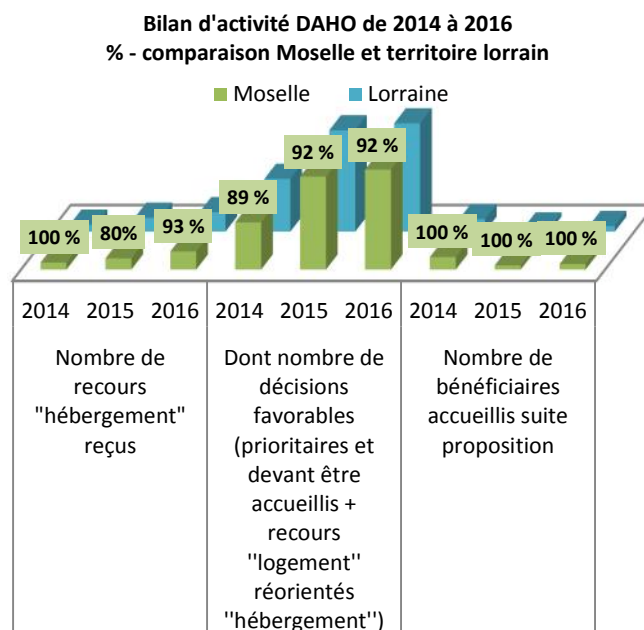
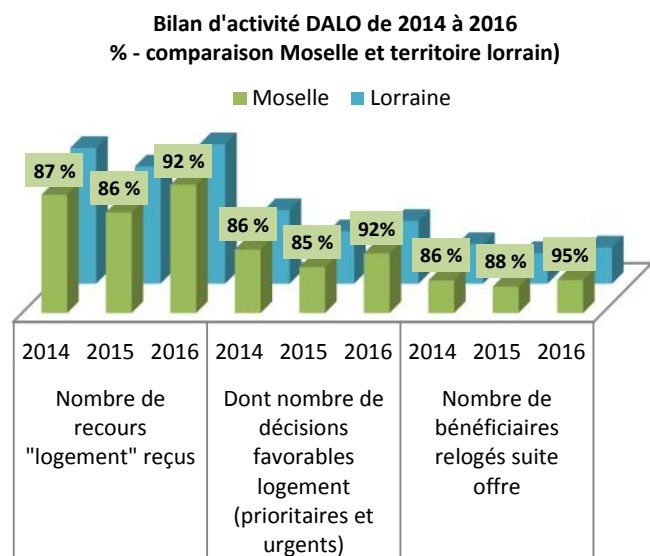


ANNEXE DE LA FICHE-ACTION n°12

Prévenir les situations d'impayés de loyers

DALO, DAHO : Des recours importants en Moselle...



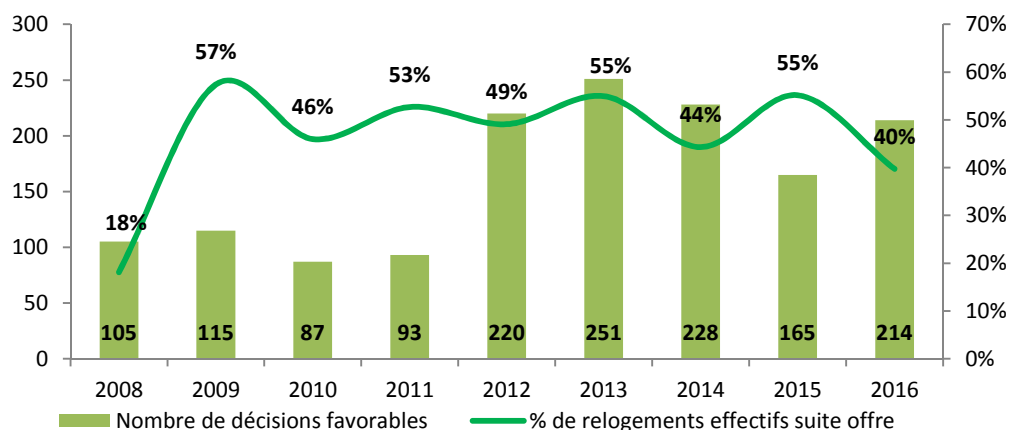
Source : InfoDALo (Restitution TS1, données du 10 février 2017).

Depuis 2014, la Moselle est le seul territoire lorrain à recevoir des recours en hébergement.

... et des relogements effectifs suite à une offre, de l'ordre de 46 % en moyenne sur les 3 dernières années

Part des bénéficiaires relogés suite à une offre de logement faite au titre du DALO de 2008 à 2016 en Moselle

Malgré le risque d'expulsion effective, de nombreux ménages, dont le relogement est reconnu prioritaire et urgent, refusent le logement proposé au titre du DALO ou ne donne pas suite à la proposition.



Source : InfoDALo (Restitution TS1, données du 10 février 2017).

Des motifs de saisie de la COMED...

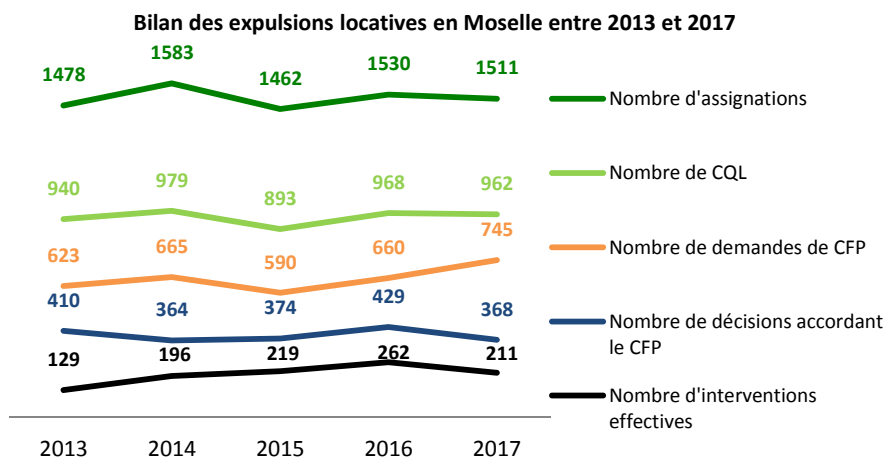
Part (en pourcentage) des motifs de saisie en Moselle sur l'ensemble des décisions favorables

	2013	2014	2015	2016	2017
Dépourvu(e) de logement / hébergé(e) chez un particulier	16 %	21 %	19 %	23 %	24 %
Menacé(e) d'expulsion sans relogement	36 %	39 %	43 %	41 %	37 %
Hébergé(e) de façon continue dans une structure d'hébergement	2 %	2 %	0 %	0 %	1 %
Logé(e) dans un logement de transition, dans un logement-foyer ou une Résidence Hôtelière à Vocation Sociale	1 %	2 %	1 %	2 %	2 %
Logé(e) dans des locaux impropres à l'habitation	2 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Logé(e) dans des locaux présentant un caractère insalubre ou dangereux	1 %	2 %	1 %	1 %	4 %
Logement non décent, personne handicapée ou mineur	9 %	8 %	9 %	9 %	10 %
Logement suroccupé, personne handicapée ou mineur	8 %	4 %	7 %	8 %	6 %
Délai anormalement long	25 %	22 %	19 %	15 %	16 %
Dépourvu(e) de logement / hébergé(e) chez un particulier					

Source : InfoDALo (TS5 bis – Statistiques sur les motifs retenus par les commissions - Synthèse)

Contrairement au premier motif de saisie de la COMED en national : « Dépourvu(e) de logement / hébergé(e) chez un particulier », le premier motif de saisie en Moselle concerne les ménages « Menacés d'expulsion sans relogement ». La nécessité de poursuivre les efforts en termes de prévention des impayés locatifs afin d'éviter le déclenchement d'une procédure d'expulsion, d'accompagnement des ménages en procédure d'expulsion et d'information auprès des bailleurs constituent les enjeux majeurs de cette fiche-action pour le 8^{ème} PDALHPD.

Des procédures d'expulsions locatives qui augmentent mais...



Source : DDCS et Sous-préfectures de Moselle, janvier 2018

Au cours de la période 2013 à 2017, les nombres d'assignations et de commandements de quitter les lieux sont en légère croissance.

En revanche, le nombre de demandes de concours de la Force Publique et surtout le nombre d'interventions effectives (interventions des forces de l'ordre pour procéder à l'expulsion du ménage) ont augmenté respectivement de 19,58 % et 63,57 % entre 2013 et 2017.

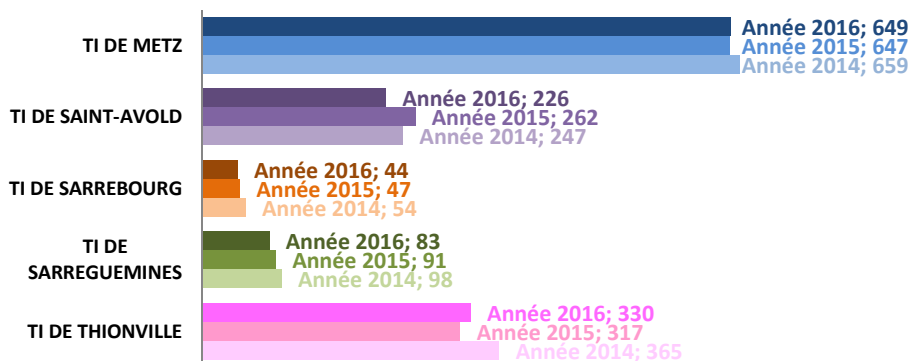
Le nombre de décisions d'octroi de la Force Publique est le seul indicateur en recul : - 10,24% entre 2013 et 2017.

... Une baisse constatée des décisions d'expulsion ferme et conditionnelle

Lorsqu'un locataire est assigné en justice en raison d'un impayé locatif, le Juge peut prendre deux décisions :

- Soit il constate et prononce la décision de résilier le bail et dans ce cas le locataire perd son titre de locataire et son droit à se maintenir dans les lieux (expulsion ferme);
- Soit il accorde des délais de paiement au locataire ce qui suspend la clause résolutoire du bail si le locataire respecte ses engagements. En cas de non-respect, la procédure reprend et peut se conclure par une expulsion locative (expulsion conditionnelle).

Nombre de décisions prononcées avec une expulsion ferme

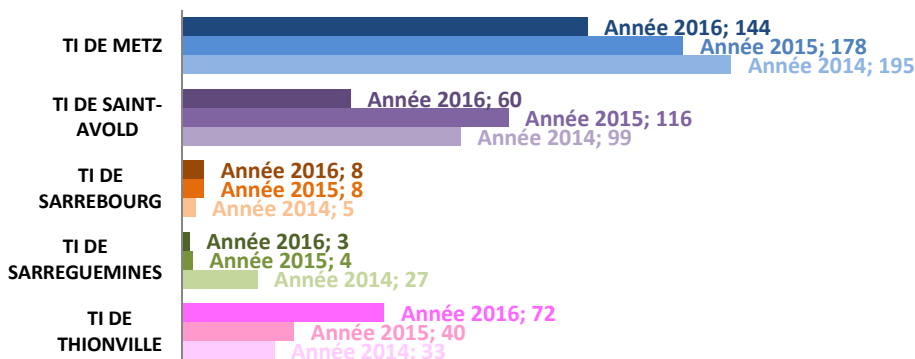


Source : Ministère de la Justice/ SG/ SDSE/ Exploitation du RGC

Les tribunaux de Sarrebourg, Sarreguemines et Thionville enregistrent les plus fortes baisses en volume de dossiers avec des reculs respectifs de près de 19 % pour Sarrebourg, 15 % pour Sarreguemines et de 10 % pour Thionville entre 2014 et 2016.

Nombre de décisions prononcées selon une expulsion conditionnelle

Les décisions conditionnelles sont elles aussi en recul de 20 % sur le département. Cependant, elles restent préférables pour les locataires. En effet, cette décision constitue bien souvent une chance de mettre fin à la procédure d'expulsion par la reprise du paiement du loyer courant et la mise en place d'un plan d'apurement en adéquation avec les ressources des locataires.



Source : Ministère de la Justice/ SG / SDSE/ Exploitation du RGC

Une offre de service qui doit encore faire ses preuves mais qui permet déjà d'éclairer les décisions de résiliation de bail par un diagnostic social et financier....

Le diagnostic social et financier lors de l'audience de résiliation de bail pour les ménages du parc privé est récent (effectif depuis le 01/06/2016).

Les opérateurs AVDL soulignent que la transmission du diagnostic au Juge constitue une réelle plus-value. En effet, ce dernier dispose d'éléments relatifs à la situation du ménage en procédure de résiliation de bail qui lui permet d'apprécier la situation socio-économique.

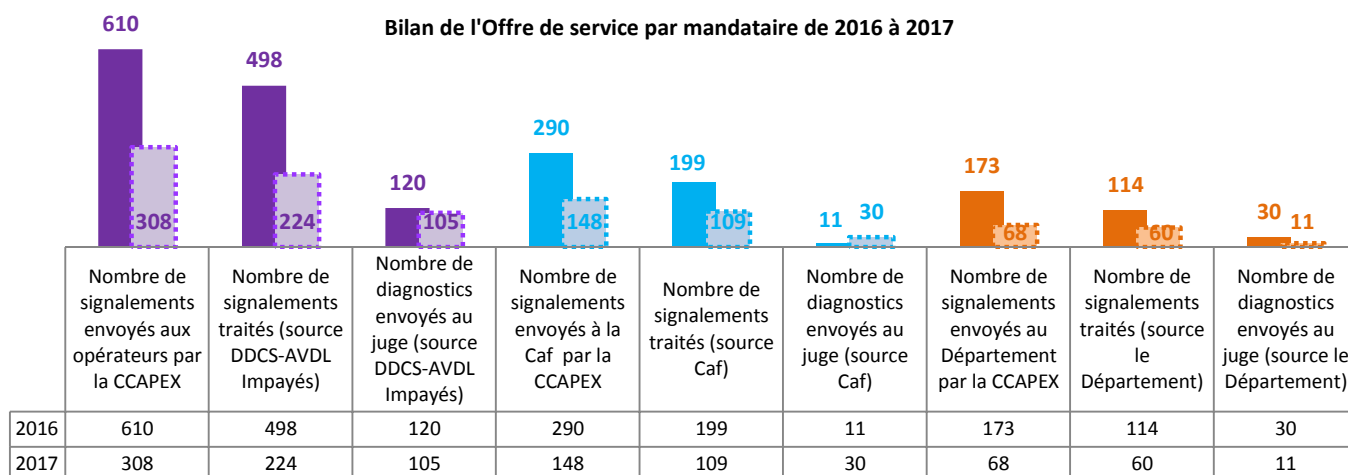
Chaque opérateur AVDL adresse un courrier avec prise de rendez-vous au ménage. La passivité ou la non-adhésion des ménages à un accompagnement reste importante car plus de 40 % ne se manifestent pas à la réception du courrier ou n'ont jamais reçu le courrier car ils ont déjà quitté le logement.

Suite à l'envoi du courrier, la prise de contact avec le ménage varie en fonction du mandataire.

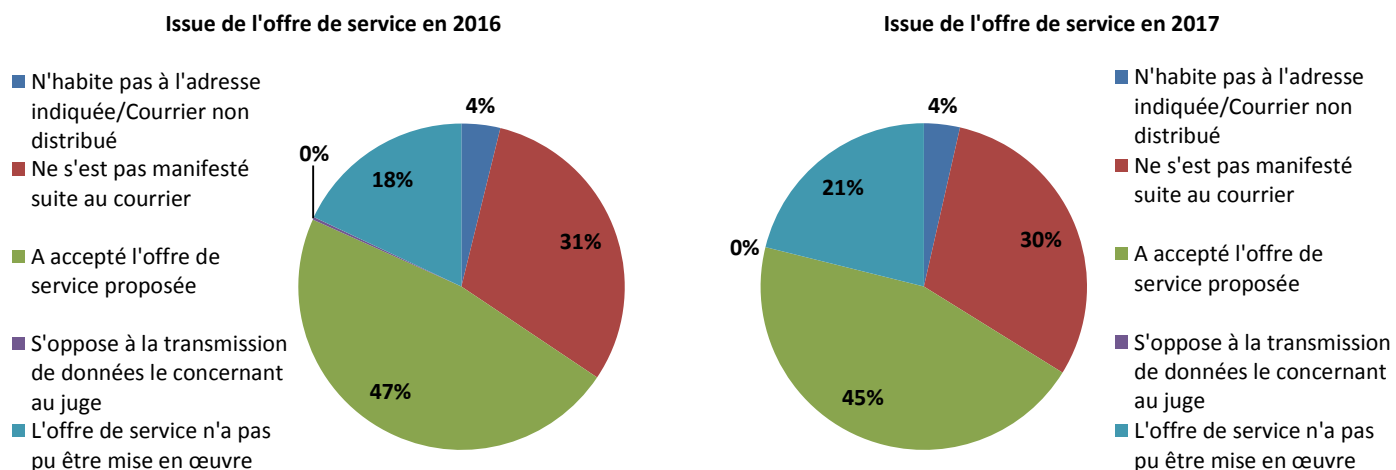
- Les travailleurs sociaux mandatés par la DDCS se rendent systématiquement au domicile du ménage. Si le ménage est absent ou refuse d'adhérer à l'accompagnement, le diagnostic est considéré comme réalisé car le ménage a manifesté son refus à l'offre de service.
- Les travailleurs sociaux de la Caf et du Département sollicitent la confirmation du rendez-vous de la part du ménage et se rendent au domicile après accord de ce dernier. La non-réponse ou la non-adhésion à la mesure ne donnent pas lieu à la réalisation d'un diagnostic.

Pour chaque mandataire du dispositif (Caf, DDCS et Département), un nombre important de signalements ne donnent pas lieu à la réalisation d'un diagnostic car l'impayé trouve une solution : soldé, pris en charge par une garantie des loyers, procédure de surendettement en cours, déménagement ...

Les travailleurs sociaux sont souvent confrontés à des locataires qui méconnaissent leurs droits et leurs devoirs. Par conséquent, une grande partie de l'accompagnement porte souvent sur la gestion du budget et l'aide aux démarches administratives : demande d'allocation logement, dossier de surendettement, demande de logement social... Cet accompagnement social doit être réalisé dans un délai restreint : avant accord du concours de la FP alors que les démarches administratives liées au suivi d'un dossier nécessitent plus de temps.



Source : Caf, DDCS et le Département, 2018.



Source : Caf, DDCS et le Département, 2018.

Une majorité des ménages acceptent l'offre de service proposée : 47 % en 2016 et 45 % en 2017.

Les aides financières ponctuelles participent de la prévention des expulsions locatives en Moselle

Au-delà du financement de l'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL) et des aides versées sous conditions de ressources afin de faciliter l'accès et le maintien dans le logement, le FSL contribue également à la prévention des expulsions locatives par des aides complémentaires réservés à des publics prioritaires.

Nature de l'aide	2014	2015	2016	2017
Nombre d'aides accordées par le FSL au titre de l'impayé locatif :	756	655	677	604
Montant moyen déboursé par le FSL par dossier au titre de l'impayé locatif :	699 €	768 €	762 €	801 €
Montant déboursé par le FSL au titre de l'impayé locatif :	528 506 €	503 239 €	515 707 €	483 560 €

Source : Bilans du FSL 2014 à 2017.

L'aide « Impayé locatif » est conditionnée à la reprise de paiement du loyer courant par le locataire ainsi qu'au respect d'un plan d'apurement. Cette aide intervient pour une dette inférieure à 3 000 € et ne couvre pas l'intégralité du solde de la dette, c'est-à-dire qu'une part de la dette reste à la charge du locataire. Le montant restant à la charge du locataire est calculé en fonction des ressources et de la catégorie de ménage du locataire. Cette aide du FSL est un outil pédagogique à double action car elle ne vient pas se substituer à la reprise du paiement du loyer et au remboursement de la dette locative via un plan d'apurement.

Malgré une baisse de près de 44 946 € entre 2014 et 2017, explicable en partie par la baisse du nombre de dossiers, le FSL reste stable sur le montant moyen de l'aide versée par locataire depuis 2015.

L'inadéquation du coût d'un logement avec les ressources d'un ménage est également un des facteurs constitutifs des dettes de loyer : le taux d'effort mensuel du locataire (coût du loyer + charges – AL ou APL /les ressources hors AL ou APL) reste supérieur à 30 % voir 35 %.

Dans ce cas de figure et en l'absence d'autres possibilités d'apurement de la dette (dossier de surendettement, absence de garantie), le FSL intervient dès lors qu'un bailleur social relogé le ménage dans un logement dont le taux d'effort est compatible avec ses ressources.

Nature de l'aide	2014	2015	2016	2017
Nombre d'aides accordées par le FSL au titre de l'apurement logement :	25	20	16	10
Montant moyen déboursé par le FSL par dossier au titre de l'apurement logement :	1 204 €	1 017 €	1 016 €	1 085 €
Montant déboursé par le FSL au titre de l'apurement logement :	30 091 €	20 334 €	16 261 €	10 849 €

Source : Bilans du FSL 2014 à 2017.

D'autres aides et secours financiers sont mobilisables dans le cadre de la prévention des expulsions, tels que les interventions des CCAS, d'Action Logement, les fonds de secours de certains employeurs destinés à leurs salariés ou encore des aides financières de la part d'associations caritatives...

Le dossier de surendettement

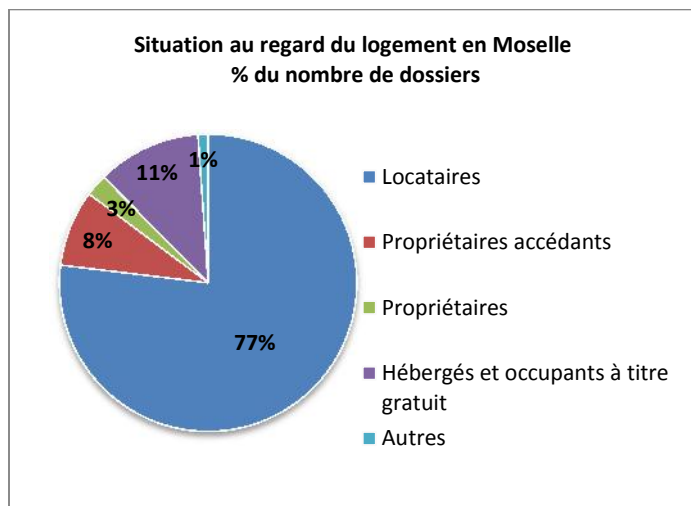
À noter que la Moselle, tout comme l'Alsace, bénéficie du régime de droit local : la faillite personnelle. Aussi, les données présentées ci-dessous sont à relativiser par rapport à leur représentativité. La faillite civile, tout comme la procédure de rétablissement personnel, suspend les mesures exécutoires d'une procédure d'expulsion engagée à l'encontre d'un locataire.

En 2016, la Banque de France comptabilisait pour la Moselle :
2 478 dossiers déposés
2 754 personnes surendettées (débiteurs et co-débiteurs confondus)
286 dossiers pour 100 000 habitants
Endettement moyen des surendettés : 40 145 € (endettement le plus faible de la lorraine, moyenne régionale : 44 123 €)
Un taux de chômage : 9,9 %
Part de la population couverte par le RSA socle : 4,9 %
Revenus salariaux annuels moyens nets : 20 316 €

Source : Le surendettement des ménages enquête typologique 2016, Banque de France.

Le profil type des dossiers recevables se caractérise par une majorité de personnes seules : 65 %, sans personne à charge : 54,5 % et se situant dans les tranches d'âge respectivement les plus représentées des 45-54 ans et des 35-44 ans : 56,2 % des dossiers en 2016.

Les employé(e)s constituent la première catégorie socio-professionnelle des personnes surendettées : 32,6 % des dossiers, les chômeurs arrivent en deuxième position (28,8 %) et les ouvriers en troisième position (28,8 %).



Source : Le surendettement des ménages enquête typologique 2016, Banque de France.

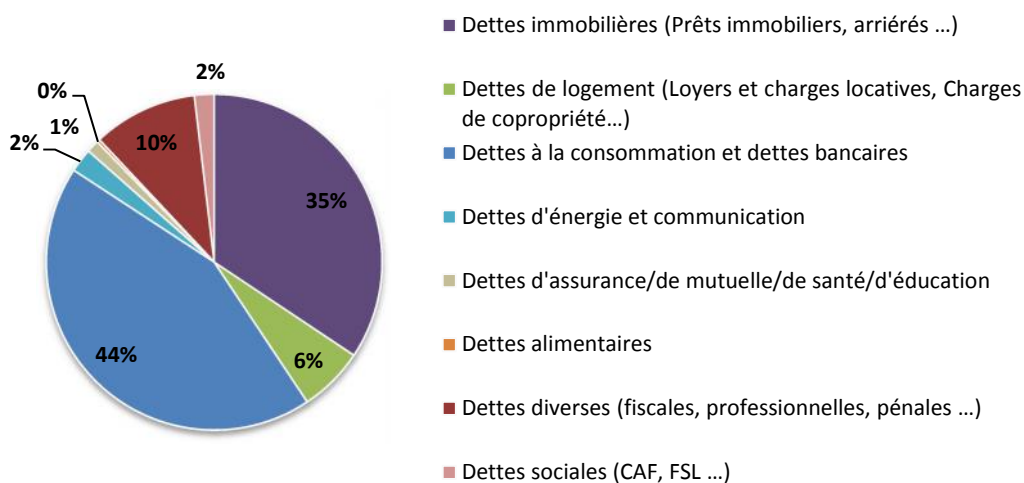
Caractéristiques de l'endettement en Moselle (en % du nombre de dossiers)

Les prêts immobiliers représentent à eux seuls 93 % des dettes immobilières.

Les loyers et charges locatives représentent 89 % des dettes de logement.

Les factures impayées d'électricité, de chauffage et de gaz constituent 65 % des dettes d'énergies.

Les dettes sociales sont constituées à 37 % de prêts ou d'indus non remboursés à la Caf et au FSL.



Source : Le surendettement des ménages enquête typologique 2016, Banque de France.