

Mission expérimentale de prévention des expulsions locatives

BILAN D'ACTIVITÉ

Pour la période d'octobre 2020 à mai 2021

SOMMAIRE

Etat des lieux

I- Introduction	1
<i>Publics visés</i>	
<i>Mise en oeuvre du dispositif et objectifs</i>	
<i>Pilotage et coordination</i>	2

Retour sur cette phase d'expérimentation

I- Données quantitatives	2
<i>Profils des ménages</i>	3 - 4
<i>Taux de réponse des locataires du parc social par bailleur</i>	5
II- Modes de communication	
<i>Modes de prises de contact</i>	6
<i>Partage d'informations avec les autres organismes</i>	7
<i>Diagnostic établi sur la base du déclaratif</i>	7
III - Travail partenarial	7
<i>En interne de l'ADIL</i>	
<i>En externe</i>	
IV - Conclusion et perspectives	8

Etat des lieux

" La prévention des expulsions doit permettre d'éviter la mise à la rue et la précarisation sociale, professionnelle et sanitaire des personnes qui en résulte. Il s'agit de garantir le maintien dans le logement des locataires en capacité de payer leur loyer et de reloger ceux qui ne sont plus en mesure de le faire, par le biais d'une prise en charge sociojuridique, financière et médico-psychologique précoce, concertée et adaptée à chaque situation. »

I- Introduction

Dans ce cadre, la DDETS a piloté un dispositif expérimental d'accompagnement vers ou dans le logement pour le maintien ou le relogement des ménages menacés d'expulsion à compter du mois d'octobre 2020.

Publics visés

Ce dispositif s'applique aux personnes locataires menacées d'expulsion résidant sur le département de la Loire-Atlantique.

L'orientation est ciblée sur deux types de publics :

- Les locataires du parc privé et du parc social pour lesquels le concours de la force publique a été accordé. A la suite des directives gouvernementales en lien avec la crise sanitaire de 2020, ces concours ont été suspendus.

- Les locataires du parc privé et du parc social pour lesquels la réquisition de la force publique a été demandée par le bailleur et pour lesquels la suite à donner est à l'étude.

Une répartition des situations entre l'ANEF FERRER et l'ADIL s'est faite lors de 4 CCAPEX restreintes pilotées par les services de l'Etat. Les ménages dans une situation très fragile ont été plutôt orientés vers l'ANEF FERRER afin de limiter les interlocuteurs en cas de prise de contact.

Mise en œuvre du dispositif et objectifs des situations orientées vers l'ADIL

Le dispositif prévoit la mise en œuvre de quatre actions menées par la chargée de mission « prévention des expulsions » de l'ADIL :

- La prise de contact avec le locataire
- L'évaluation et la réalisation d'un diagnostic social et budgétaire
- Les préconisations, accompagnées d'une reprise de paiement dans la mesure du possible
- Mise en œuvre d'un éventuel accompagnement individuel par l'ANEF-FERRER ou par le droit commun

Le diagnostic social permet d'évaluer la situation des ménages et de définir les recommandations nécessaires afin de garantir le maintien dans le logement ou l'accès à un relogement adapté.

Les deux actions s'inscrivent dans une démarche « d'aller-vers ». Il s'agit donc, autant que possible, de réaliser les entretiens au domicile.

Afin d'étayer le diagnostic et donc l'évaluation sociale, la chargée de mission collecte l'ensemble des informations de la situation du locataire auprès des partenaires, par téléphone ou par mail. Les échanges avec les travailleurs sociaux permettent également de faire le relai entre l'ADIL et le locataire afin de favoriser la prise de contact.

Pilotage et coordination

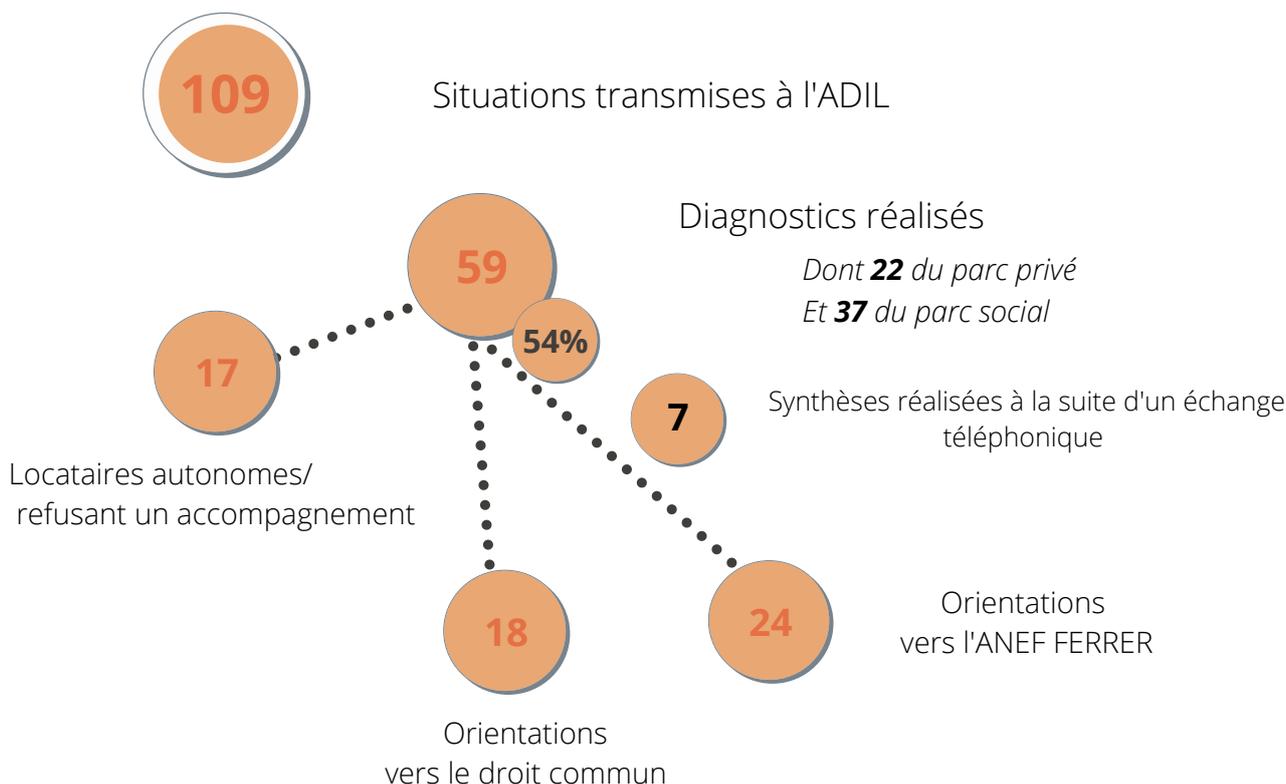
Le pilotage du dispositif est assuré par l'unité de prévention des expulsions de la DDETS. Nous avons étudié entre 25 et 35 dossiers par CCAPEX restreinte, une fois tous les deux mois. Quatre CCAPEX restreintes se sont tenues sur cette phase d'expérimentation.

Au regard des diagnostics communiqués, l'unité de prévention des expulsions examine les préconisations de mesures d'accompagnement.

Enfin, il est prévu que l'ADIL assure l'interface avec l'ANEF-FERRER lors de la transmission d'une situation relevant d'un accompagnement par le biais de rencontres tripartites

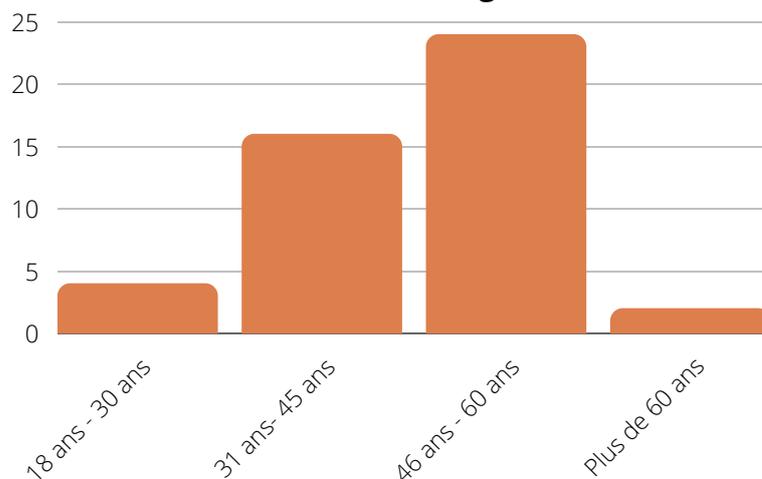
Retour sur cette phase d'expérimentation

I- Données quantitatives sur la période du 1er octobre 2020 au 31 mai 2021

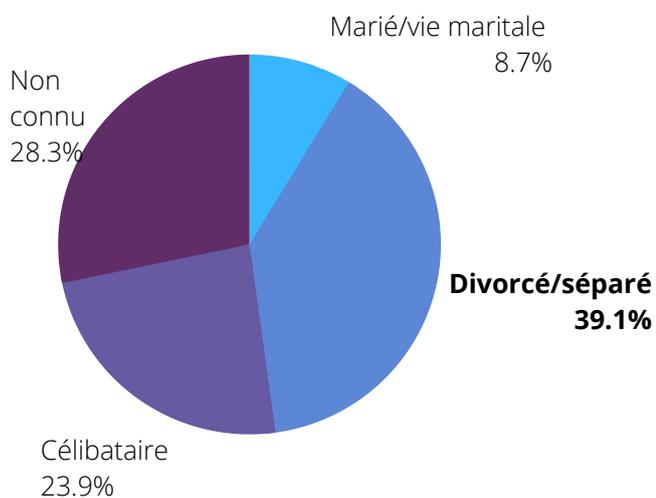


Profil des ménages - parc privé

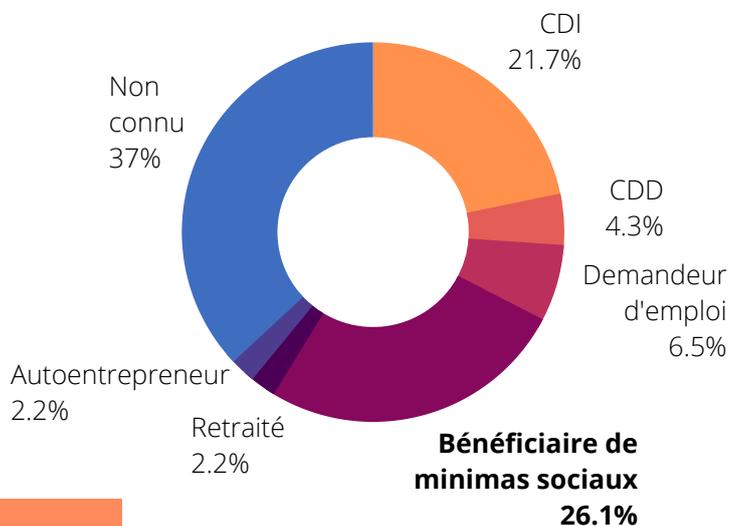
Tranches d'âge



Composition familiale



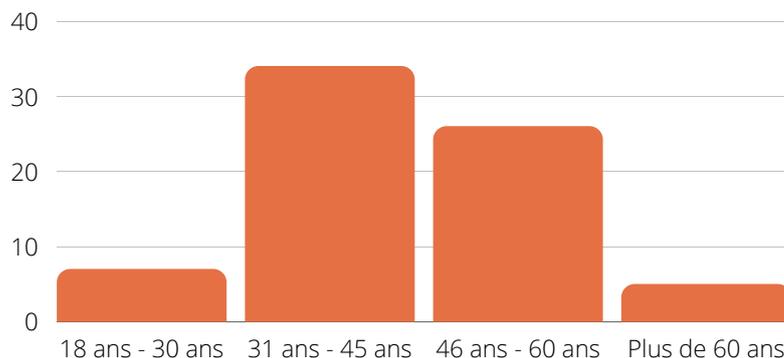
Catégorie socio-professionnelle



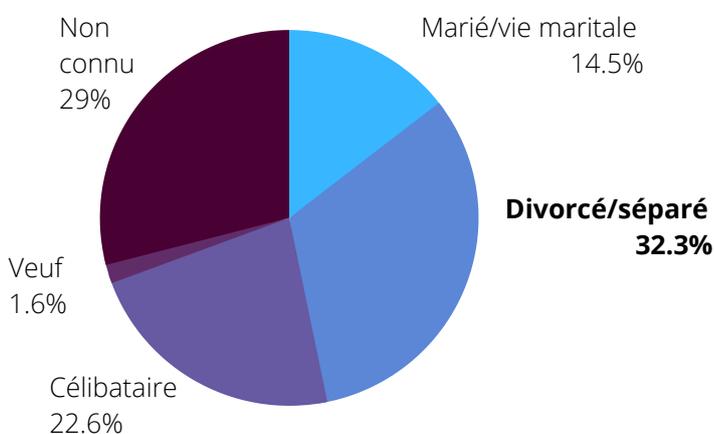
Le profil type du locataire du parc privé concerné par la procédure d'expulsion et orienté vers l'ADIL est **un homme âgé entre 46 et 60 ans et divorcé ou séparé**. La majeure partie des locataires du parc privé rencontrés sont bénéficiaire des minimas sociaux tels que le RSA ou l'AAH.

Profil des ménages - parc social

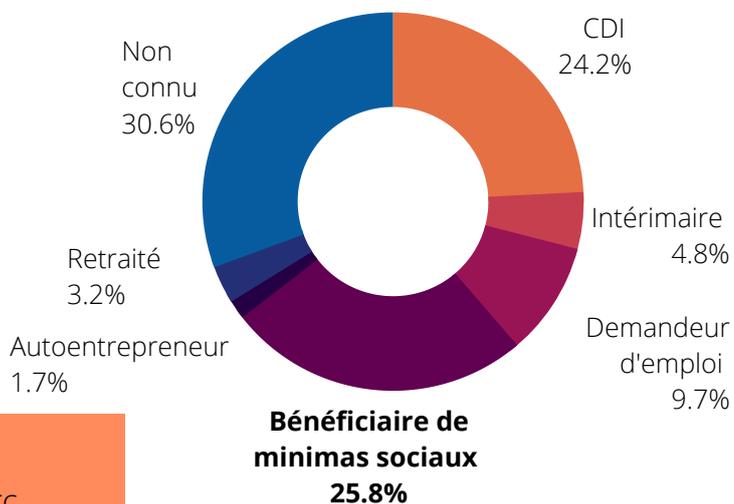
Tranches d'âge



Composition familiale



Catégorie socio-professionnelle



Le profil type du locataire du parc social concerné par la procédure d'expulsion et orienté vers l'ADIL est **un homme âgé entre 31 et 45 ans et divorcé ou séparé**. La majeure partie des locataires du parc social rencontrés sont en CDI ou bénéficiaire des minimas sociaux. Nous notons un équilibre entre ces catégories socio-professionnelles.

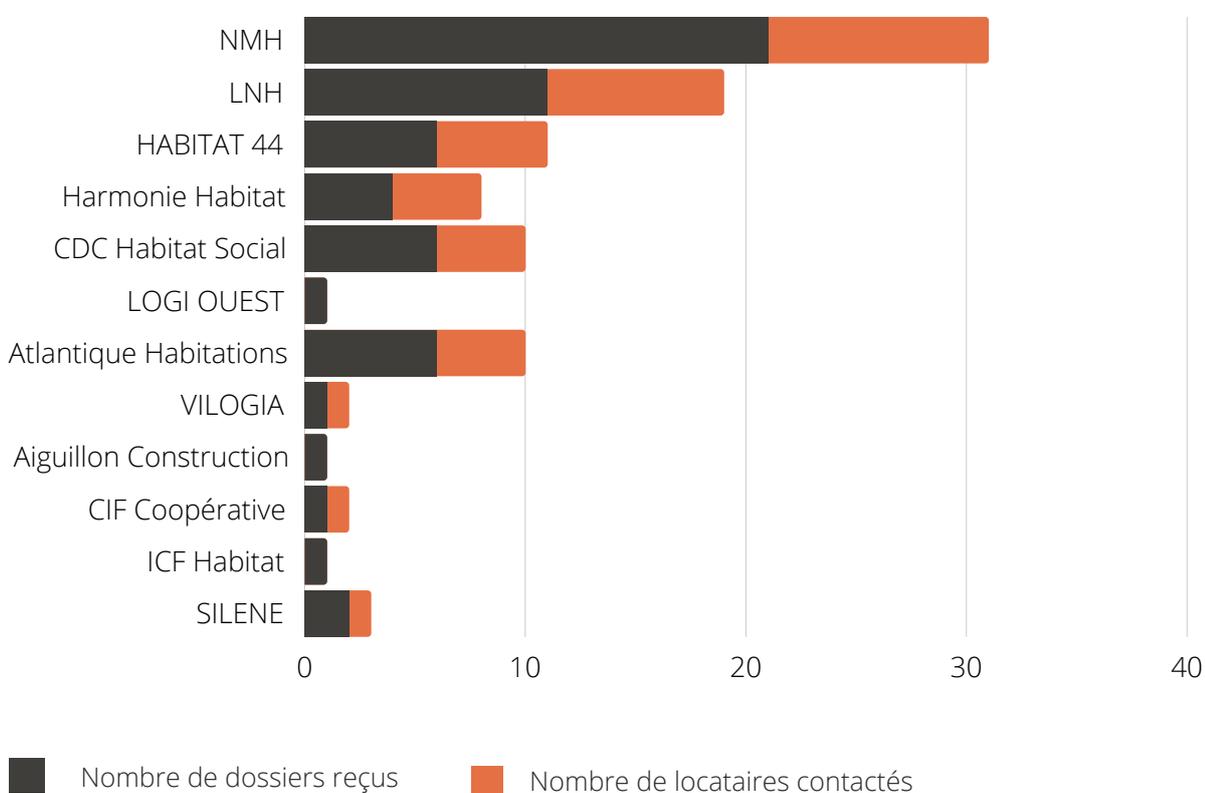
Nous pouvons noter que la catégorie socio-professionnelle entre les locataires rencontrés par l'ADIL du parc social et du parc privé est similaire.

Entre les locataires du parc social et du parc privé, nous pouvons noter des similarités telles que la composition familiale. En effet, une partie importante des locataires rencontrés sont séparés ou divorcés. Cet évènement familial peut déstabiliser la situation financière du ménage, la gestion administrative et avoir un impact sur le maintien dans le logement.

Pour certaines situations, le conjoint ayant quitté le domicile familial était la personne référente en termes de gestion administrative et financière. C'est pourquoi, dans de telles situations, un accompagnement avec l'ANEF FERRER est préconisé pour que le locataire puisse se réapproprier des notions et des réflexes de la vie économique.

Sur le panel des ménages rencontrés, l'identification des difficultés entraînant l'impayé de loyer montre que ces dernières sont majoritairement liées à l'inadéquation des charges fixes avec les ressources mensuelles en lien avec un changement de situation familiale et/ou professionnelle.

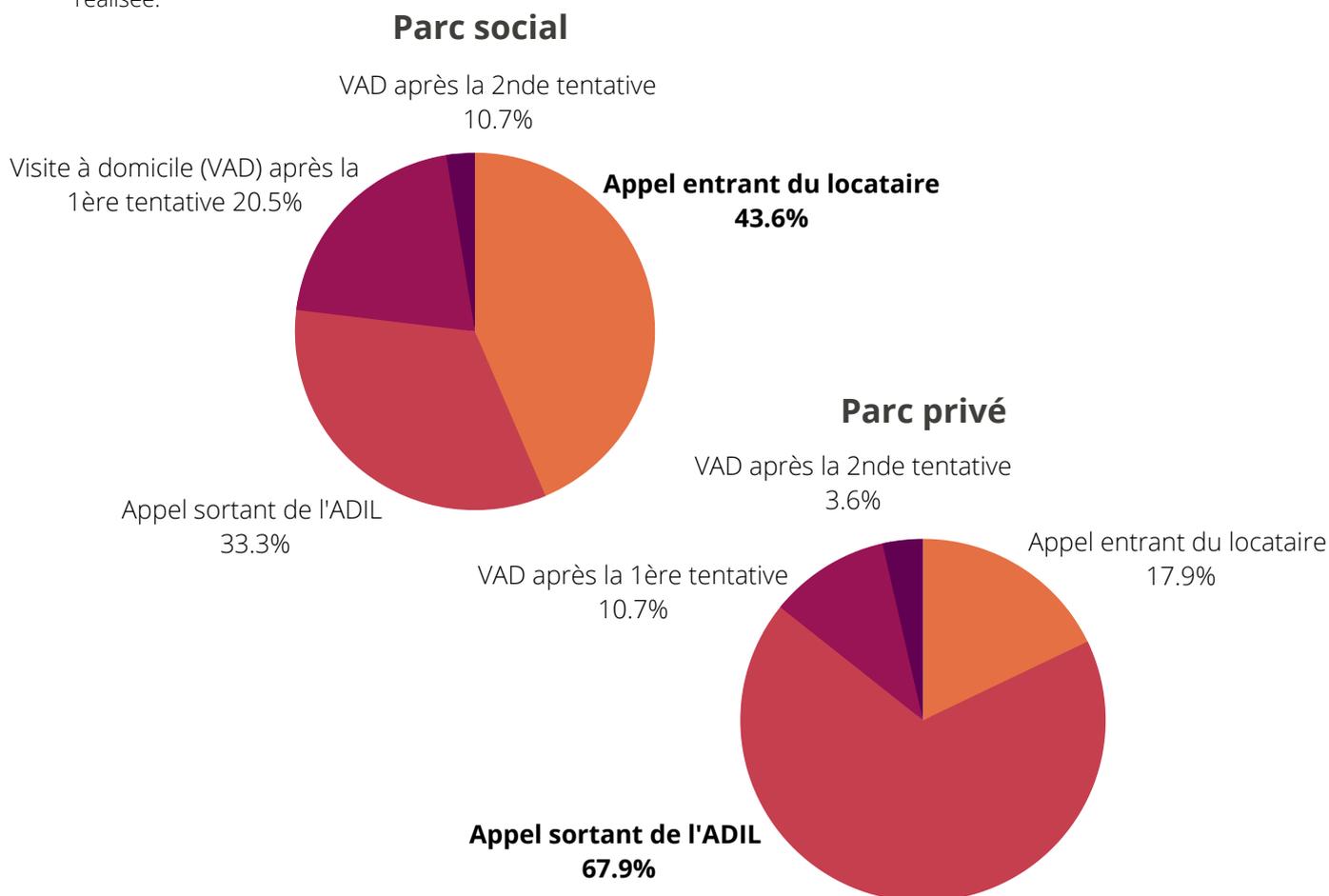
Taux de réponse des locataires du parc social par bailleur



II - Modes de communication

Modes de prises de contact

A la suite de l'orientation des situations vers l'ADIL, la chargée de mission prend contact avec le locataire par courrier dans un premier temps. Soit le locataire prend contact directement par téléphone soit une relance téléphonique est réalisée.



Concernant les locataires du parc social, nous remarquons qu'une majorité a pris contact avec l'ADIL dès la réception du premier courrier de mise à disposition, dans un délai maximum d'une semaine. Contrairement aux locataires du parc privé où la relance téléphonique a été nécessaire afin d'entrer en contact pour **68%** d'entre eux. Ceci peut s'expliquer par le travail effectué en amont par le bailleur social au sein du service contentieux et notamment les tentatives de prises de contact, ainsi que la neutralité de l'ADIL.

L'échéance proche de l'expulsion peut également expliquer cette réactivité.

Les propositions de rendez-vous fixées par courrier sont également efficaces dans le principe de l'« Aller Vers ». En effet, à la suite de la réception de ce courrier, quelques locataires ont rappelé l'ADIL en demandant de décaler le rendez-vous proposé et d'autres ont déclaré "attendre notre venue" et être "soulagés".

Les secondes tentatives de visite à domicile sans l'envoi de courrier en amont ont permis de rencontrer deux locataires. Il s'agissait de personnes très isolées, tant au niveau familial et amical qu'au niveau administratif, avec un état de santé fragilisé. Ces personnes ont évoqué un découragement important et pensaient qu'une expulsion était inéluctable.

Partage d'information avec les autres organismes

Dans le cadre de la confidentialité des données des usagers et en l'absence de process clairement établis durant cette période d'expérimentation, le partage d'informations avec les autres acteurs gravitant autour de la situation des ménages a pu être ponctuellement un obstacle, particulièrement sous le couvert du secret professionnel. Néanmoins, dans l'ensemble, les échanges avec les partenaires ont permis d'obtenir des éléments du parcours, une compréhension et une analyse approfondie de la situation. Cela a également facilité la prise de contact avec les locataires. L'explication de cette mission et le rappel de la confidentialité auprès des locataires et des partenaires ont facilité les entretiens.

Diagnostic établi sur la base du déclaratif

Dans l'objectif de recréer un lien et de la confiance, les entretiens sont réalisés sur une base déclarative et il est laissé la liberté aux locataires de nous présenter des justificatifs. Certains locataires peuvent occulter certaines informations ce qui peut influencer les préconisations établies. Des éléments transmis après le rendez-vous peuvent remettre en question l'orientation initiale. Le diagnostic social est alors réactualisé. Les échanges avec les partenaires permettent de confronter parfois quelques éléments de la situation.

De plus, le budget mensuel est également établi sur la base du déclaratif. L'évaluation des capacités à transmettre le détail des charges fixes permet aussi d'orienter les préconisations.

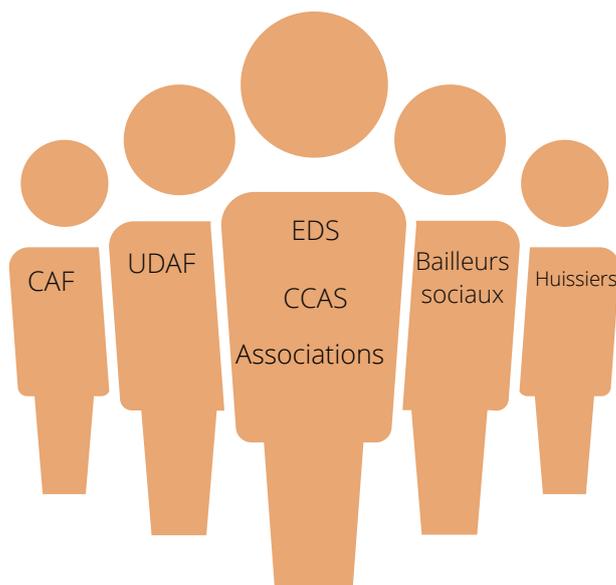
III - Travail partenarial

En interne de l'ADIL

La chargée de mission a sollicité le soutien du pôle juridique pour certaines situations en lien soit avec le locataire soit avec le propriétaire privé. La thématique principale est la question de non-paiement du loyer en cas de conflits entre le locataire et le propriétaire.

De plus, à la suite d'un rendez-vous à domicile où il est nécessaire de constituer une demande de logement social, la chargée de mission s'est rapprochée des conseillères sociales logement de l'Espace Habitat Social.

En externe de l'ADIL



IV - Conclusion

Dans la continuité de la première mission réalisée en 2019 auprès des locataires du parc privé destinataires d'un commandement de payer, cette nouvelle mission expérimentale a permis de capter plus de la moitié des ménages orientés par les services de l'Etat. Nous précisons que ces ménages n'avaient donné suite à aucune des précédentes sollicitations.

Ceci a permis dans certains cas de faire le lien avec un travailleur social, d'enclencher des démarches de relogement ou de maintien et d'envisager des solutions concernant l'endettement du ménage. Pour quelques situations, une reprise d'un paiement, souvent partiel, du loyer s'est mise en place à la suite du premier ou du second rendez-vous. Au regard du stade de la procédure et du montant de la dette de loyer, la constitution d'un dossier de surendettement a régulièrement fait partie de nos préconisations.

Le partenariat avec l'ANEF FERRER mais aussi avec l'ensemble des partenaires cités dans ce bilan d'activité a permis une coordination des actions. De plus, les regards croisés des travailleurs sociaux de l'ANEF-FERRER et de l'ADIL ont aussi permis d'établir une analyse plus fine des situations les plus complexes.

Il est également important de mentionner l'intérêt des rendez-vous à domicile afin d'évaluer les capacités d'autonomie du ménage. En effet, lors de ces visites, nous proposons aux locataires une visite du logement afin d'évaluer l'investissement du logement, l'entretien de chaque pièces et/ou les dysfonctionnements au sein du logement :

- Hygiène
- Etat des murs, des sols, des prises électriques...
- Logement adapté à la composition familiale, au handicap et à la santé

Mais aussi, nous pouvons remarquer que le ménage se rend plus facilement disponible physiquement et psychologiquement, dans un environnement connu pour lui.