Le Conseil Régional
des Personnes Accueillies / Accompagnées
OCCITANIE

http://www.ccpa-ccrpa.org

ccrpa.occitanie@gmail.com

Journée thématique du CRPA Occitanie

11 avril 2017

« Accès et maintien dans le logement »

Participants :

70 participants

Rappel du programme :

9h30 : Accueil – Petit déjeuner

10h : Jeu de présentation et mot des délégués

10h30 : Table ronde : Les dispositifs d'accès et de maintien dans le logement (USH, ADIL 31, DDCS 34)

11h30 : Pause

11h45 : Table ronde : Les dispositifs d'accès et de maintien dans le logement (Gestare, le Relais)

12h30 : Déjeuner

13h45 : Interventions : Toulouse Métropole, Conseil Départemental 31 et Action Logement

14h30 : Travaux collectifs : études de cas

15h15 : Pause et vote prochaine thématique

15h30 : Restitution des travaux

16h : Mot de la fin

Table ronde : Présentation des dispositifs d'accès et de maintien dans le logement

❖ Union Sociale de l'Habitat Midi-Pyrénées (USH)

L'USH est l'organisation représentative du secteur HLM. Elle travaille notamment sur la fluidité du parcours résidentiel, l'accès au logement autonome participe à ce parcours. Le travail que mène l'USH s'inscrit dans le cadre des politiques publiques de l'habitat.

L'USH rappelle qu'actuellement, 1 français sur 6 vit en HLM

⇨ **Quelle est la procédure de demande de logement social ?**

- il s'agit d'une procédure nationale, avec un dossier CERFA à remplir
- le dossier est à déposer auprès d'un bailleur social, du SIAO ou d'un guichet d'enregistrement (commune, EPCI…) ou à remplir en ligne.

Pour qui ?

- Toute personne française ou en règle sur le territoire. Des conditions de ressources sont à respecter.

Quels documents sont nécessaires ?

- pièce d'identité ou titre de séjour en cours de validité + justificatifs de ressources de toutes les personnes qui vivront dans le logement.

Attention : La demande est valable 1 an (renouvelable) pour tout le département

Si la demande correspond aux critères le dossier passe en Commission d'attribution des logements (CAL) : étude de 3 dossiers par logement. Avec la loi ALUR et la loi Egalité Citoyenneté, **le demandeur a accès à l'information sur sa demande** (droit à l'information opposable).

En cas de refus de logement, la CAL doit motiver le refus. Si la personne n'accepte pas la demande, le dossier reviens dans le fichier.

Echanges avec la salle :

Que se passe-t-il en cas de refus d'une offre de logement social : reste-t-on dans la boucle ?

- Si la famille est en procédure DALO (ultra prioritaire), si la proposition de logement est adaptée (conditions vis-à-vis de l'emploi, de taille de la famille…[1]) et que la famille refuse, la personne ne sort pas de la procédure : elle reste demandeur de logement social mais elle perd son caractère d'ultra prioritaire.

Quelle articulation du DALO et du PDALPD ?

- Le DALO (Droit au logement opposable) correspond à une demande prioritaire, la commission s'occupe uniquement de traiter de situations de recours (si le délai de réponse d'un logement social est anormalement long, soit 3 ans en Haute-Garonne, et 6 mois pour les sortants d'hébergement)
- Le PDALHPD (Plan départemental d'action pour l'hébergement et le logement des personnes défavorisée) n'est pas une commission de recours. Il s'agit d'un processus partenarial qui vise à définir les objectifs et les moyens pour aider les personnes fragilisées, sans abri ou mal logées, à accéder à des hébergements ou des logements adaptés à leurs besoins et à construire des parcours leur permettant de s'y maintenir durablement.

Quid de l'accès au logement social des personnes en situation de handicap ?

- Il existe une annexe dans le CERFA, mais il n'y a pas de dispositif spécifique pour ce type de public.
- Il y a un enjeu de cohérence entre la nature du handicap et l'offre de logement adapté.

❖ ADIL 31

L'ADIL est une association au service du public : c'est une source d'informations et de conseil gratuits sur les questions juridique, fiscale et financière liée au droit immobilier.

Elle travaille également auprès des partenaires institutionnels, élus, associatifs et des professionnels.

[1] Critères définis et validé par le préfet.

⇨ **Présentation du DALO**

Le recours DALO est une obligation de l'Etat pour respecter le droit fondamental au logement.

Le droit à un logement décent et indépendant, est garanti par l'Etat, à toute personne qui, résidant sur le territoire français de façon régulière et dans des conditions de permanence définies par décret, n'est pas en mesure d'y accéder par ses propres moyens ou de s'y maintenir. Ce droit s'exerce par un recours amiable puis, le cas échéant, par un recours contentieux(…).

Publics concernés :

- Les demandeurs prioritaires de logement (sans délai) :

- dépourvus de logement ;
- menacés d'expulsion sans relogement ;
- hébergés ou logés temporairement dans un établissement ou un logement de transition ou un logement foyer ou une RHVS ;
- logés dans des locaux impropres à l'habitation ou insalubres ou dangereux ;
- handicapés ou ayant à charge un enfant mineur ou une personne handicapée, ET logés dans des locaux manifestement sur-occupés ou dans un logement présentant certaines caractéristiques de non-décence ;
- autre cas sur décision spécialement motivée de la commission. Personnes dépourvues de logement (arriver au commandement d'expulsion)
  - Les demandeurs de logement social n'ayant pas eu de proposition au terme d'un délai anormalement long (36 mois en HG)

Délais d'une réponse :

- Pour instruire la demande : 3 mois à compter du dépôt de la demande
- Pour positionner le ménage sur le parc HLM : 6 mois

L'ADIL n'accompagne pas les personnes sur le DALO, elle informe, conseille et oriente vers les structures agrées.

Attention le DALO n'est pas une attribution mais c'est un recours

❖ DDCS 34

Le DALO constitue l'ultime recours pour avoir un logement social. Une demande de logement social doit donc avoir été préalablement faite.

Critères :

- Etre dans une situation administrative en règle (obligation d'avoir les documents à jour : pièce d'identité ou titre de séjour et avis d'imposition)
- L'urgence de la situation (selon les conditions dans lesquelles la personne vit)
- Etre en sur-occupation (d'un point de vue réglementaire la sur-occupation est de 24 m² pour 3 personnes)

Attention, lorsqu'une personne est reconnue prioritaire DALO, sa demande de renouvellement logement social doit être renouvelée tous les ans. Dans l'Hérault (zone tendue) : 35 000 demandes pour 4000 attributions par an.

Echanges avec la salle :

La question du refus d'un logement proposé soulève plusieurs interrogations, notamment sur la définition du critère de « proposition adaptée » qui reste floue.

Au sein de la DDCS 34, une commission des refus a été mise en place pour analyser les refus.

Problématique soulevée pour les moins de 25 ans : absence de minimas sociaux et public de plus en plus en errance.

- La couverture universelle au logement permettrait de répondre aux personnes sans ressources. Or à ce jour il n'y a que le dispositif Visale, géré par Action Logement, qui permet aux jeunes de bénéficier d'une garantie de loyers impayés.
- Il existe des dispositifs, tels que les appartements ALT (Allocation Logement Temporaire) pour les personnes sans ressources. Cependant ces dispositifs ne sont pas pérennes (6 mois renouvelable une ou deux fois)
- Témoignage : difficultés à travailler sur l'insertion professionnelle avec des jeunes qui ne peuvent pas accéder au logement social, ou avec des jeunes victimes d'homophobie, stigmatisés et qui ne peuvent pas non plus aller sur du collectif… on se retrouve face à des remises à la rue.

Logement d'abord (expérimentation DDCS34) : Fin 2016, lancement d'une expérimentation sur 10 logements sociaux dans l'arrière-pays héraultais, pour des personnes en attente de place en structure d'hébergement sur Montpellier. Objectif : sous-location avec bail glissant avec une association qui accompagne les ménages.

L'importance de travailler tous ensemble est soulignée, notamment dans le cadre du PDAHLPD, afin de mettre en avant les problématiques de chaque territoire.

❖ Association Gestare

Gestare est une association d'accueil et d'hébergement, qui mène une expérimentation sur l'Hérault de prévention des expulsions.

Cette expérimentation se traduit par un travail sur le maintien dans le logement de personnes dans le parc social via des actions de prévention des expulsions. Dès que les premières problématiques surviennent, l'association intervient. Travail sur l'autonomie et le vivre ensemble, en développant « l'aller vers ».

Mise en œuvre :

- L'association présente son intervention, généralement les personnes acceptent l'accompagnement.
- Un diagnostic social est élaboré (finance, évolution de la situation familiale et impact sur les ressources)
- Rencontre entre le bailleur et le locataire

Echange avec la salle

Pourquoi y-a-t-il eu des expulsions malgré l'accompagnement ?

Il s'agissait de personnes avec des problématiques de santé qui s'est dégradée malgré l'accompagnement, perturbant la régularité du suivi. La personne a été orientée en CHRS.

Pourquoi il n'y a pas de travail sur l'insertion professionnelle ?

Le travail est davantage accès sur les impayés, et sur l'utilisation du droit commun. Mais partenariat existant avec des structures d'insertion.

❖ Association Le Relais

Le Relais est une association qui vise à favoriser l'insertion et l'autonomie de toutes les personnes en situation de précarité en proposant des modes d'accompagnement qui répondent à leurs besoins de logement, d'emploi et de santé.

Présentation du **« Service d'Accompagnement au Logement »,** géré par 2 associations, le Touril et le Relais, en partenariat avec des bailleurs sociaux.

Objectif : favoriser le maintien dans le logement et la prévention des expulsions par un accompagnement des ménages en difficultés sociales et financières dans leur logement.

Mise en œuvre :

- Une équipe mobile qui maintien le lien avec les locataires : intervention à domicile et accompagnement physique pour les procédures
- Un accompagnement personnalisé et adapté au rythme et aux besoins de la personne.

Ouverture sur l'accompagnement vers le logement pour les sortant du CHRS des 2 associations : aide aux premiers pas dans le logement (apprend à être responsable de son logement, à bien y vivre, à (re)trouver son autonomie)

Echanges avec la salle :

Quid des bailleurs privés ?

Il y a peu d'offres dans le parc privé qui soit adaptée aux besoins des personnes en difficultés.

Néanmoins il existe des logements vides qui pourraient être réhabilités pour loger des personnes en situation de précarité. Or certains touchent les subventions de l'Etat, mais détournent l'objectif initial rénovant leur logement l'hiver et en le proposant en location l'été au profit de touristes.

Par ailleurs, il faudrait développer le système de l'intermédiation locative (logement + suivi social) qui rassure le propriétaire car elle permet la garantie des loyers et une remise en état du logement le cas échéant.

❖ Toulouse Métropole et Conseil Départemental 31

⇨ **Présentation du Fond de Solidarité Logement (FSL)**

Le FSL est destiné **à venir en aide à toute personne ou famille** éprouvant des difficultés particulières en raison, notamment, de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, afin qu'elle **accède ou se maintienne** dans un logement décent, indépendant et **adapté à sa situation familiale et financière.**

Différentes aides accordées au titre du **FSL Accès** (prêt ou subvention pour le dépôt de garantie, premier loyer, assurance du logement…) et des aides accordées au titre du **FSL Maintien** (prêt ou subvention en vue du règlement des dettes de loyers, de charges locatives ou assurance locative).

Dans le cadre actuel, une demande de FSL ne peut pas être déposée par la personne. Mais par :

- le foyer avec l'appui d'un travailleur social de sa Maison des Solidarités de référence ;
- avec l'accord du foyer, par toute personne ou organisme y ayant intérêt (CCAS, associations, CAF, ...)

⇨ **Présentation de la CCAPEX (Commission de Coordination des Actions de Préventions des Expulsions)**

La CCAPEX vise à piloter la stratégie de prévention des expulsions et à coordonner l'action des différents acteurs dans un département. Elle réunit les acteurs afin de rendre des avis et recommandations à l'ensemble des partenaires œuvrant localement à la prévention des expulsions.

Il est souligné dans la salle que dans le cadre de la prévention des expulsions, les interventions se font généralement au dernier moment, or il est important pour être efficace d'intervenir bien en amont de l'expulsion.

❖ Action logement

⇨ **Présentation du dispositif VISALE.**

Visale est un dispositif de **sécurisation des loyers impayés,** existant depuis janvier 2016, et géré par Action Logement.
C'est un engagement gratuit pour le locataire et le bailleur privé. Il vise à couvrir les impayés de loyers (charges comprises) du locataire, quelle qu'en soit la cause, au cours des trois premières années du bail et dans la limite du départ du locataire. La garantie Visale ne couvre pas les dégradations locatives.

Ce dispositif s'adresse aux jeunes jusqu'à 30 ans, ainsi qu'aux salariés de plus de 30 ans ne bénéficiant pas encore d'un CDI confirmé. Les plus de 30 ans en formation ou travailleurs pauvres ne sont pas concernés par ce dispositif qui reste donc partiel.

Echange avec la salle :

Quel recours en cas de refus du bailleur ?

Il n'existe pas de recours en cas de refus des bailleurs.

Propositions d'amélioration issues des groupes de travail

Les groupes de travail de l'après-midi ont reposé sur des études de cas autour de cas concrets, proposés par les délégués CRPA Occitanie sur la problématique de l'accès et du maintien dans le logement.

CAS 1 : « Une proposition de logement dans le cadre du DALO qui ne convient pas » (ex : refus d'une proposition de logement « adaptée »)

Propositions pour que les attributions de logement prennent en compte les besoins des personnes :

- Améliorer l'explication du recours DALO et de ses conséquences en amont (dès la constitution du dossier).
- Présence d'un représentant des usagers au sein de la COMED[2] (prévu dans la loi).
- Présence d'un médecin-conseil au sein de la COMED pour avoir un point de vue sur l'état de santé des personnes.
- Autoriser que la personne puisse émettre au moins un refus, suite à une décision DALO qui ne lui convient pas (pour lui permettre de remettre en jeu ses priorités).
- Rédiger une charte sur ce que signifie un logement « adapté » dans le cadre du DALO, avec des critères objectifs et harmonisés à l'échelle nationale.

CAS 2 : « Expulsion d'un logement DALO » (ex : procédure d'expulsion après de nombreux impayés avec relances restant sans réponses)

Propositions pour prévenir les expulsions locatives :

- Informer le locataire, dès la signature du bail, sur la possibilité de solliciter la CCAPEX en cas de risque d'expulsion.

[2] Commission de médiation, lorsque l'on fait une demande DALO

- Ne pas laisser la personne se replier sur elle-même, et favoriser l'intervention d'une association pour trouver des solutions avant que la situation devienne irrémédiable (médiation locative avec bailleur / CAF…).
- Diversifier les moyens de communication des bailleurs avec leurs locataires (pas seulement le courrier), et dès les premiers mois d'impayés. Créer un lien avec le travailleur social dès le début et encourager l'aller-vers.
- Renforcer la présence de travailleurs sociaux chez les bailleurs et/ou favoriser le développement de partenariats avec des associations pouvant assurer cet accompagnement des locataires.

CAS 3 : « Faire face à une rupture dans un parcours de vie » (ex : perte de son conjoint et de son travail)

Propositions pour aider/accompagner les personnes à trouver un logement adapté à leur nouvelle situation :

- Accompagner la personne dans l'ouverture de ses droits afin de compléter les revenus auxquels elle est éligible.
- Vérifier la validité du dossier HLM
- Saisir la réservation préfectorale et/ou DALO
- Solliciter une mesure d'accompagnement de type ASLL ou ADVL
- Orienter vers un soutien psy le cas échéant.

CAS 4 : « Faire face aux difficultés causées par les erreurs administratives » *(ex : non versement de l'APL après un divorce)*

Propositions pour éviter que les personnes soient mises en difficulté vis-à-vis de leur logement suite à une erreur administrative :

- Faciliter l'accès des personnes au service social (AS) de la CAF
- Mettre en place un décret / loi pour encadrer les délais pour remonter les erreurs (réduire les délais)
- Réaliser des enquêtes préalables avant tout arrêt des aides sociales.
- Modifier le logiciel de la CAF en proposant une autre entrée que le nom et prénom (porte d'entrée unique actuellement) afin d'éviter les erreurs administratives (ex : nom de jeune fille, adresse…)

CAS 5 : « Un logement adapté à sa situation familiale » (ex : personne séparée avec 4 enfants, mais dont elle n'a pas la garde au quotidien)

Propositions pour favoriser l'accès au logement en tenant compte de la situation familiale des personnes et éviter que le logement soit un frein à la parentalité :

- Créer une structure de rencontre parents/enfants, où les familles puissent venir quelques jours ou quelques semaines pour favoriser et entretenir les liens familiaux.
- Faire de la présence d'enfants un critère prioritaire pour le type d'appartement à proposer, même si la personne n'en a pas la garde au quotidien.
- Créer des espaces de soutien à la parentalité dans les structures.

CAS 6 : « Un logement direct »

Propositions pour favoriser l'accès au logement direct (sans passer par le parcours « en escalier » - structure d'hébergement d'urgence, de stabilisation, d'insertion, logement accompagné) :

- S'inspirer de l'expérimentation « un chez soi d'abord » portée par la DIHAL qui propose un logement autonome pour des personnes ayant des troubles psychiatriques, avec un accompagnement adapté (social, médical…), en l'ouvrant à toutes personnes en situation de précarité.
- Ne pas préjuger de la capacité à habiter des personnes, leur permettre l'accès direct à un logement en proposant un accompagnement adapté aux besoins et au rythme de la personne, au sein du logement et/ou dans ses démarches extérieures. Déconstruire le mode d'accompagnement traditionnel.

Autres propositions pour favoriser l'accès au logement : Réquisitionner les logements libres