



*Synthèse du 12-14 du mardi 8 novembre 2016*

## **Je ne peux plus payer mon loyer... Que faire ?**

Séparation conjugale, rupture familiale, chômage, maladie, fluctuation des ressources et donc des aides... Face aux aléas de la vie, de nombreuses personnes se retrouvent fragilisées et en difficulté pour payer leur loyer. Selon les données d'ABSISE, le taux de loyers impayés des locataires de logements sociaux n'a cessé d'augmenter légèrement chaque année pour concerner près de 4% des charges et loyers quittancés. De même, le nombre de mises en jeu de la garantie apportée par le Fonds de Solidarité Logement a progressé depuis cinq ans de 72%.

### **I. Quand le logement n'est plus protecteur**

En 2014, plus de 2 172 ménages isérois ont été concernés par une procédure d'assignation pour impayés. Sur ces 2 172 ménages, 233 expulsions effectives ont eu lieu. Plus précisément, dans le parc privé, depuis janvier 2016, 800 ménages ont fait l'objet d'un commandement à payer. Ces chiffres sont révélateurs d'une vraie problématique qui touche autant le parc social que le parc privé. En effet, malgré les idées reçues, les impayés ne touchent pas que le « très social ».

Comme précisé lors de cette rencontre, tout le monde peut, à un moment de sa vie connaître un changement de situation qui le fera basculer vers des impayés. Les difficultés de maintien ont des conséquences sur la demande de logement social, en effet, le motif « logement trop cher » représente une part importante du recours au parc social.

Fortement confrontés aux difficultés de paiement, les bailleurs, chacun avec leurs moyens et savoir-faire, s'efforcent de lutter contre la hausse des impayés et les ruptures de parcours. Dans ce cadre l'accompagnement des ménages constitue un enjeu important.

Le « projet locataire » porté par l'association Un Toit Pour Tous constitue l'un des outils mis en place pour sécuriser le parcours logement. Dès l'entrée dans son logement, le locataire reçoit un accompagnement social. Malgré cela, certains ménages se retrouvent à ne plus pouvoir payer leurs loyers. Dans ce cas il leur est proposé le « projet locataire » qui permet, en concertation avec le ménage et le travailleur social, de fixer des objectifs clairs et de travailler sur les causes de l'impayé. Ce travail se déroule tout au long de la procédure d'expulsion. En 2015, seulement 1 expulsion effective a eu lieu.

Les bailleurs sociaux ont quant à eux développé et renforcé des postes de Conseillères en Economie Sociale et Familiale (CESF) pour mieux accompagner les locataires qui se trouvent dans une situation d'impayés. Les bailleurs proposent parfois aux locataires des mutations pour solvabilisation. Cette pratique consiste à un changement de logement dans le parc social pour que le locataire puisse avoir un logement plus adapté à ses besoins et ses ressources. C'est l'un des moyens possibles pour accompagner le traitement de la dette locative. Lors du débat, certains intervenants ont rappelé la nécessité de généraliser cette pratique. Par ailleurs L'OPAC38 avec deux autres bailleurs (Actis et

Pluralis) et 3 associations (Le Relais Ozanam, l'Oiseau Bleu et Ulisse Energie) a mis en place un dispositif, « Logement toujours », qui est présenté comme une boîte à outil permettant de mettre en place un accompagnement social adapté aux besoins du locataire et/ou une remise sur sa quittance en attendant une mutation vers un logement au loyer plus adapté à ses ressources. Ce sont les CESF du bailleur qui orientent les ménages vers ce dispositif.

## **II. Un paysage à simplifier et mailler, l'aller-vers en question**

Aujourd'hui, tous les acteurs en conviennent, le but est de prévenir le plus en amont possible les expulsions avec des procédures et des démarches qui se révèlent complexes pour les ménages. En effet les aides et les conseils sont dispersés entre les différents acteurs et le locataire se retrouve généralement seul pour coordonner lui-même leurs mises en œuvre.

Pour mieux organiser la prévention des expulsions, des comités techniques de la CCAPEX (Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions) ont vu le jour dans chaque arrondissement du département suite aux obligations de la loi ALUR en 2014. Ils sont coprésidés par l'Etat (Direction Départementale de la Cohésion Sociale - DDCS) et le Département. Cet espace partenarial permet aux acteurs de discuter et d'échanger des informations concernant un ménage en difficulté de paiement ou en procédure d'expulsion, afin de faciliter son accompagnement et réaliser des préconisations d'actions préventives. Chaque ménage est informé en amont que sa situation va être examinée par la commission. Les CCAPEX sont surtout des lieux de préconisation et non de décision. Selon les saisines et les étapes, l'étude des situations peuvent diverger d'une CCAPEX à une autre. En effet, les instances situées dans les arrondissements de la Tour du Pin et de Vienne se positionnent à la demande des sous-préfectures sur l'étape plus coercitive de l'octroi du concours de la force publique. Une harmonisation du fonctionnement de chaque groupe technique sur les aspects préventifs et curatifs est en cours de travail.

De plus des procédures de traitement de retard de paiement en amont des impayés constitués (3 mois) existent, portés par des comités techniques locaux d'impayés (CTLI) pour le parc public. L'objectif est un accompagnement de proximité avec le locataire pour comprendre sa situation et mieux travailler avec lui. Ces comités n'existent qu'à l'échelle de certaines communes et ne couvrent pas l'ensemble des départements.

Fort de ces constats, le PALHDI préconise une stratégie globale d'intervention pour intervenir dès l'émergence du risque.

Dans le parc social, il s'agit de consolider ce qui existe déjà avec une orientation vers l'action sociale dès l'apparition de la difficulté de paiement. Dans le parc privé, une réflexion autour de la mise en place à titre expérimental de permanences juridiques et sociales à destination des locataires ayant reçu un « commandement de payer » et des propriétaires est en cours sur les territoires Vals du Dauphiné et Sud Grésivaudan. Le Conseil départemental a mis en place un conventionnement avec l'ADIL et l'UDAF, pour mettre en œuvre ce projet, en partenariat avec les EPCI, la CAF, la chambre départementale des Huissiers et la DDCS. Les premières permanences vont avoir lieu en février 2017.

L'idée est également de faire évoluer la CCAPEX avec une présentation des situations en cas d'échec de la prévention dans une instance aux préconisations plus opérationnelles.

La simplification du paysage de la prévention des expulsions apparaît ainsi comme un impératif aux yeux de tous, de même qu'il ressort essentiel d'intervenir dans le parc privé où les difficultés sont moins connues, la prévention plus difficile à mettre en œuvre et les expulsions plus rapides. Les acteurs en lien avec les ménages insistent surtout le développement de "l'aller-vers". Le but est de reprendre le dialogue avec les ménages en allant chez eux, pour agir avec eux et résoudre la situation d'impayés, difficile sans cela de les rendre acteurs d'un parcours de plus en plus difficile à maîtriser.