

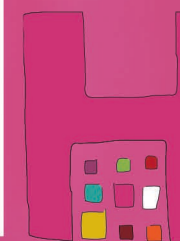
Comité Responsable
21 juin 2019

Le maintien dans le logement et la prévention contre les expulsions domiciliaires

7^E PDALHPD

**PLAN
DÉPARTEMENTAL
D'ACTION POUR
LE LOGEMENT ET
L'HÉBERGEMENT
DES PERSONNES
DÉFAVORISÉES**

2019 - 2023



GARD
3.0
Département



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU GARD



Ordre du jour :

- I . La prévention des expulsions locatives : éléments de définition
- II . Le contexte gardois : évolution des expulsions domiciliaires depuis 2013
- III . Bilans des actions et perspectives pour renforcer l'efficacité de la prévention des expulsions
- IV . Avis du comité responsable sur le projet de nouvelle charte départementale de prévention des expulsions



Comité Responsable
21 juin 2019

La prévention des expulsions locatives : étapes clefs et éléments de définition



La notion d'impayé

Pour le bailleur : Non respect d'**1 seule échéance** de paiement du loyer
Pour le FSL : (ou de charges).

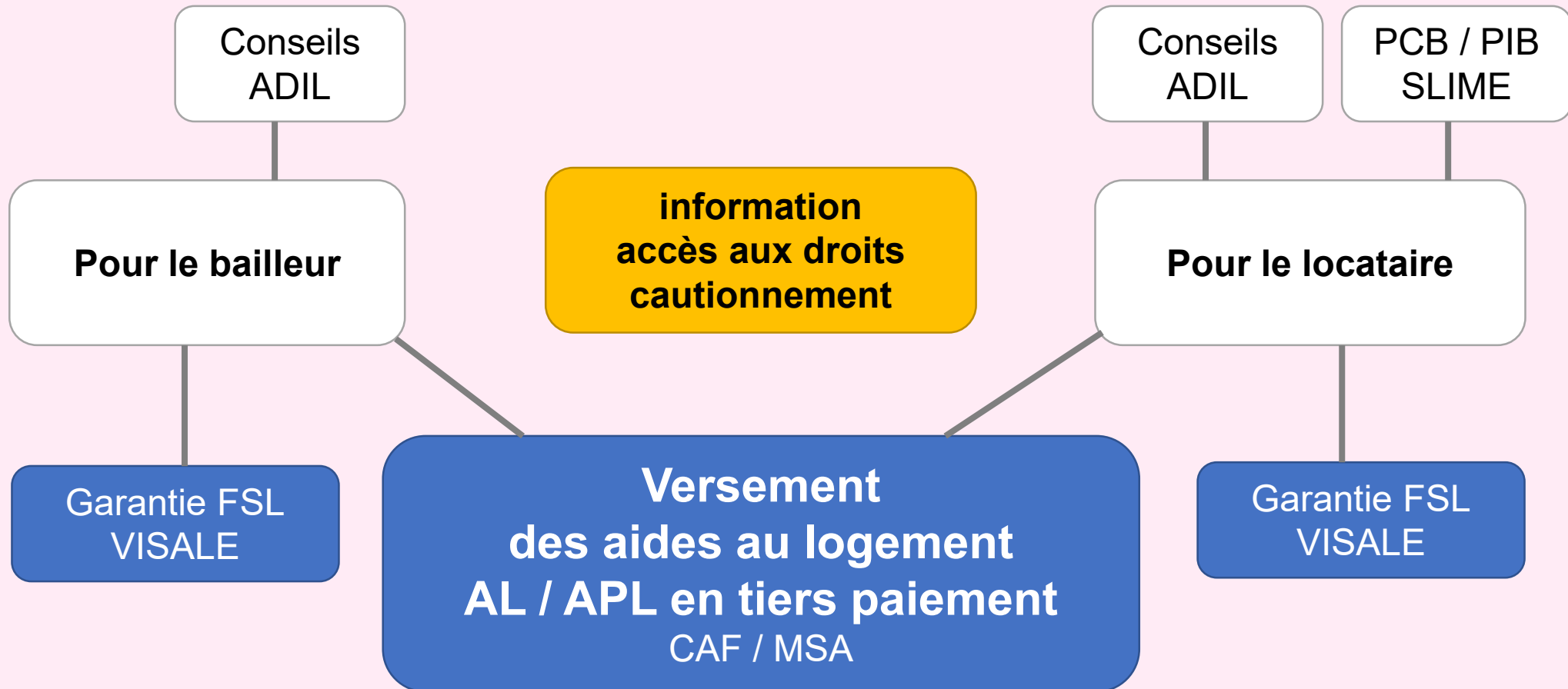
Pour les organismes payeurs de l'AL / APL : (CAF / MSA) Le signalement d'un impayé suppose une dette égale à :
- **2 fois le montant** net du loyer (aide au logement déduite) + les charges, si aide versée en tiers-paiement,
- **2 fois le montant** du loyer plein + charges si pas de tiers-paiement.

Pour le juge d'instance : La clause résolutoire automatique du bail ne peut produire d'effet que **2 mois** après un commandement de payer demeuré infructueux.



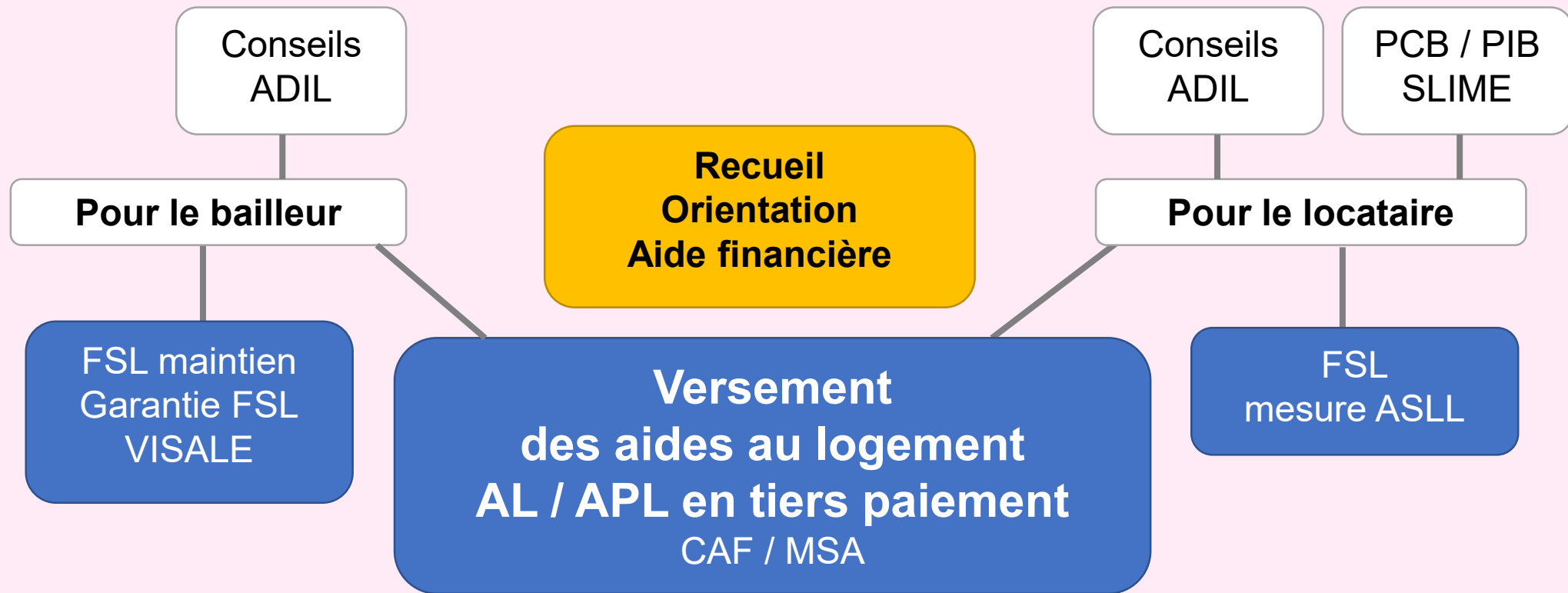
Prévention de l'expulsion

Sécurisation du paiement des loyers et des charges



Prévention de l'expulsion

Signalement et traitement amiable de l'impayé

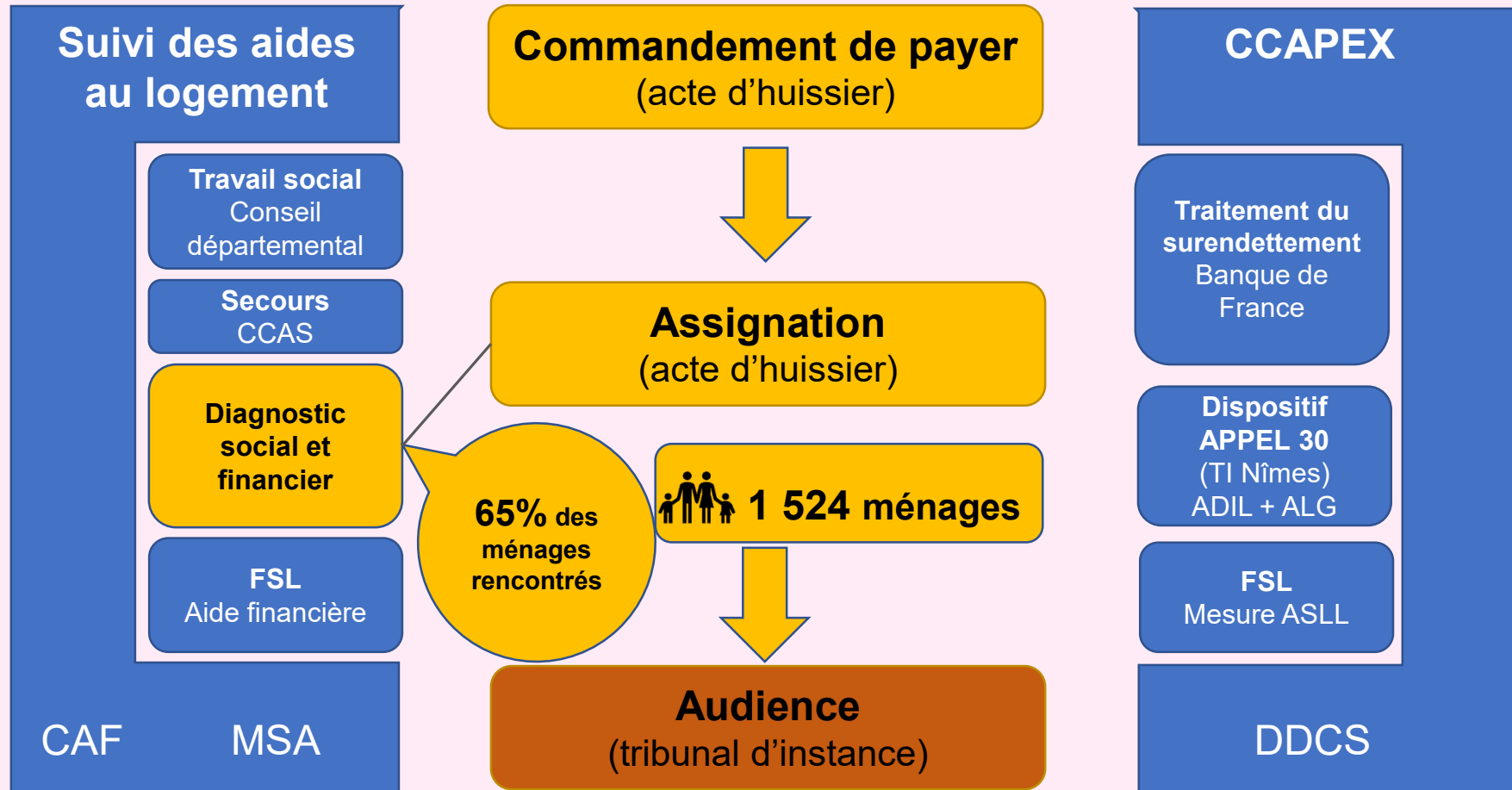


CAF
3 230 nouveaux ménages
en impayés en 2018

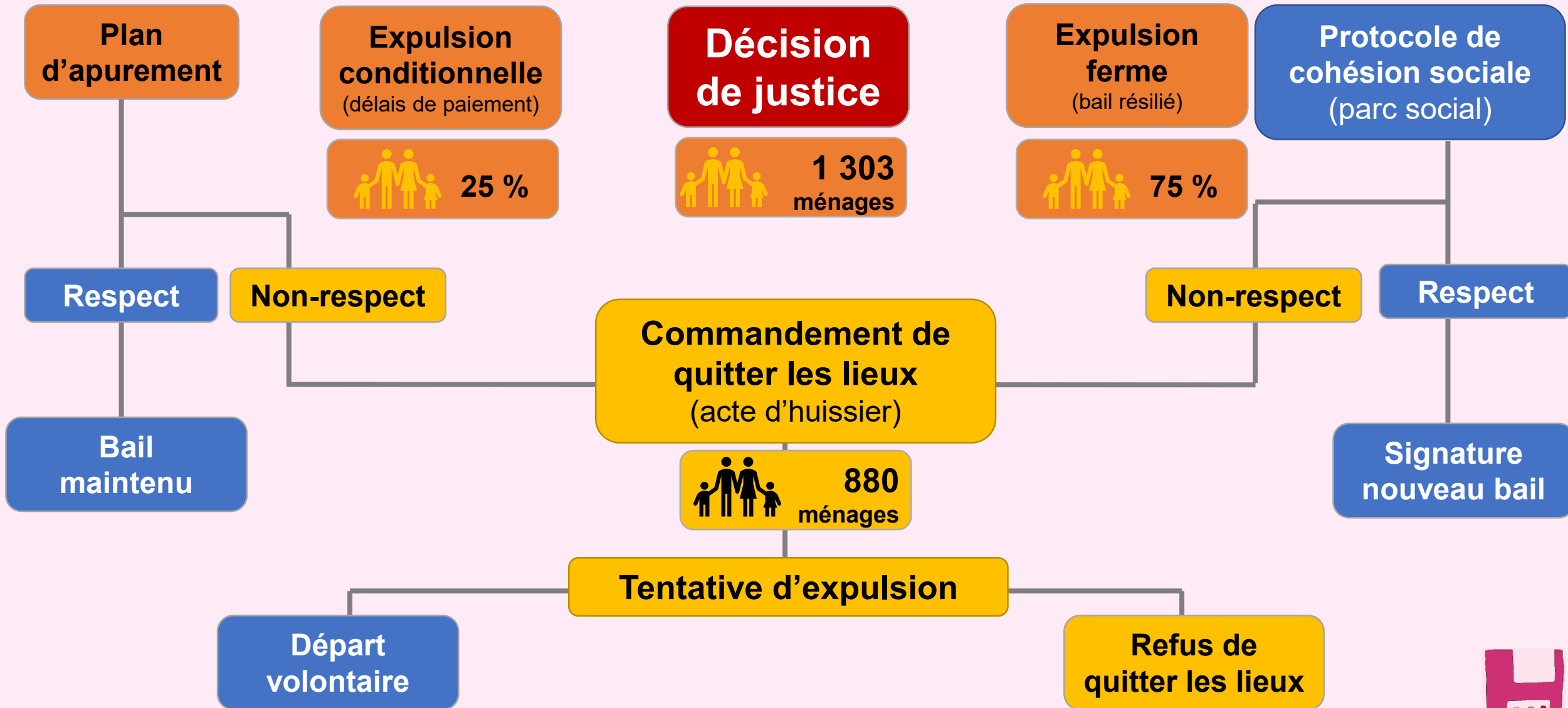


Prévention de l'expulsion

Traitement contentieux

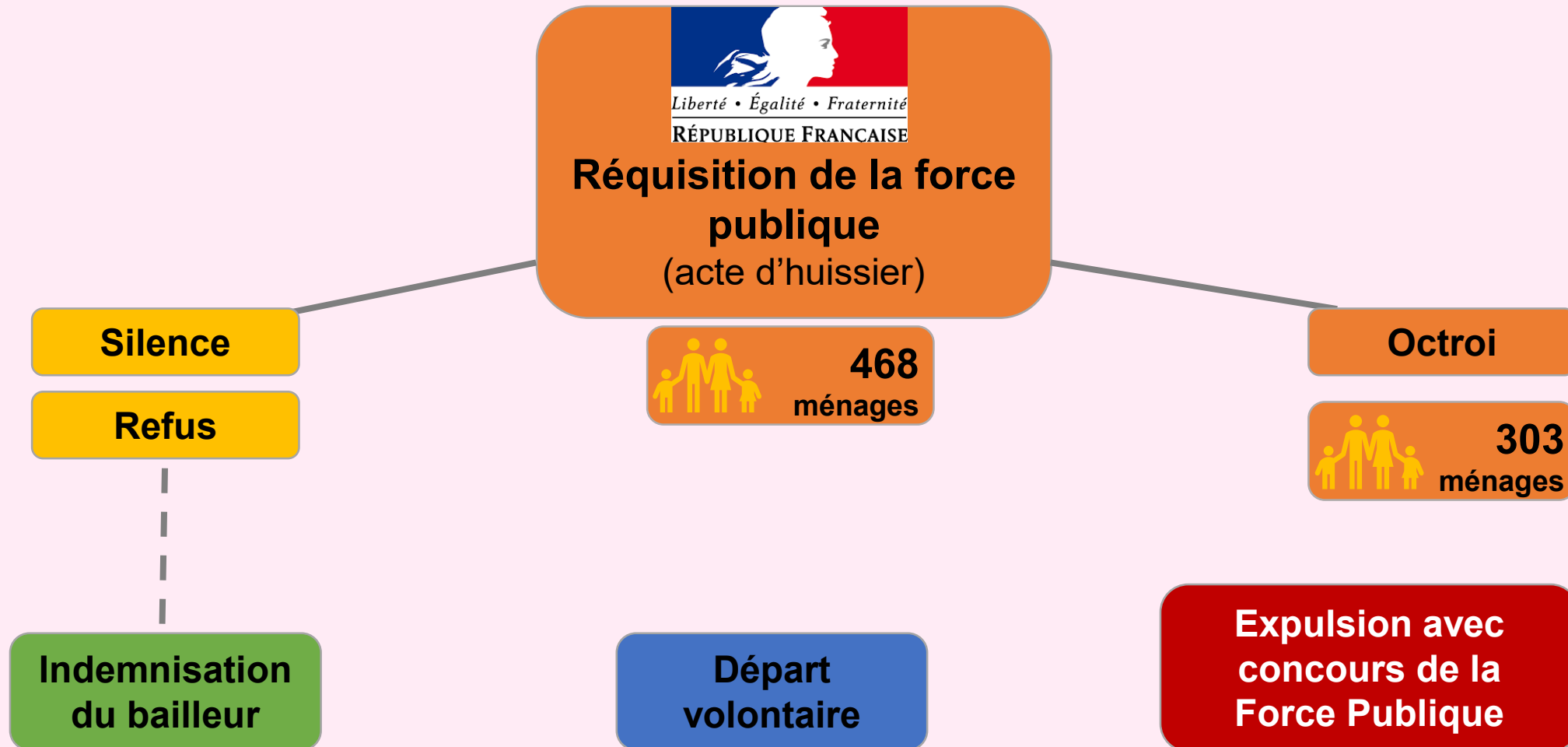


Prévention de l'expulsion / Exécution du jugement



Prévention de l'expulsion

Exécution du jugement



Prévention de l'expulsion

Rappel des chiffres clefs



CAF

3 230 nouveaux ménages
en impayés en 2018



1 524
ménages
assignés



1 303
décisions
d'expulsion



880
commandements
de quitter les lieux



468
réquisitions
de la Force Publique



303
octrois
de la Force Publique

+ de 90%
des signalements
d'impayés de loyer
trouvent une
solution



L'analyse détaillée de l'ADIL sur les décisions 2017

Les décisions d'expulsions locatives dans le Gard en 2017



7 rue Nationale, Nîmes
04 66 21 22 23
www.adil30.org

La démarche de l'ADIL

Dans le cadre de sa mission d'information et de conseil auprès des ménages, l'ADIL répond au questionnement des locataires et des propriétaires-bailleurs, relatives aux impayés de loyers. Outre les explications sur les enjeux liés à la procédure judiciaire, elle aide les ménages rencontrant des difficultés financières à adapter leur projet logement et les oriente, au besoin, vers les acteurs détenteurs de solutions.

Elle fournit également des renseignements aux professionnels, et notamment aux travailleurs sociaux qui sont en lien avec des ménages en situation de fragilité.

L'ADIL participe activement à la mise en œuvre du plan national de prévention des expulsions, formalisé dans l'instruction interministérielle du 22 mars 2017. Dans ce cadre, l'ADIL du Gard est désignée comme antenne départementale de prévention des expulsions sous l'égide de la CCAPEX, et elle est mentionnée comme telle dans le document d'information délivré par les huissiers en même temps que l'assignation à comparaître (pour résiliation de bail) devant le juge d'instance.

Outre l'animation du dispositif d'accompagnement APPEL30 (aux côtés de l'Association pour le Logement dans le Gard - ALG) sur le ressort du Tribunal d'Instance de Nîmes, l'ADIL du Gard reçoit tous les transferts d'appels gardois du numéro vert national S.O.S. loyers impayés, et gère la ligne dédiée du numéro de téléphone figurant sur le document d'information précité, remis par les huissiers.

À partir des statistiques produites par le ministère de la Justice, des données recueillies localement auprès de la DDCS, corroborées par l'analyse de situations des ménages rencontrés, l'ADIL propose un éclairage actualisé de l'évolution des décisions d'expulsion de locataires pour impayés de loyer ou défaut d'assurance.

Les chiffres clés du Gard

Toujours trop

1 303 jugements d'expulsion en 2017
(contre 1 363 en 2016)

soit 1 jugement pour 1 00 logements locatifs gardois

Seulement

31% des locataires présents ou représentés à l'audience en 2017
(pour 35% en 2016)

Pourtant

323 décisions d'expulsion sur 1303 (25%) sont conditionnelles
(= suspendues au respect du plan d'apurement de la dette)

La loi ELAN du 23 novembre 2018 :

Les nouvelles dispositions introduites par la loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, devraient contribuer à une meilleure prévention en faveur des locataires de bonne foi ayant repris le paiement de leur loyer courant.

En ce sens, la loi :

- simplifie et clarifie le contenu des commandements de payer ;
- fixe un modèle de support pour les diagnostics sociaux et financiers ;
- aménage les dispositions relatives aux protocoles de cohésion sociale ;
- vient articuler le traitement du surendettement avec la procédure d'expulsion.

En savoir plus :

- Circulaire NOR LHAL1709078C DU 22.3.17 et le guide annexé
- Habitat actualités numéro spécial loi ELAN, Novembre 2018 (Adil du Gard)



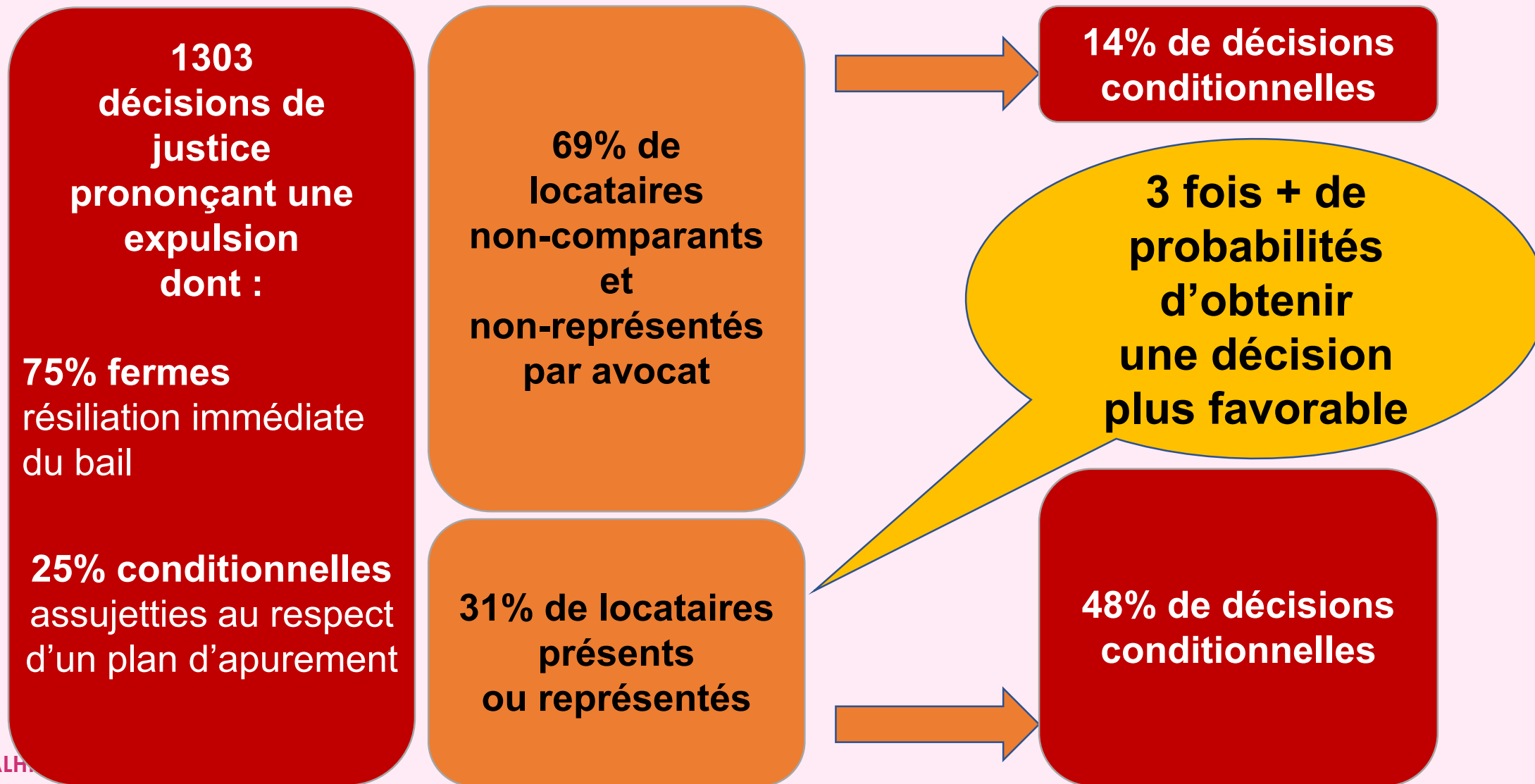
Comité Responsable
21 juin 2019

La participation des locataires à l'audience : une évaluation du dispositif APPEL 30 par les personnes accompagnées



Les enjeux de la comparution à l'audience

Retour sur les chiffres



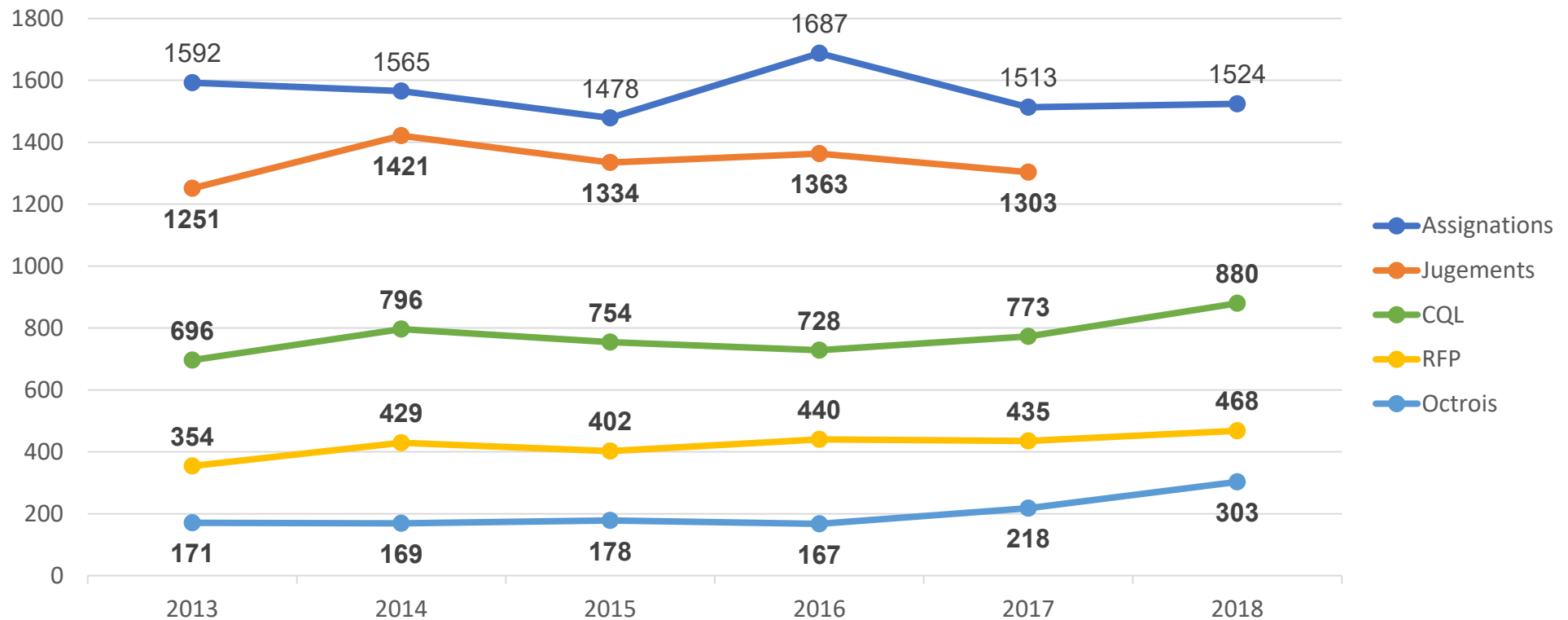
Comité Responsable
21 juin 2019

Le contexte gardois : évolution des expulsions domiciliaires depuis 2013



Comité Responsable
21 juin 2019

Les expulsions domiciliaires dans le département : évolution de 2013 à 2018



Comité Responsable
21 juin 2019

Bilans des actions et perspectives pour renforcer l'efficacité de la prévention des expulsions



Comité Responsable
21 juin 2019

Favoriser le maintien dans le logement

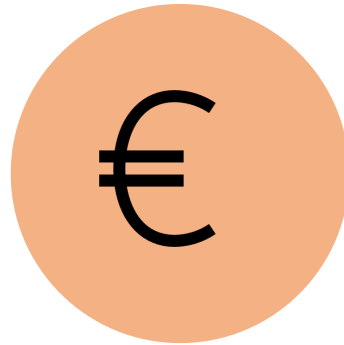
Interventions de la CAF



Les chiffres



79 739 allocataires
perçoivent une **aide au**
logement dans le Gard



Montant versé :
221 112 000 €

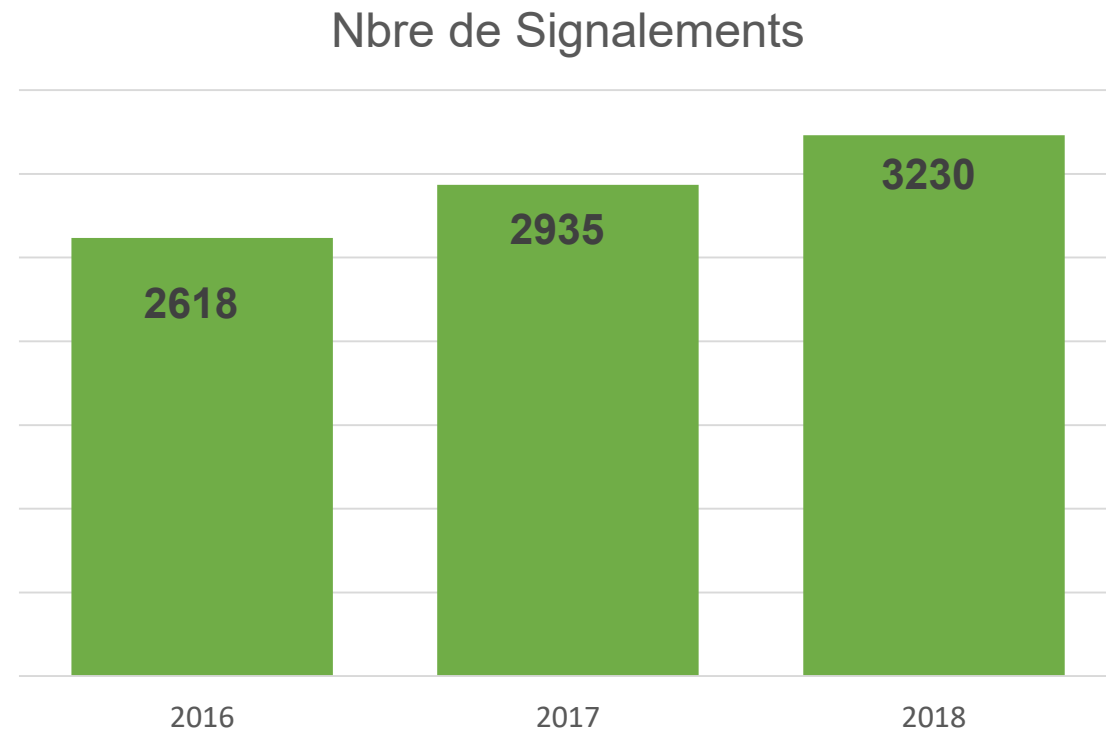


Aide moyenne :
277 €



Le propriétaire signale l'impayé

Entre 85 et 90 % des signalements reçus peuvent relever du FSL



Maintien de l'Aide au Logement en attente de solution

Au signalement de l'impayé

Orientation vers FSL
(si ressources \leq Rsa)

OU

**Orientation vers Plan
d'apurement**
(si ressources $>$ Rsa)

Maintien de l'aide au Logement 6 mois



Si une solution est trouvée

- Possibilité de « Libération » ou « rappel » des aides au logement **depuis la suspension** :
 - si paiement d'un FSL
 - ou au contrôle du respect du plan d'apurement par la Caf
- Après résiliation du bail, **maintien** de l'Apl pendant **6 mois** dans l'attente d'un protocole de cohésion sociale (pour les locataires du logement social)



Le partenariat Caf / Conseil départemental (SL)

- Intervention conjointe sur les situations complexes d'impayés
- Mutualisation des moyens et compétences afin d'optimiser le service rendu à l'utilisateur
- Appui aux travailleurs sociaux
- Partenariat renforcé par la présence du CD en Caf depuis 13 ans



Comité Responsable
21 juin 2019

Le partenariat CAF / Conseil départemental (SL) pour renforcer l'efficacité de la prévention des expulsions

Expérimentation #1



Objectif : mobiliser les ménages le plus en amont possible en les orientant vers le FSL

- Courrier explicite envoyé aux familles pour les inciter à saisir le FSL.
- Phoning par les agents Caf/Fsl auprès des familles orientées vers le Fsl et non connues du CMS Nîmes Centre

Comité Responsable
21 juin 2019

Le partenariat CAF / Conseil départemental (SL) pour renforcer l'efficacité de la prévention des expulsions

Expérimentation #2



Objectif : limiter l'augmentation de la dette pour favoriser le maintien dans le logement

Possibilité pour la Caf de maintenir les aides au logement sur recommandation de la Ccapex pour les publics en situation difficile s'acquittant d'au moins la moitié de leur résiduel.

Situations pouvant remonter par les Travailleurs sociaux du département

Comité Responsable
21 juin 2019

Favoriser le maintien dans le logement Interventions du Département et du FSL



Comité Responsable
21 juin 2019

La contribution du Fonds Solidarité Logement (FSL)



Le FSL avec possibilité de cautionnement

- Les ménages peuvent solliciter le cautionnement du FSL si le taux d'effort est compris entre 10% et 33%, dans le parc privé ou social.

La période du cautionnement est de 12 mois de loyer sur les 36 mois de la durée du premier contrat de bail.

Le bailleur peut solliciter la mise en jeu de cette garantie dans un délai de deux mois à compter de la constitution de la dette.



Le FSL « maintien incident de paiement »

- Sollicité par des ménages confrontés à des difficultés financières temporaires lorsque la **dette est inférieure à deux mois de loyer** pour éviter la constitution d'une dette.
- 30% des demandes de FSL



Le FSL « maintien »

- Sollicité par le ménage, confronté à une dette locative, qui a pu **reprendre le paiement de son loyer depuis au moins trois mois.**
- **La dette peut être constituée par :**
 - Les échéances de loyer ou indemnités d'occupation (avec ou sans charges locatives).
 - Un rappel de charges quittancées, dans la limite d'un arriéré de trois ans.
 - L'assurance habitation pour un montant plafonné à la cotisation annuelle.
 - Les frais de procédure sollicités par un huissier.



Montant possible des aides du FSL « maintien »

- **Si la procédure d'expulsion n'est pas engagée** ➡ le montant de l'aide ne peut excéder 18 mois de loyers résiduels et doit permettre de solder la dette.
- **Si la procédure est engagée** ➡ pas de plafond du montant de l'aide. Si le propriétaire est favorable au maintien dans les lieux et que le ménage éligible au FSL a repris le paiement de l'indemnité d'occupation.



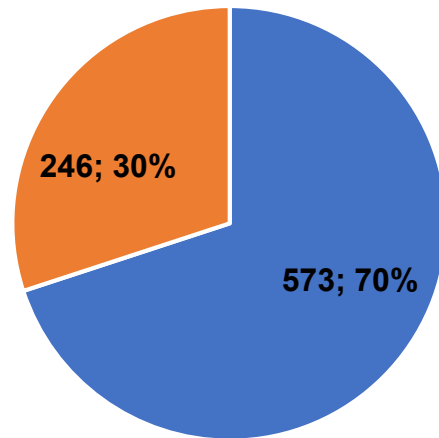
Le FSL « maintien sous réserve »

- Le FSL Maintien peut aussi être accordé « sous réserve » de la production d'un nouveau bail ou d'une mutation pour faciliter le maintien dans le logement ou soutenir un relogement, le bailleur et le locataire étant assurés de l'intervention du FSL, dès que le plan d'aide aura abouti.



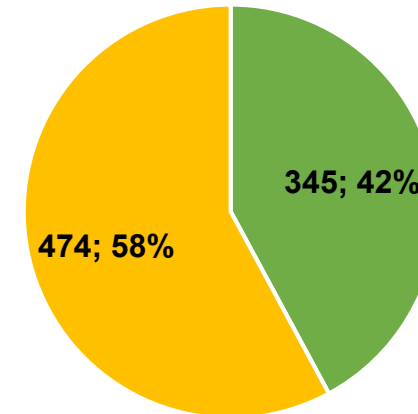
FSL Maintien en 2018 : 819 dossiers, 719 667 €

Interventions du FSL Maintien



■ Procédure expulsion engagée ■ Hors procédures expulsions

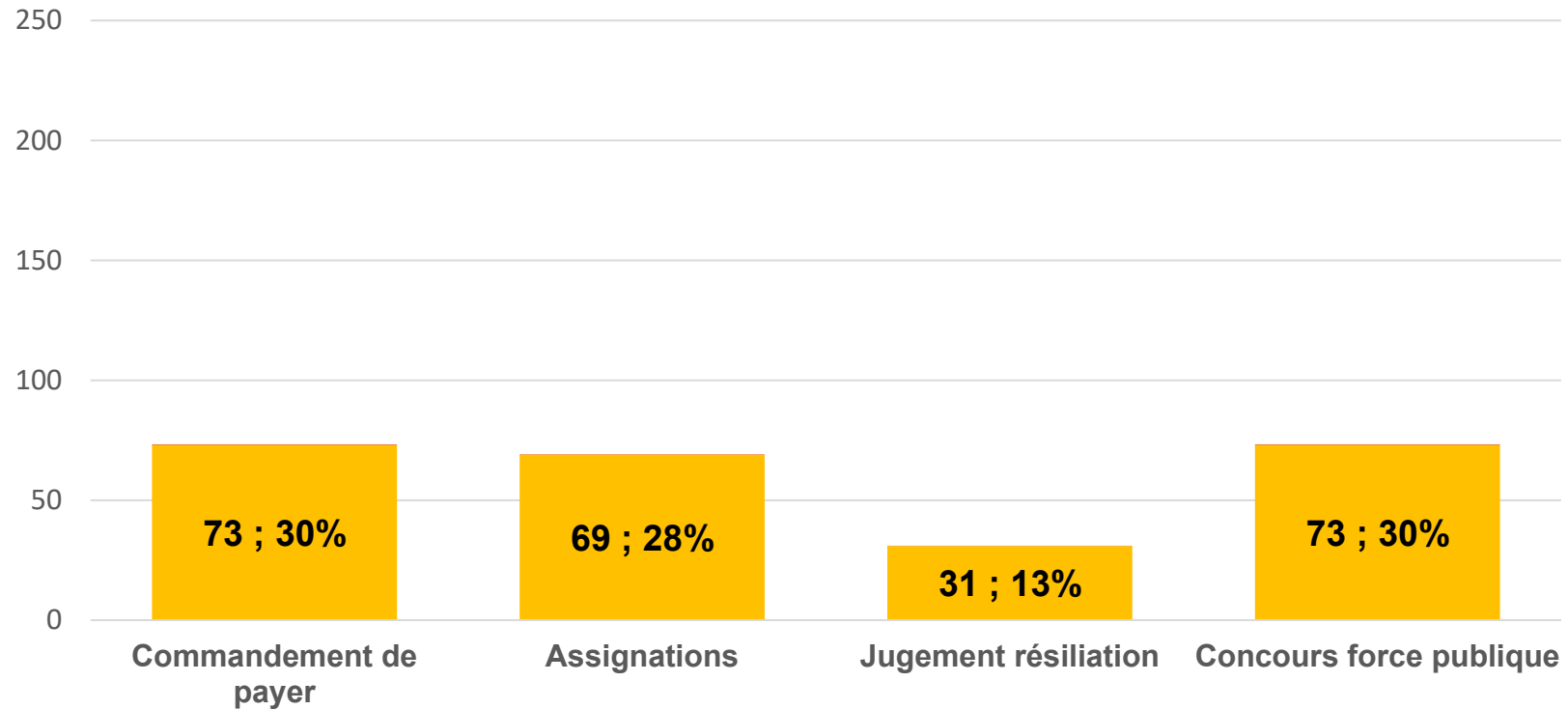
Répartition parc privé / parc social



■ Parc privé ■ Parc social



FSL Maintien lorsque la procédure est engagée (2018)



Le FSL « Global » et le FSL « Global Accord préalable »

- Lorsqu'une dette locative conditionne l'accès à un nouveau logement, déjà trouvé, le FSL « global » permet de **traiter à la fois la dette locative et les frais d'accès** au nouveau logement dans un même temps.
Le FSL « global avec accord préalable » permet **d'anticiper la décision avant identification du nouveau logement**. Un accord préalable du FSL , valide 6 mois, est adressé au ménage et fait mention du montant total de l'aide attribuée une fois le nouveau logement trouvé.



FSL « Global Accord préalable » 2018

13 dossiers validés

6 dossiers validés et payés pour des dettes locatives totales :

Maintien :
Subventions : 15 009,38€
Prêts : 4 661,79€

Accès :
Prêts : 2 122 €



Comité Responsable
21 juin 2019

Les actions de conseil et d'accompagnement proposés aux ménages confrontés à des impayés





Le Point Info Budget 30

- Le Point Info Budget 30 reçoit gratuitement et sur rendez vous dans 4 lieux de permanence du Département tout citoyen pour évoquer les difficultés en matière de gestion du budget. Ils délivrent des conseils personnalisés dans un cadre confidentiel.
 - Aide et conseils pour la constitution d'un budget personnalisé,
 - Informations et aide à l'accès aux aides de droit commun,
 - Aide aux démarches administratives,
 - Information et conseils dans le cadre de la procédure de surendettement
 - Orientation si besoin vers des professionnels ou des organismes adaptés

Tel : 04 30 67 70 02 pib@udaf30.fr



Accompagnements menés par les travailleurs sociaux

- Les 191 TS du Département au sein des Unités Territoriales d'Action sociale et d'insertion (UTASI), en lien avec le service logement.
- Les TS des associations agréées pour faire de l'accompagnement social lié au logement (ASLL), des mesures d'accompagnement social personnalisé (MASP), de certains CCAS et d'autres organismes et associations spécialisées.



Diagnostics Sociaux et Financiers (DSF)

- Réalisés soit par les travailleurs sociaux du département quand ils connaissent les familles soit par les associations ASLL.
- Interviennent au stade de l'assignation pour permettre au magistrat de connaître les éléments émanant du locataire.
- Permettent aux familles d'avoir le soutien d'un travailleur social et de préciser au magistrat le plan d'aide possible pour se maintenir dans les lieux.



Nombre de diagnostics sociaux et financiers réalisés avant l'assignation au tribunal

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
SST CD30	725	722	660	640	646	753
Associations ASLL	724	782	781	673	756	680
TOTAL DSF	1087 vus sur 1449 soit 75%	890 vus sur 1504 soit 69%	888 sur 1441 soit 62%	843 sur 1313 soit 64%	843 sur 1402 soit 60%	906 sur 1433 soit 65%



Les accompagnements sociaux liés logement (ASLL)

- Le FSL permet le financement des accompagnements sociaux liés au logement (ASLL), confiés à trois associations, la Clède, l'ALG et l'Espélido, qui, sur évaluation des services sociaux, soutiennent les ménages qui doivent faire face à une situation d'impayé de loyers.
- Ils les aident à reprendre le paiement du loyer, à négocier avec le bailleur ou dans les démarches de relogement si le maintien dans le logement est impossible.



Nouveautés du marché ASLL 2019

- **La saisine directe de l'ASLL par les bailleurs sociaux pour réduire les délais d'intervention :**
 - Après l'accord du ménage, les bailleurs sociaux peuvent solliciter directement des ASLL, notamment dans le cadre du maintien dans le logement ; facilitant ainsi l'implication des ménages confrontés à un cumul important de difficultés et à un risque d'expulsion locative.
 - Le lien est fait au préalable entre le service logement et SST afin de faciliter la mise en œuvre



En 2018 :

- 291 ASLL ayant l'objectif de prévenir l'expulsion locative
 - dont 90 permettant de conserver son logement.
 - dont 201 ASLL permettant de travailler un relogement, le maintien dans le logement étant impossible.



Les mesures d'accompagnement social personnalisé (MASP)

- Menées par 2 associations : l'UDAF et l'ATG
- Elles permettent d'apporter un soutien dans le gestion du budget de personnes dont l'utilisation de l'argent peut impacter leur sécurité ou leur santé, une situation de danger et compromettre notamment le maintien dans son logement
- Mis en place avec l'accord de l'utilisateur, cet accompagnement peut être assorti d'une gestion directe des ressources du ménage (MASP niveau 2)



Favoriser le maintien dans le logement

Interventions de la Commission de
Coordination des Actions de Prévention des
Expulsions (CCAPEX)



La CCAPEX (1/3)

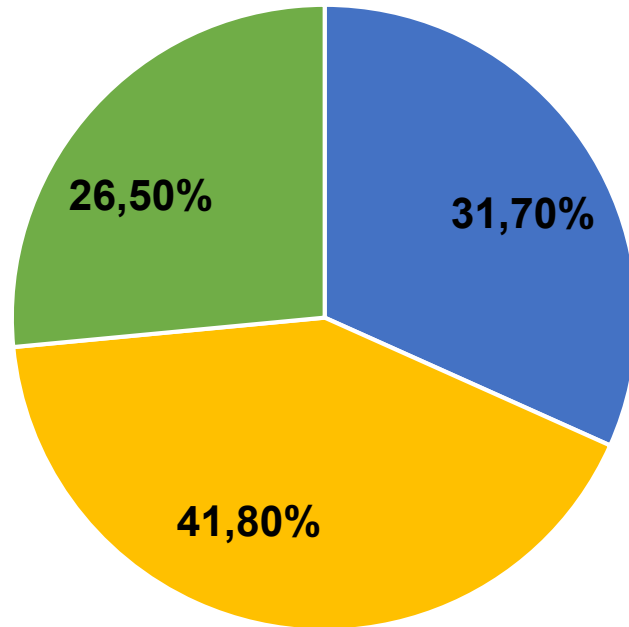
	Nombre de commissions	Nombre de dossiers			Nombre d'examens		
		Bailleurs sociaux	Bailleurs privés	Total	Bailleurs sociaux	Bailleurs privés	Total
2016	22	198	123	321	329	179	508
2017	23	209	201	410	327	261	588
2018	22	277	244	521	335	278	613

- Hausse du volume d'activité de la CCAPEX : + 20% d'examens réalisés entre 2016 et 2018
- Amélioration du travail collégial en amont des CCAPEX : moins de situations « à revoir » faute d'éléments d'information en séance
- Ce qui permet une augmentation importante du nombre de dossiers examinés : + 62% sur la période



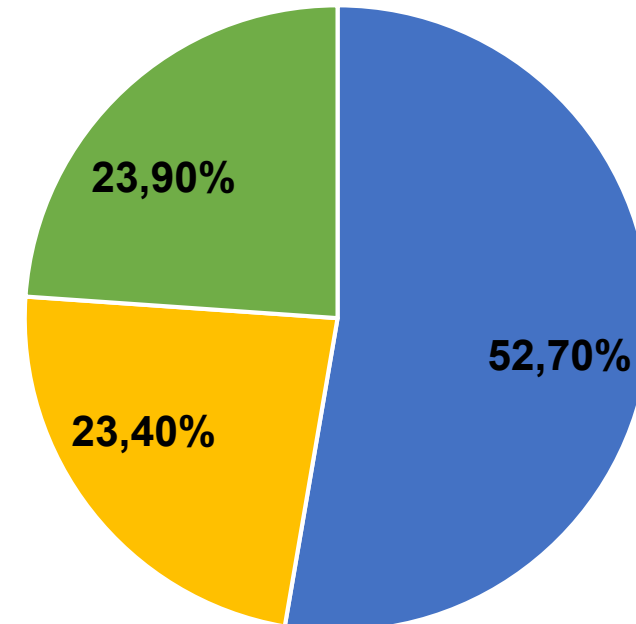
La CCAPEX (2/3)

Bilan CCAPEX Parc privé



- Situations réexaminées pour "recherche de solution"
- Situations sans solution pour éviter l'expulsion
- Situations pour lesquelles une solution est proposée ou trouvée

Bilan CCAPEX Parc social



La CCAPEX (3/3)

- En 2017, choix fait d'une intervention plus en amont des CCAPEX :
 - au stade du commandement de payer dans le parc privé
 - au stade du commandement de quitter les lieux dans le parc social

- Conséquences pour la CCAPEX « parc privé » :
 - un examen de seulement 20 à 25% des commandements de payer émis
 - peu d'informations mobilisables à ce stade de la procédure

 - → **D'où une interrogation forte sur le mode d'organisation à mettre en place pour optimiser l'efficacité de cette CCAPEX. Mais au-delà : qu'en est-il aujourd'hui de sa pertinence ?**



Perspectives

- **Lien avec les EPCI :**

Les dernières réformes prévoient qu'ils doivent porter une attention particulière aux ménages menacés d'expulsion au travers leurs Conférences Intercommunales du Logement (CIL) et leurs documents à établir :

- Plan Partenarial de Gestion de la Demande (PPGD)

- Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)



Comité Responsable
21 juin 2019

Avis du comité responsable sur le projet de nouvelle charte départementale de prévention des expulsions



Cadre juridique de la charte

- Loi ALUR du 24 mars 2014
- Décret du 31 mars 2016
- Instruction interministérielle pour la prévention des expulsions locatives du 22 mars 2017



Cadre juridique de la charte

- Approbation de la charte par le comité responsable du PDALHPD
- Charte soumise à la CCAPEX pour avis
- Signature par le préfet et le président du Conseil départemental
- Les engagements des partenaires feront l'objet d'annexes



Les objectifs qualitatifs

- **Objectif n°1** : Permettre une détection précoce des ménages connaissant des difficultés pour intervenir le plus en amont possible d'une procédure d'expulsion.
- **Objectif n°2** : Rendre les locataires menacés d'expulsion acteurs de la résolution de leurs difficultés.
- **Objectif n°3** : Améliorer la coordination et la communication des partenaires de la charte afin de rendre la prévention des expulsions plus efficace.



Les objectifs quantitatifs

- Stabiliser le taux de transformation des assignations en commandements de quitter les lieux et diminuer ce taux de 5% à partir de 2021.
- Augmenter le nombre de locataires présents ou représentés à l'audience.
- Réduire le nombre de **Diagnostics Sociaux et Financiers en carence (non renseignés)** de 5% sur toute la durée de la charte.
- Maintenir un taux de transmission de Diagnostic Social et Financier aux magistrats avant l'audience proche de 100%.



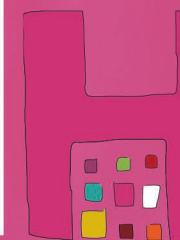
Comité Responsable
21 juin 2019

QUESTIONS DIVERSES

7^E PDALHPD

**PLAN
DÉPARTEMENTAL
D'ACTION POUR
LE LOGEMENT ET
L'HÉBERGEMENT
DES PERSONNES
DÉFAVORISÉES**

2019 - 2023



GARD
3.0
Département



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU GARD



Comité Responsable
21 juin 2019

MERCI

GARD
3.0
Département



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU GARD

7^E PDALHPD

**PLAN
DÉPARTEMENTAL
D'ACTION POUR
LE LOGEMENT ET
L'HÉBERGEMENT
DES PERSONNES
DÉFAVORISÉES**

2019 - 2023

