

Charte de prévention des expulsions locatives 2019-2024

Groupe de travail 2

«Développer une culture d'action commune pour l'accompagnement des ménages dans le cadre de la prévention des expulsions locative»

Compte-rendu de la réunion du 20 décembre 2018

Synthèse des travaux

1^{ère} étape : Mise à jour du tableau de recensement du 'qui fait quoi à quel moment'

(Rq : Exercice compliqué car '*on travaille au cas par cas*' !!)

2^{ème} étape : Expression sur post-it

1. Difficultés :

⇒ **Non adhésion des personnes**

Souplesse des bailleurs / mutation interne, PA pas adapté,...

Absence d'adhésion du locataire aux propositions faites dans le cadre de l'accompagnement (x2)

Absence de mobilisation au moment de la procédure d'expulsion. Apparition de la mobilisation au moment de l'expulsion effective. (x2)

Personnes âgées généralement convaincues qu'elles ne seront pas expulsées, en raison de leur âge et/ou de leur santé. Un travail d'adhésion autour du relogement est donc complexe. Cela interroge la capacité à communiquer la date d'expulsion pour être confronté à la réalité, et avancer dans son cheminement.

⇒ **Difficultés liées au manque de 'souplesse' des bailleurs (mutation interne, PA adapté)**

Difficultés liées aux mutations internes en cas de logement inadéquat

Relogement au sein du parc social en interne (car inadéquation ressources) difficile, lié à l'impayé de loyer

Plan d'apurement parfois en inadéquation avec les ressources

Plan d'apurement proposé non validé par le bailleur qui demande une somme non adaptée au budget du ménage

⇒ **Multiplicité des acteurs**

Beaucoup de courriers à coordonner

Trop d'intervenants = masse de courriers -> perte d'efficacité, acteurs et actions à prioriser

Trop d'intervenants avec des discours qui peuvent diverger

Difficultés liées aux échanges d'information : l'information ne circule pas, et l'on ne sait pas qui la détient

Manque de transmission entre les différents partenaires

Problème dans la mise en jeu de la GPL (incompréhension FSL/Bailleurs)

Lien impayé de loyer-bénéficiaire RSA et référent RSA

Difficultés de contact avec la CAF (pour les bailleurs privés)

La CAF ne vérifie pas si le locataire a prévenu son ancien bailleur qu'il a trouvé un nouveau logement, lorsqu'il a quitté le logement sans prévenir.

Comment articuler impayés de loyer et troubles du voisinage ?

⇒ **Signalement** : La réception des jugements n'est pas systématique, loin de là (que ce soit en version papier ou par Exploc).

⇒ **Délais**

Délai d'instruction de 2 mois : difficulté pour le retour des enquêtes sociales
Question de la plus-value de l'évaluation sociale quand le CFP accordé
Suspension/rupture des droits sociaux (CAF)
Délais de paiement accordés par le juge : souvent montant trop élevé, et en non-adéquation avec les ressources

⇒ **Aides financières limitées**

Augmentation du nombre de saisines du FSL pour des impayés supérieurs aux seuils financiers d'intervention : dossiers rejetés

⇒ **Difficultés liées au logement**

Personnes âgées en perte d'autonomie (précisé à l'oral)
Prétentions du locataire en inadéquation avec ses ressources
Labellisation contingent préfectoral et DALO trop peu activé

⇒ **Suivi des dossiers CCAPEX**

Absence de retour des préconisations faites en CCAPEX

⇒ **Information/communication**

Difficultés de compréhension de la procédure par le locataire (x2)
Formalisation d'éléments pour l'audience

2. Propositions d'amélioration:

⇒ **Organisme unique/permanence** pour régulariser et comprendre pour locataire

Avoir un interlocuteur unique pour la famille (x2)
Pour sortir du millefeuille de partenaires et dispositifs, créer un guichet unique pour une orientation ciblée, adéquate
Formaliser une permanence 'impayés de loyer', effectuée dans un même bureau, par une rotation (par semaine ou 15 j) des TS des protagonistes (CD, CAF, assoc)

⇒ **Médiateur entre bailleur privé et locataire**

Mettre en place des 'médiateurs' pour faciliter les relations entre bailleur privé et locataire lorsque le dialogue n'est plus possible (aller voir un TS peut être difficile pour les ménages, ou stigmatisant)

⇒ **Information/communication**

Pour les bailleurs privés, sur tous les dispositifs qu'ils peuvent mettre en place au moment de la signature du bail en guise de sécurisation et information sur toutes les actions possibles en cas d'impayés pour éviter les procédures
Information des partenaires sur la trêve hivernale, le DALO
Communication prévue sur les dispositifs FSL

⇒ **Simplification et harmonisation de la procédure**

Simplifier la procédure pour une meilleure compréhension pour les ménages (nombre de courriers, intervenants, ...)
Harmonisation de la procédure (courriers etc) entre la préfecture et les sous-préfectures.
Envoi courrier locataire stade CQL pour parc social ?
Regrouper les services de l'Etat gérant la prévention et l'expulsion
Regrouper l'enquête sociale au niveau d'une seule structure
Organiser une réunion post-expulsion avec bailleur et préfecture ou sous-préfecture

⇒ **Délai enquête sociale**

Avoir un délai supérieur entre la demande d'enquête sociale et l'accord du CFP (x2), notamment pour avoir plus de temps pour le travail d'adhésion au relogement et notamment pour les personnes âgées dont la notion de temps est différente de celle des personnes plus jeunes.

⇒ **Interlocuteur unique** : référents bailleurs, référents CD

Pour les TS du CD : identifier un référent par bailleur, de préférence un travailleur social (CESF)

Pour les bailleurs : avoir un interlocuteur unique au CD

Dès qu'il y a un suivi par un travailleur social, qu'il prenne l'attache du bailleur

Identification des TS pour l'envoi de l'enquête social (listes ou boîtes fonctionnelles)

Saisine du CCAS au stade CFP ? (Colmar et couronne colmarienne)

⇒ **CCAPEX**

Avoir une CCAPEX force de propositions (mesures judiciaires, accompagnement, ...)

Que la CCAPEX puisse avoir un pouvoir de décision

Créer une sous-commission pour les cas complexes

⇒ **Partenariat**

Faciliter contact entre les organisations, avec la santé (comment introduire l'expertise santé mentale dans l'aide, l'orientation ?), les services des impôts (rupture droits/avis d'imposition)

Normer davantage les modalités de collaboration avec l'ensemble des acteurs (connaissance des missions, interlocuteurs privilégiés, ...)

Faciliter les contacts avec les organismes sociaux dans les cas de rupture de droits

Transmettre les coordonnées des services sociaux utiles + associations le plus tôt possible (aux 1ers impayés)

⇒ **Innover dans le relogement**

Innover dans les solutions de relogement temporaire (pour souffler et permettre au foyer de se retrouver). Par exemple, meublé/gîtes/mobil home, avec un suivi social ou associatif

⇒ **Aide publique pour apurer les dettes de quelques mois**

Réactions :

Mme Lambert : Info sur les dispositifs existents: cf. guide en cours de mise à jour –

comment le faire connaître ?

cf. Abri- toit

Pôle Habitat : Pb Adhésion : pour les familles en aides sociales d'avoir des curatelles systématiques. Le propos n'est pas d'avoir une curatelle systématique au défaut d'adhésion.

Il s'agit des familles qui sont en rupture régulière avec toutes formes d'aides et dont le parcours a été semé de nombreux échecs (Abri de nuit, CHRS, expulsions répétées...) et pour qui chaque intervenant connaît bien la limite de la famille à savoir l'absence de gestion d'origine diverses. Très souvent il s'agit de personnes isolées.

DAL : Discussion existe actuellement dans le cadre du Logement d'abord sur Mulhouse .

Mais il y a une rupture avec les institutions

⇒ s'interroger sur les pratiques ...

Espoir : disposer d'une cartographie pour savoir de qui on parle

Mieux cibler les profils des personnes

⇒ s'interroger sur les pratiques ...

Agir au moment de 2 voire 4 mois d'impayés