

# Journée d'étude : Prévention des expulsions locatives, les ACT en première ligne !

**ADMIL**

**Département du Rhône/Métropole de Lyon**

**Le 10 octobre 2017**



# Loi Égalité et Citoyenneté : quels impacts pour les locataires du parc social





## ❑ Conditions d'occupation des logements sociaux (EC : art.79, I / CCH : L.442-3-5 nouveau)

- ✓ Le locataire doit occuper les locaux loués au moins huit mois par an à titre de résidence principale. Il s'agit là d'une clarification. Cette mention figure désormais également dans la réglementation HLM
- ✓ Le locataire ne peut sous-louer son logement social, meublé ou non, ou céder son bail et procéder contractuellement avec un tiers à un échange de son logement, sauf exceptions (art. 9 loi 06/07/1989 et L442-8-1 CCH)

### ✓ Sanction

S'il enfreint l'une ou l'autre de ces règles, le bailleur peut demander la résiliation judiciaire du contrat. Ces dispositions sont applicables aux SEM pour leurs logements conventionnés (CCH : art. L.481-2)



### ☐ **Le locataire peut perdre son droit au maintien dans les lieux dans certains cas :**

- ✓ Le logement est sous-occupé
- ✓ Le logement adapté au handicap n'est plus occupé par la personne handicapée
- ✓ Les ressources du locataire dépassent certains plafonds
- ✓ Le locataire ne répond pas à l'enquête sur les ressources



## ❑ **Sous-occupation (EC : art. 89 / CCH : L.621-2)**

### ✓ Nouvelle définition

Sont insuffisamment occupés des locaux comportant un nombre de pièces habitables, non compris les cuisines, supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale

### ✓ Exemple

La sous-occupation est caractérisée lorsqu'un appartement de quatre pièces est occupé par deux personnes (au lieu d'un cinq pièces auparavant)

### ✓ Pour mémoire

En cas de sous occupation, le bailleur propose au locataire un nouveau logement en respectant certaines conditions (CCH:L442-3-1)

Le locataire peut bénéficier d'une aide à la mobilité prise en charge par le bailleur

Le locataire ayant refusé trois offres de relogement perd son droit au maintien dans les lieux à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant la 3ème offre dans les zones tendues



## ❑ Cette disposition n'est pas applicable :

- ✓ aux locataires âgés de plus de soixante-cinq ans,
- ✓ aux locataires présentant un handicap au sens de l'article L.114 du CASF ou ayant à leur charge une personne présentant un tel handicap et, selon des modalités définies par décret
- ✓ aux locataires présentant une perte d'autonomie physique ou psychique, ou ayant à leur charge une personne présentant une telle perte d'autonomie
- ✓ elle ne s'applique pas non plus aux logements situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.



### **Logement adapté au handicap et occupé par une personne ne présentant plus de handicap**

- ✓ le bailleur propose un nouveau logement et le locataire est déchu de son titre d'occupation et perd son droit au maintien dans les lieux dans les conditions identiques à celles énoncées en cas de sous-occupation
- ✓ Seule différence : en cas de décès d'une personne handicapée à la charge du locataire, le délai à partir duquel il est déchu de son titre d'occupation et perd son droit au maintien dans les lieux est porté à 18 mois au lieu de 6 mois
- ✓ Le locataire peut bénéficier d'une aide à la mobilité prise en charge par le bailleur
- ✓ la déchéance du bail et la perte du droit au maintien dans les lieux ne concernent pas les locataires âgés de plus de 65 ans



- ❑ **Dépassement des plafonds de ressources / mesure applicable au 1er janvier 2018**
- ✓ **Logements locatifs sociaux appartenant aux organismes d'HLM et aux SEM (EC : art.82, I, 4° et 9° / CCH : L.442-3-3 et L.482-3)**

Le seuil de déclenchement de la perte du droit au maintien dans les lieux, liée aux ressources, applicable dans les zones tendues, est abaissé

**Perte du droit au maintien dans les lieux** = ressources du locataire > à 150 % des plafonds de ressources pour l'attribution des logements financés par des PLS pendant deux années consécutives (auparavant de 200 % des plafonds pour l'attribution des logements sociaux)

**Libération des lieux** : à l'issue d'un délai de 18 mois (auparavant, trois ans) qui suit les résultats de l'enquête faisant apparaître, pour la deuxième année consécutive, des ressources supérieures à 150 % des plafonds





## ☐ Cette disposition n'est pas applicable :

- ✓ Au locataire de plus de 65 ans
- ✓ Au locataire présentant un handicap (au sens du CASF : L.114) ou ayant à leur charge une personne présentant un tel handicap
- ✓ Aux logement situés dans les QPV



- ❑ **Défaut de réponse à l'enquête ressources / mesure applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2018**
- ✓ **Logements locatifs sociaux appartenant aux organismes d'HLM (CCH : L 442-3-4) et aux SEM (CCH : L.482-3-1)**
  - En zones tendues, le locataire perd son droit au maintien dans les lieux s'il ne répond pas pendant deux ans consécutifs à l'enquête ressources
  - La perte du droit au maintien dans les lieux intervient à l'issue d'un délai de 18 mois à compter du 1er janvier qui suit ces deux années
  - Six mois avant l'issue de ce délai de 18 mois, le bailleur notifie au locataire la date à laquelle les lieux doivent être restitués
  - Dans la période de 18 mois, si le locataire communique les justificatifs de ressources, il bénéficie à nouveau du droit au maintien dans les lieux (s'il respecte le plafond de ressources PLS)

# Les mécanismes de sécurisation en matière de prévention des expulsions





## ❑ La charte de prévention des expulsions

- ✓ Élaborée dans chaque département, elle est approuvée par le comité responsable du Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)
- ✓ Précise les engagements individuels concrets de chacun des partenaires de la prévention et la définition d'objectifs qualitatifs et quantitatifs précis

## ❑ La CCAPEX, double mission :

- ✓ Coordination, évaluation et orientation du dispositif de prévention des expulsions locatives défini par le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et la charte pour la prévention de l'expulsion
  - ✓ Examen des situations individuelles : dossiers les plus complexes. Elle peut formuler un avis et/ou une recommandation pour mettre en œuvre la solution la plus adaptée au ménage locataire mais elle n'a pas de pouvoir pour imposer sa préconisation
- La CCAPEX permet des échanges d'informations entre les organismes concernés.

# Le rôle de l'ADIL en faveur des ménages en difficultés : prévention des expulsions



- ❑ **Le conseil généraliste de l'ADIL aux locataires et aux bailleurs, en amont de tout litige concourt à la prévention des expulsions**
  - ✓ permet d'éviter l'apparition ou la dégradation des impayés
  - ✓ favorise la mise en place efficiente des dispositifs d'aides financières ou d'accompagnement
  - ✓ facilite le recours aux droits
  - ✓ détaille la procédure d'expulsion
- ❑ **L'ADIL procède à l'expertise juridique du dossier**, notamment la vérification du
  - ✓ montant de la dette réclamée (calcul de l'indexation, caractère récupérable des charges, ...)
  - ✓ fondement légal de la demande de frais (pénalités, frais de contentieux, ...)
- ❑ **Après le jugement, l'ADIL accomplit un accompagnement juridique**
  - ✓ explicite la décision du juge et ses conséquences (recours, délais, voies d'exécution, ...)
  - ✓ informe sur les dispositifs locaux de relogement ou d'hébergement
- ❑ **L'ADIL participe aux actions de formation et d'information** auprès des partenaires locaux sur le traitement juridique et social des impayés et la prévention des expulsions



## Les aides financières

### ❑ Le FSL (Fonds de Solidarité Logement)

- ✓ Les aides du FSL peuvent notamment permettre de financer :
  - les dépenses liées à l'entrée dans un logement (dépôt de garantie, premier loyer, assurance du logement, frais de déménagement)
  - les dettes de loyers charges comprises, les factures d'énergies (électricité, gaz), d'eau, de téléphone et accès à internet
- ✓ Chaque FSL a son propre règlement intérieur et donc ses propres critères d'attribution
- ✓ L'attribution d'une aide du FSL n'est pas de droit. L'aide peut notamment être refusée lorsque le montant du loyer et des charges se révèle incompatible avec les ressources du foyer



## Les aides financières

### ☐ Les autres aides (non exhaustif)

- ✓ Action logement (Visale, avance et garantie LOCA-PASS®, CIL-PASS ASSISTANCE®, pour aller plus loin [www, actionlogement.fr](http://www.actionlogement.fr))
- ✓ CCAS
- ✓ CAF et MSA (aides financières d'action sociale)
- ✓ Mutuelle, complémentaires retraites (services sociaux des caisses de retraite)
- ✓ Organismes caritatifs
- ✓ ...



## ❑ L'accompagnement social lié au logement

- ✓ Volet du FSL
- ✓ L'ASLL est une mesure d'accompagnement personnalisée et spécialisée dans le domaine du logement et a pour objectif de permettre à un ménage présentant un cumul de difficultés et un besoin d'accompagnement, d'acquérir une autonomie suffisante pour accéder ou se maintenir dans un logement
- ✓ Confié à des associations spécialisées dans le domaine logement et des bailleurs sociaux

Objectif de l'accompagnement au regard de la problématique du ménage :

- ✓ Une définition du projet personnel du ménage à habiter un lieu
- ✓ Une appropriation par le ménage du logement au moment de l'accès
- ✓ Une insertion, une adaptation à un nouvel environnement
- ✓ Un maintien dans le logement / une prévention de l'expulsion locative





## ❑ Les autres types d'accompagnement social

### ✓ Spécialisés logement

FNAVDL DALO préconisé par la commission

FNAVDL hors DALO

CIL-Pass Assistance d'Action logement

### ✓ Généralistes ou autres thématiques

Accompagnement CAF, MSA, CCAS

Les autres accompagnements portés par le Département ou la Métropole

# Traitement des impayés par les organismes payeurs des aides au logement (CAF et MSA)



## ❑ Maintien du versement de l'aide sous conditions

- ✓ Mise en place d'un plan d'apurement par le bailleur dans un délai de 6 mois
- ✓ L'organisme peut aussi demander au FSL de proposer un dispositif d'apurement
- ✓ A défaut de réponse, mise en demeure de l'allocataire de reprendre le paiement du loyer courant et d'apurer sa dette sur 36 mensualités
- ✓ En cas de non respect, suspension du versement de l'aide au logement

## ❑ Dérogation à la suspension du versement

- ✓ En cas de non respect du plan, du dispositif d'apurement ou d'un protocole et notamment sur recommandation de la CCAPEX = maintien de l'aide sous conditions que l'allocataire s'acquitte :
  - ➡ du paiement de la dépense courante de logement
  - ➡ ou de la moitié de la dépense courante de logement déduction faite de l'aide s'il est dans une situation difficile



- ❑ Articulation de la procédure d'expulsion locative avec le recours DALO
  - ✓ Lorsqu'un demandeur menacé d'expulsion est déclaré prioritaire au titre du DALO, la commission de médiation peut saisir le juge afin qu'il lui accorde des délais pour quitter les lieux
  
- ❑ Une meilleure information des personnes en situation d'expulsion
  - ✓ Les modalités de saisine et l'adresse de la commission de médiation sont portées à leur connaissance lors de la notification de la décision de justice prononçant l'expulsion



- ❑ Les personnes menacées d'expulsion peuvent saisir la commission de médiation afin de se voir reconnaître le droit au logement opposable (CCH : L.441-2-3, II)
- ❑ L'instruction du 26 octobre 2012 prévoit que les préfets doivent procéder au relogement systématique des personnes reconnues prioritaires au titre de la menace d'expulsion « dans un délai tel qu'il intervienne avant la date à laquelle le concours de la force publique sera mis en œuvre »

Ne sont pas visés les ménages qui n'ont pas effectué de recours DALO, ni ceux qui l'ont fait, mais qui sont en attente d'une réponse de la commission de médiation

# L'intermédiation locative



- ❑ Dispositif qui permet de sécuriser et simplifier la relation entre le locataire et le bailleur grâce à l'intervention d'un tiers social (opérateur, organisme agréé ou association)
- ❑ Il existe deux formes d'intermédiation locative :
  - ✓ la location/sous-location avec le cas échéant un bail glissant : le propriétaire (privé ou social) loue son logement à un opérateur agréé qui met le logement à disposition du ménage en difficulté
  - ✓ le mandat de gestion : le propriétaire fait appel à une Agence Immobilière Sociale qui le met en relation avec le locataire et établit le bail directement entre eux (le locataire et le propriétaire). L'AIS se charge de percevoir pour le compte du propriétaire les loyers et les charges. Elle peut également proposer une garantie de loyers ainsi qu'un accompagnement social du locataire en fonction des besoins.