

Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées du Rhône 2012 – 2015

**Commission de coordination des actions de prévention
des expulsions locatives (CCAPEX)**

Instance technique

Séance du 5 septembre 2013

THEME : FAVORISER LE RELOGEMENT

1 – Identifier un logement non adapté : Qui ? Quand ? Comment ?

Logement adapté	Questionnement	Réponses apportées	Recommandations et avis de l'IT CCAPEX
<ul style="list-style-type: none"> Modalités d'appréciation de l'adéquation ressources p/r loyer + charges - lors de l'accès au logement 	<p><i>Comment évaluer que le loyer + charges est adapté aux revenus du ménage ? Existents-ils des critères communs ? Des modalités partagées de calcul du taux d'effort et du reste à vivre ?</i></p>	<p>Les pratiques courantes, fondées sur le taux d'effort :</p> <p>ACAL (gestionnaire du FSL « accès ») : Pour une personne seule au RSA, un taux de 25% maximum est retenu. Pour les autres, entre 33 et 35%.</p> <p>SIAL (gestionnaire du contingent préfectoral) : en dessous de 25%, le loyer est adapté ; entre 25 et 30% un examen complémentaire est fait pour estimer le reste à vivre au vu des ressources. Pour le chauffage individuel, une estimation de 1€/m2 est intégrée au calcul.</p> <p>D'autres méthodes d'appréciation sont possibles, et les pratiques diverses selon les bailleurs : taux d'effort, reste à vivre, grilles...</p>	<p>L'instance technique de la CCAPEX recommande le calcul du taux d'effort selon l'article R.441-3-1 du CCH</p> <p>numérateur : somme du loyer principal, du loyer des annexes, des charges récupérables, diminuée, le cas échéant, de l'aide personnalisée au logement ou des allocations de logement à caractère social ou familial ;</p> <p>dénominateur : somme des ressources des personnes qui vivront au foyer). Pour le chauffage individuel, une estimation de 1€/m2 peut être intégrée au calcul.</p> <p>En dessous de 25%, le loyer peut être considéré comme adapté.</p> <p>Entre 25 et 35%, un examen complémentaire paraît nécessaire, pour estimer le reste à vivre du ménage selon ses ressources.</p> <p>Au-dessus de 35%, le loyer n'est pas adapté, et le ménage se trouve dans une des situations de priorité du PDALPD pour l'accès au parc social ou une mutation.</p>

<p>- lorsque le logement n'est plus adapté à la situation du ménage (baisse de ressources, changement de composition familiale, ...).</p>	<p><i>Il est souvent constaté des situations où le loyer adapté lors de l'accès devient trop onéreux en raison des variations (à la baisse) des ressources des ménages (perte d'emploi, recalcul de droits...) : quelles sont les modalités d'évaluation de l'adaptation du logement par le bailleur ? Qui réalise l'évaluation permettant d'établir l'inadéquation du logement ? Y a-t-il un diagnostic partagé ?</i></p>	<p>Pour les bailleurs sociaux, il n'apparaît pas de dispositif ou de pratique de repérage des ménages dont le taux d'effort est devenu difficilement supportable (par ex, pas d'exploitation de l'enquête ressources annuelle à cette fin) : le signalement n'intervient qu'au stade de l'impayé, et à la condition que le ménage se manifeste auprès du bailleur pour expliciter ses difficultés.</p>	<p>En cas d'impayés liés à une inadéquation persistante des ressources avec le loyer, l'instance technique de la CCAPEX recommande au locataire de prendre contact dans les meilleurs délais avec le bailleur social : seul un entretien avec un travailleur social ou un agent précontentieux du bailleur peut permettre une nouvelle évaluation.</p>
---	--	--	---

2 – Comment favoriser l'accès au parc social ou la mutation des ménages en impayés locatifs et/ou menacés d'expulsion en cas de constat d'inadaptation financière du logement ?

Demande de logement social	Questionnement	Réponses apportées	Recommandations et avis de l'IT CCAPEX
<p>- Lien avec l'enregistrement de la demande dans le Fichier Commun du Rhône</p> <p>- Conditions requises pour l'accès au parc HLM pour des ménages au loyer trop cher/impayés de loyer</p> <p>- Modalités de « priorisation » de ces ménages reconnus par le PDALPD en situation prioritaire pour l'accès au parc social, ou pour une mutation</p>	<p><i>Dans quelle mesure et à quelles conditions les demandes de relogement des ménages en impayé de loyer peuvent-elles être repérées et traitées prioritairement, notamment par le SIAL, les commissions prioritaires des Instances Locales de l'Habitat et des Attributions (ILHA), ou d'autres acteurs et dispositifs ?</i></p>	<p>Pour instruire une demande de logement ou de mutation si le ménage est déjà dans le parc social, parc, le préalable est que le ménage se trouve bien dans la logique que son maintien dans le logement qu'il occupe n'est pas possible, et qu'il doit demander ou accepter le changement de logement.</p> <p>Le formulaire de demande de logement social comporte une rubrique « Motif de votre demande » où le motif « Logement trop cher » et/ou « en procédure d'expulsion » est à cocher en précisant éventuellement la date du jugement.</p> <p>Ces motifs constituent un critère de priorité pour l'accès au logement.</p>	<p>Lorsque le loyer est manifestement inadapté au regard des ressources du ménage, et que son retour à meilleure fortune n'est pas rapidement envisageable, l'instance technique de la CCAPEX recommande aux ménages de déposer sans délai une demande de logement social, en remplissant de la façon la plus précise et complète possible son formulaire.</p> <p>Par ailleurs, l'instance technique de la CCAPEX recommande d'actualiser régulièrement la demande auprès d'un des guichets d'enregistrement, de façon à permettre aux services instructeurs de disposer de données et d'informations fiables pour traiter la demande de logement social.</p> <p>L'instance technique de la CCAPEX recommande aux demandeurs de solliciter par courrier le SIAL en vue d'un relogement, en apportant les pièces nécessaires à la bonne appréciation de sa situation.</p>

		<p>SIAL (pour la gestion du contingent en direct) : le motif « logement trop cher » ou « en procédure d'expulsion » est utilisé dans les requêtes sur l'ensemble des demandes inscrites dans le Fichier Commun du Rhône.</p> <p>Les ménages sont ensuite invités par courrier à préciser leur situation et à fournir des pièces justifiant de ce critère de priorité ; à défaut de réponse, la demande ne peut être traitée.</p> <p>Certains bailleurs se sont également engagés à reloger des ménages en impayé et/ou en situation d'expulsion au titre du contingent préfectoral géré en flux.</p> <p>Certaines communes (ou arrondissements) ont mis en place des commissions partenariales locales, dans le cadre des ILHA, qui étudient globalement des situations de ménages en impayé de loyer ou en expulsion, en vue de faciliter leur relogement.</p>	<p>L'instance technique de la CCAPEX recommande également aux services sociaux de MDR et des communes, et selon l'évaluation sociale qu'ils réalisent, la saisie des instances partenariales de priorisation de la demande ou de traitement des impayés-expulsions.</p> <p>Pour les ménages salariés, l'instance technique de la CCAPEX recommande de saisir également en tant que de besoin les réservataires Action Logement.</p>
<p>Le ménage est déjà locataire HLM</p>	<p><i>Quels sont les moyens d'actions des bailleurs quand le ménage est déjà locataire Hlm ?</i></p> <p><i>Quelles possibilités d'échanges inter bailleurs ?</i></p>	<p>La situation d'impayés peut freiner l'instruction de la demande de relogement, que ce soit dans le cadre d'une mutation interne ou un autre bailleur social.</p> <p>Toutefois, en dehors de la mobilisation spécifique du contingent préfectoral, certains bailleurs sociaux ont élaboré des chartes de mobilité, qui peuvent prendre en compte le critère de loyer devenu inadapté aux ressources par changement de situation.</p> <p>Par ailleurs, le fait d'être en impayé dans le parc social n'est pas un critère éliminant d'office le demandeur (pour mémoire, plus du tiers de la demande de logement social enregistrée émane de ménages déjà occupant d'un logement social).</p>	<p>Pour un ménage dans le parc social dont le loyer n'est plus adapté aux ressources, l'instance technique de la CCAPEX recommande une négociation entre le ménage et le bailleur comprenant en parallèle un plan d'action de traitement de la dette et de relogement.</p> <p>L'instance technique de la CCAPEX recommande aux bailleurs HLM, dans le cadre des actions qu'ils mettent en place en faveur de la mobilité des locataires et du traitement des mutations internes (qui comptent parmi les indicateurs des conventions d'utilité sociale), de prendre en compte la problématique des ménages dont le loyer est devenu inadapté.</p> <p>Dans l'hypothèse où le bailleur ne dispose pas d'une offre plus adaptée aux besoins du ménage, l'instance technique de la CCAPEX recommande de favoriser l'approche inter-bailleurs, pour permettre au ménage de bonne foi de trouver une solution plus adaptée, tenant compte de l'offre disponible sur les secteurs géographiques demandés.</p>

3 – Repérer et traiter les freins au logement : comment en assurer le traitement, et mieux coordonner les actions vers un plan global ?

Difficultés sociales, financières et administratives	Questionnement	Réponses apportées	Recommandations et avis de l'IT CCAPEX
<p>Plusieurs freins potentiels identifiés : la dette, l'éventuelle suspension des aides au logement (risque d'indu ? délai d'instruction et d'ouverture d'un nouveau droit...), les frais induits par le logement (préavis ou non, indemnités/double loyer...)</p>	<p><i>Comment assurer l'articulation entre les différents dispositifs de droits communs ?</i></p> <p><i>Comment favoriser la réalisation par le ménage des démarches utiles, en cas de difficultés, l'orienter vers un intervenant ?</i></p> <p><i>Quelles sont les attentes des bailleurs sociaux sollicités pour le logement en matière de traitement de la dette ou de l'impayé ?</i></p>	<p>Le traitement de l'impayé doit se faire en parallèle à la recherche d'une solution de logement : Aides possibles - CAF (familles), Action Logement, Caisses de retraite, CCAS... ; demande FSL dans le respect des critères de son règlement intérieur (volet « accès », en amont de la signature du nouveau bail ; volet « impayé/maintien » à solliciter en amont de la mutation vers un logement adapté).</p> <p>A titre d'exemple, Le FSL « sous condition » doit être étudié très en amont en lien avec la MDR.</p> <p>Il est également précisé que la mise en place d'une intervention sociale privilégiée par le référent social ou d'une mesure spécifique (comme l'Accompagnement Social Lié au Logement) peut faire partie d'un plan d'action à établir avec le ménage.</p> <p>Pour instruire les demandes de logement, les bailleurs sociaux prennent en compte les démarches effectuées par les ménages pour régulariser leur situation : dossiers présentés au FSL « sous condition », qui conditionne l'aide FSL au logement, et mobilisation de tout dispositif qui peut sécuriser le paiement sur le nouveau logement (par ex, garantie ACAL ou Loca-Pass).</p>	<p>Compte tenu de la complexité des situations et des nombreux paramètres à prendre en compte, l'instance technique de la CCAPEX recommande qu'il y ait élaboration du projet de logement par le ménage, et qu'il puisse être accompagné en tant que de besoin pour le réaliser.</p> <p>L'instance technique de la CCAPEX recommande aux référents sociaux et aux bailleurs de favoriser l'intervention d'un interlocuteur privilégié auprès du ménage afin de mettre en place avec lui un véritable plan d'action pour traiter la dette et engager ou poursuivre les démarches de recherche d'un logement moins cher.</p> <p>Le plan d'action peut inclure :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un engagement au paiement d'une partie du loyer et/ou de la dette par le ménage selon un taux d'effort approprié - des demandes d'aide financière auprès du FSL, des organismes qui versent les aides au logement, d'une Caisse de retraite, d'un CCAS, d'une association caritative, etc. - voire un dépôt de dossier surendettement à la Banque de France. <p>Il peut inclure la demande d'une intervention spécifique de soutien du ménage dans ces démarches (Aide Educative Budgétaire, mesure d'Accompagnement Social Lié au Logement, Mesure de protection...).</p> <p>Il doit inclure le logement (fixer un niveau de loyer et la localisation souhaitée).</p>

4 – La temporalité des démarches et des procédures : le relogement, au stade du concours de la force publique et avant son exécution ?

Exécution de l'expulsion	Questionnement	Réponses apportées	Recommandations et avis de l'IT CCAPEX
<p>Recherche de l'articulation entre l'exécution de l'expulsion et la réalisation du relogement</p>	<p><i>Le relogement est-il encore possible au stade du concours de la force publique ?</i></p> <p><i>Y a-t'il des délais « incompressibles » pouvant bloquer le relogement, ou au contraire le favoriser ?</i></p> <p><i>Quels outils peuvent encore être mobilisés ou démarches réalisées à ce stade pour aboutir au relogement avant l'expulsion ?</i></p>	<p>Certains ménages ne se mobilisent qu'à l'approche de la réalisation effective de l'expulsion.</p> <p>Pour un maintien dans les lieux, et à condition d'être saisi par le ménage, le juge de l'exécution peut accorder jusqu'à un an de délais, à condition de démontrer les démarches engagées pour se reloger. La saisine du juge pour obtenir des délais de relogement est donc possible au stade du CFP, mais souvent trop tardive pour une décision avant la réalisation de l'intervention de l'huissier avec le concours de la force publique : le JEX dispose de deux mois pour délivrer son avis.</p> <p>La délivrance du numéro unique d'enregistrement de la demande de logement social ne peut excéder un mois. Toutefois, le seul enregistrement ne suffit pas nécessairement pour que la demande soit traitée, et il appartient au ménage de solliciter les bailleurs et réservataires pour faire prospérer sa demande.</p> <p>Compte tenu de la saturation des dispositifs, un appel « préventif » au 115 ne peut aboutir. De même, le 115 ne peut répondre à toutes les sollicitations au quotidien, y compris pour les ménages venant d'être expulsés.</p> <p>Les ménages à la recherche d'un hébergement d'insertion ou d'un logement de transition peuvent déposer une demande auprès de la Maison de la Veille Sociale, après réalisation d'un diagnostic partagé. Toutefois, compte tenu de l'offre disponible, les délais d'attente peuvent atteindre plusieurs mois en fonction des situations.</p> <p>L'huissier peut toutefois, après avoir consulté son mandant et obtenu son aval, accorder des délais au ménage pour restituer le logement lorsque la perspective d'une solution alternative de l'expulsion avec le concours de la force publique apparaît certaine et dans un délai raisonnable.</p>	<p>L'instance technique de la CCAPEX recommande au ménage d'engager ses démarches pour trouver une solution d'hébergement ou de relogement le plus tôt possible, et de préférence avant la demande de concours de la force publique (et a fortiori, avant qu'il ne soit accordé).</p> <p>A cette condition, l'instance technique de la CCAPEX recommande la saisine du JEX, mais aussi de l'ensemble des moyens qui peuvent encore être actionnés à ce stade de la procédure.</p> <p>A titre d'exemple, dans l'hypothèse où le traitement de la dette peut conditionner le relogement, l'instance technique de la CCAPEX recommande qu'il soit possible de mobiliser le FSL, y compris en décision dérogatoire tout en restant dans les principes de son règlement Intérieur.</p> <p>D'une manière générale, l'instance technique de la CCAPEX recommande au ménage de solliciter auprès de son bailleur et/ou de l'huissier de justice des délais au regard de ses perspectives réelles de trouver une solution de relogement et des démarches engagées pour aboutir à ce relogement.</p> <p>En l'absence de représentants des services de l'Etat qui instruisent les demandes de concours de la force publique, l'instance technique de la CCAPEX recommandent que ces démarches soient prises en compte dans l'examen des dossiers. Une réunion complémentaire pourrait être envisagée à une date ultérieure pour traiter de ce point particulier.</p>