

**Propositions pour améliorer la prévention des expulsions**  
**Groupe de travail « Prévention des Expulsions »**  
**des Etats Généraux du Logement**  
**Co-animation FAP/FNARS**

**Renforcer la solvabilisation et la sécurisation des ménages**

**1/Renforcer le pouvoir solvabilisateur des aides personnelles au logement**

- Remettre à plat les modalités de calcul des aides au logement (barèmes, composition familiale, seuils d'exclusion, référence n-1, etc.) afin de les réévaluer.
- Assurer la cohérence entre les loyers plafonds pris en compte par les aides personnelles et les loyers-plafond Hlm.
- Revaloriser significativement le forfait charges des aides personnelles au logement au regard du coût des énergies et de l'eau.

***Précision** : il serait notamment utile de conduire une expérimentation afin d'étudier la possibilité d'adapter le forfait charges en prenant en compte certaines variables pondératrices (les zones climatiques, le niveau d'équipement des immeubles, etc.). Ce système existait auparavant. Il serait intéressant de capitaliser certains éléments d'évaluation de ce système et des motifs de son abandon.*

- Mettre à l'étude un dispositif basé sur un taux d'effort maximal, incluant le logement et l'ensemble des services essentiels liés au logement (dont également le coût des énergies et de l'eau), qui s'appliquerait dans les conditions normales d'occupation et de loyer.

**2/ Clarifier les modalités d'intervention de la CAF en matière de traitement des impayés**

- Maintenir les aides au logement en cas d'impayés

***Précision** : l'objectif à atteindre afin de prévenir les expulsions, et de garantir les intérêts des deux parties (locataire et bailleur), serait de ne pas conditionner le versement des aides au logement au paiement intégral du loyer (donc maintenir les aides au logement en cas d'impayés), sous réserve que le ménage se voie proposer systématiquement une rencontre avec un travailleur social et que les aides au logement soient versées en tiers payant au bailleur.*

- A défaut, dans le contexte actuel, appliquer les conditions suivantes pour améliorer la procédure de traitement des impayés de la CAF :

- Rendre obligatoire le signalement par le bailleur de l'impayé de son locataire auprès de la CAF, et ce même lorsque les aides au logement ne sont pas versées en tiers payant ;
- Rendre possible le maintien ou le rétablissement des APL après résiliation du bail (y compris en l'absence de signature d'un protocole de cohésion sociale) au même titre que pour l'AL ;

***Précision** : l'article 40 de la loi du 1<sup>er</sup> juillet 2010 prévoit le rétablissement des APL lorsqu'un dossier de surendettement est considéré comme étant recevable ; nous proposons de l'élargir, sans que ce droit ne soit conditionné ni par le dépôt d'un dossier de surendettement, ni par la signature d'un nouveau bail ou d'un protocole de cohésion sociale.*

- Supprimer la possibilité de récupérer les indus d'autres prestations sur les aides au logement ;
- Harmoniser les critères de suspension et de maintien des aides au logement appliqués par les Cafs au niveau national ;

- Définir des critères de saisine des CCAPEX et notamment rendre systématique la saisine de la CCAPEX sur les dossiers pour lesquels la CAF préconise une suspension des aides au logement ;
- Combiner systématiquement la décision de maintien de l'aide au logement par la CAF avec l'envoi aux ménages et aux bailleurs d'un courrier d'information sur les dispositifs existants (FSL, CCAPEX, etc.) ;
- Prévoir un bilan annuel de la CNAF sur les décisions de maintien ou de suspension, qui serait communiqué à l'ensemble des partenaires, et rendre publiques les consignes nationales de la CNAF à l'adresse des Cafs ;
- Doter les Cafs des moyens d'assumer les nouvelles missions qui leur sont attribuées.

### **3/ Remettre à plat les différents systèmes de sécurisation existants**

***Précision :** dans le contexte actuel de négociation de l'utilisation des fonds d'Action Logement (et du manque de lisibilité sur l'évolution des dispositifs tels que la GRL et le Locapass), le groupe n'a pas pu expertiser plus en détails la proposition initiale des EGL concernant la GRL et le Locapass. Néanmoins, il est fondamental que les acteurs des EGL se saisissent prochainement de cette question pour mener un travail d'expertise et d'analyse de l'articulation et de l'effectivité des différents systèmes de sécurisation existants (Locapass, GRL, FSL, GLL...) afin de proposer un cadre pour la mise en place d'un système universel de sécurisation contre les risques locatifs.*

### **4/ Améliorer les aides aux propriétaires occupants et accédants**

- Permettre un allègement sans surcoûts des mensualités des accédants récents en cas de perte d'emploi ou de ressources ; amélioration de l'assurance perte d'emploi pour les ménages aux ressources modestes.
- Garantir l'ouverture sans restriction des dispositifs et des aides à tous les propriétaires occupants en difficulté de paiement d'emprunt - pour les accédants - ou de charges (FSL, etc.).

## **Amélioration de la procédure, de la coordination des acteurs et articulation des dispositifs**

*Les CCAPEX (Commissions de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions Locatives), pour remplir leur réelle dimension préventive, doivent remplir certains critères et avoir de plus un réel rôle de coordination des acteurs. Il n'est pas prévu par les textes que les CCAPEX aient un pouvoir décisionnaire, puisqu'elles ne rendent que des avis et recommandations, mais il est important de tout mettre en œuvre afin de s'assurer que ceux-ci seront respectés par l'ensemble des acteurs.*

### **6/ Mettre à disposition des CCAPEX les moyens financiers nécessaires à leur fonctionnement**

### **7/ Prévoir une saisine systématique de la CCAPEX**

- Afin de s'assurer que la CCAPEX remplisse son rôle de prévention, prévoir sa saisine systématique le plus en amont possible lorsqu'une procédure d'expulsion est engagée.

## **8/ Rendre effective l'obligation de réaliser un diagnostic social**

***Précision :** la loi le prévoit (article 24 de la loi de 1989), mais en pratique il y a une réelle disparité entre les départements, notamment au regard de contingences budgétaires. L'Etat doit - en lien avec les conseils généraux - mettre en place un système qui permet de rendre réellement effective cette obligation.*

## **9/ Organiser l'articulation de la CCAPEX avec la commission de médiation DALO et la charte de prévention des expulsions**

- Prévoir la transmission automatique par la commission de médiation DALO (COMED) des situations étudiées dans la catégorie « menacés d'expulsion sans relogement » aux CCAPEX.

***Précision :** si la situation du ménage a déjà été étudiée par la CCAPEX en amont de la décision de la COMED, la CCAPEX pourrait informer la COMED de ses avis et recommandations ; en aval, il serait nécessaire que la COMED signale la situation à la CCAPEX, afin que celle-ci contribue à la solution proposée aux ménages. L'obligation de résultat reste néanmoins à la charge du préfet.*

- Faire jouer à la CCAPEX un rôle d'observatoire local des situations d'expulsion sur le département et s'assurer de la prise en compte des données remontées par les CCAPEX au niveau de la charte de prévention des expulsions et de leur traduction en objectifs concrets.

## **10/ Développer l'intermédiation locative**

- Développer l'intermédiation locative – sous toutes ses formes - dans le cadre de la prévention des expulsions.

- Mener une démarche d'évaluation des expérimentations en cours portées par des collectivités ou des associations.

- Prévoir que dans le cadre de ses missions, la commission de médiation DALO puisse soit enjoindre au Préfet de reloger, soit l'enjoindre de maintenir le ménage dans le logement, soit de se substituer en tant que puissance publique au bailleur - prenant en charge le loyer, le locataire devenant sous-locataire (cf. exemple allemand). Les moyens d'organiser l'accompagnement social doivent aussi être garantis dans ce système.

- Permettre aux CCAPEX de proposer cet outil.

***Précision :** l'intermédiation locative reste une solution temporaire, pour éviter ponctuellement une expulsion. Néanmoins, la priorité doit être soit de permettre le maintien durable dans les lieux soit de proposer aux personnes un logement de droit commun adapté à leur situation économique et familiale.*

## **11/ Faciliter l'accès à l'information et à l'accompagnement des ménages**

- Prévoir l'envoi par l'huissier ou la Préfecture, parallèlement à chaque acte - et notamment au stade de l'assignation - d'informations sur les recours et dispositifs en place, dont la saisine possible des CCAPEX, les organismes à contacter, les démarches à entreprendre suite à l'engagement d'une procédure d'expulsion (pour tout motif : impayé, défaut d'assurance, congé, trouble de voisinage, occupation sans droit ni titre, etc.).

- Rendre obligatoire l'envoi de ce courrier aux personnes assignées (par lettre simple, parallèlement à l'assignation).
- Mettre en place une campagne de communication à l'adresse des locataires et des bailleurs sur le rôle de la CCAPEX.

## **12/ Réaliser une étude sur le coût social et économique des expulsions**

- Approfondir la question du rapport entre les dépenses engagées par les dispositifs de prévention et le coût social et économique des expulsions pour la collectivité (notamment en termes de nuitées d'hôtels, d'hébergement d'urgence pour l'Etat, ainsi que les coûts indirects).

**Précision :** *cette étude aurait notamment pour vocation d'évaluer si le fait d'abonder financièrement aux dispositifs existants (FSL - pour les aides à l'accès, au maintien, pour l'accompagnement social, le financement de diagnostics sociaux, les aides au logement, le financement des dispositifs d'intermédiation locative, le fonds d'indemnisation des bailleurs, etc.) permettrait de réduire le coût représenté par les expulsions pour la collectivité.*