
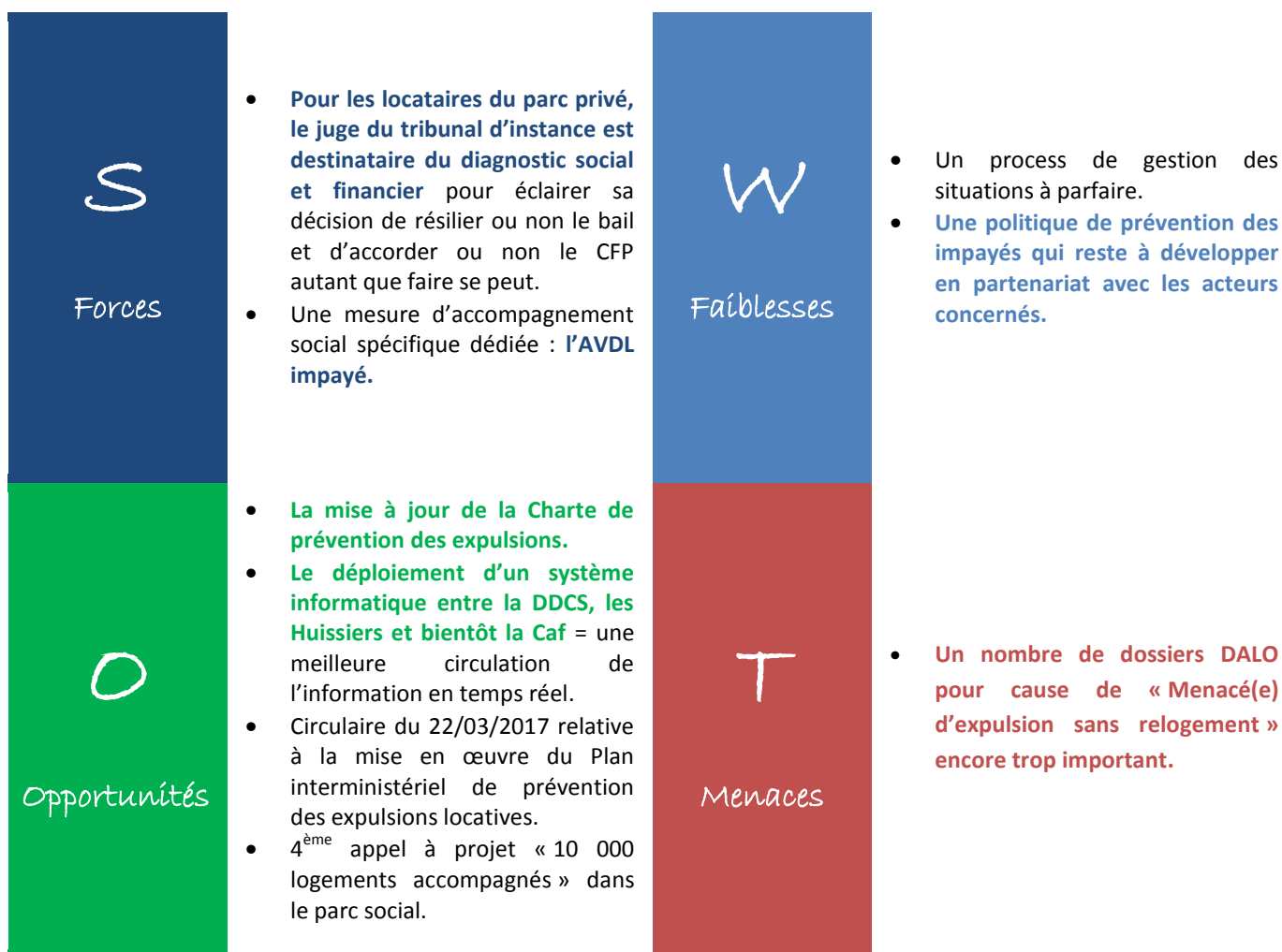


SYNTHÈSE FICHE-ACTION n°12 : Prévenir les situations d'impayés de loyers

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Détecter l'impayé de loyer le plus tôt possible. • Intervenir dès le premier incident de paiement. • Assurer une qualité de service d'accompagnement, identique sur tout le territoire dans le respect des modes de fonctionnement de chaque partenaire. • Remobiliser les partenaires autour d'une charte de prévention. • Construire un outil de suivi commun des situations. 	<p style="text-align: center;">Pilote du dispositif : Direction Départementale de la Cohésion Sociale</p>
Résultats attendus	<p>Diminution du nombre d'expulsions locatives. Renforcement du travail partenarial de l'ensemble des acteurs participant du traitement des situations d'impayés de loyers. Organisation et coordination d'une politique préventive de l'action.</p>	
Réalizations dans le cadre du 7 ^{ème} PDALHPD (2014 - 2018)	<p>Conception d'un vadémécum à destination des bailleurs privés pour les aider à mettre en place un plan d'apurement dès le premier incident de paiement et éviter que la dette ne s'accumule. Mise en place d'un circuit de prise en charge des impayés de loyers dans le parc privé (cf. schéma de transmission du diagnostic financier et social et données statistiques). Construction d'un dispositif opérationnel : réalisation et promotion auprès des bailleurs privés (réunions d'information co-organisées par la Caf et l'Adil, publications sur les sites internet de l'État, de l'Adil...).</p>	
Indicateurs mis en place / Évaluation	<p>Nombre de plans d'apurement signés. Nombre de structures ayant validé le recours au vadémécum. Nombre de séances d'information et de formations assurées auprès des bailleurs privés et des travailleurs sociaux, nombre de participants.</p>	
Ce dispositif a-t-il été relayé par de la communication ? Si oui, quel public ?	<p>Oui.</p>	<p>2014 :  6 séances de présentation du vadémécum du 18/09 au 8/12 à destination de plus de 300 professionnels. Envoi et distribution en masse aux différents partenaires du vadémécum et de flyers édités en 11/2014 par la Caf de Moselle tout au long du dernier trimestre.</p> <p>2015 : Expérimentation par la Caf, le Conseil Départemental et l'État d'un circuit de prise en charge de l'impayé dans le parc privé.</p> <p>2016 : Les offres de service « impayés de loyers » sont effectives depuis le 01/06 et ont fait l'objet d'une présentation lors des réunions territoriales du PDALHPD organisées entre mai et juin. Un outil de suivi des situations de l'assignation au concours de la Force Publique est effectif via la DDCS : le logiciel EXPLOC centralise les informations.</p> <p>2017 : Rencontre avec les tribunaux le 10/03/2017 dans l'optique de mettre à jour la charte de prévention des expulsions locatives.</p>
Articulation avec d'autres dispositifs	<p>Fiche-action n°1a : Développer une offre de logements en PLAI-Intégration. Fiche-action n°4 : Mobiliser le parc privé pour développer une offre de logements adaptée aux publics PDALHPD. Fiche-action n°15 : Offrir une réponse adaptée aux publics atypiques. Et la commission DALO.</p>	
Coût annuel du dispositif	<p>Financement des mesures ASLL et AVDL, aides du FSL, d'Action Logement, des CCAS et CIAS...</p>	
Points forts	<ul style="list-style-type: none"> • La mise en place d'un circuit de prise en charge de l'impayé dans le parc privé centré sur la réalisation et la diffusion auprès du juge du diagnostic financier et social. • La mise à jour de la charte de prévention des expulsions locatives qui constitue un important levier d'action à venir. • L'association des tribunaux et des Huissiers à une politique préventive de l'expulsion. • La mise en place d'un système informatique interconnecté entre la DDCS, les Huissiers et à plus long terme avec la Caf devrait permettre de disposer de dossiers plus complets afin de faciliter l'instruction. 	<p>Points faibles</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un nombre encore important de dossiers DALO reçus et acceptés concernant des personnes menacées d'expulsion sans logement suite à des impayés locatifs. • Le circuit de prise en charge des impayés dans le parc privé à conforter. • Les ménages menacés d'expulsion sont un public prioritaire. Il est demandé aux bailleurs sociaux de ne pas attendre la décision de la commission de médiation DALO pour faire une proposition de logement. Un grand nombre de dossiers étudiés en commission DALO sont connus des bailleurs sociaux et n'ont pas été pris en charge en amont de la commission.
Évaluation globale	<p>Des impayés de loyer lourds de conséquence pour les ménages car ils peuvent conduire à une expulsion locative : prévenir les expulsions locatives c'est prévenir les impayés de loyers le plus tôt possible. Aussi, il est primordial d'associer les travailleurs sociaux le plus tôt possible à la démarche. La politique de gestion de la prévention des impayés doit encore progresser afin de contribuer à la diminution du nombre, toujours très important, de procédures judiciaires engagées pour résiliation de bail en raison d'un impayé et par le truchement du nombre de dossiers DALO.</p>	

Le diagnostic stratégique



Préconisations pour le 8^{ème} Plan



- Mobiliser les acteurs et coordonner leurs actions localement autour de la Charte de prévention des expulsions locatives.
- Diminuer le nombre de recours DALO au motif de « personnes menacées d'expulsion sans relogement ».
- Considérer l'expulsion locative comme le dernier recours.
- Soutenir l'accompagnement social et budgétaire.
- Accompagner les ménages prioritaires le plus en amont possible dans l'ouverture de leurs droits : aide à l'ouverture de l'allocation logement, de la CMU, du chèque énergie...
- Développer l'accès aux droits et à l'information des locataires et des bailleurs.