

Comité de suivi

Charte parisienne de prévention des expulsions locatives

Plénière CCAPEX

Mardi 11 juin 2024

OUVERTURE

Patrick GUIONNEAU,
Directeur de la DRIHL de Paris

Romain RBIBO,
Directeur adjoint au Cabinet de Léa Filoche,
adjointe à la Maire de Paris en charge des solidarités

Sommaire

- 1- Bilan de la mobilisation des partenaires en 2023**
- 2- Adaptation des pratiques aux évolutions législatives et réglementaires : loi n°2023-668 du 27 juillet 2023 dite « Kasbarian », DSF**
- 3- L'animation partenariale et la poursuite de la mise en application des grandes orientations de la charte**

1- Bilan de la mobilisation des partenaires en 2023

a- Chiffres clés et grandes tendances

b- Analyse/bilan des indicateurs du plan d'actions

c- Bilan des dispositifs institutionnels

a- Chiffres clés et grandes tendances

Les données recueillies sont issues d'une **sélection d'indicateurs** qui ont fait l'objet d'un groupe de travail en 2021 afin de mieux connaître les publics, de suivre les conséquences de la crise sanitaire et économique, d'évaluer l'efficacité des mesures mises en œuvre et de faire évoluer les dispositifs.

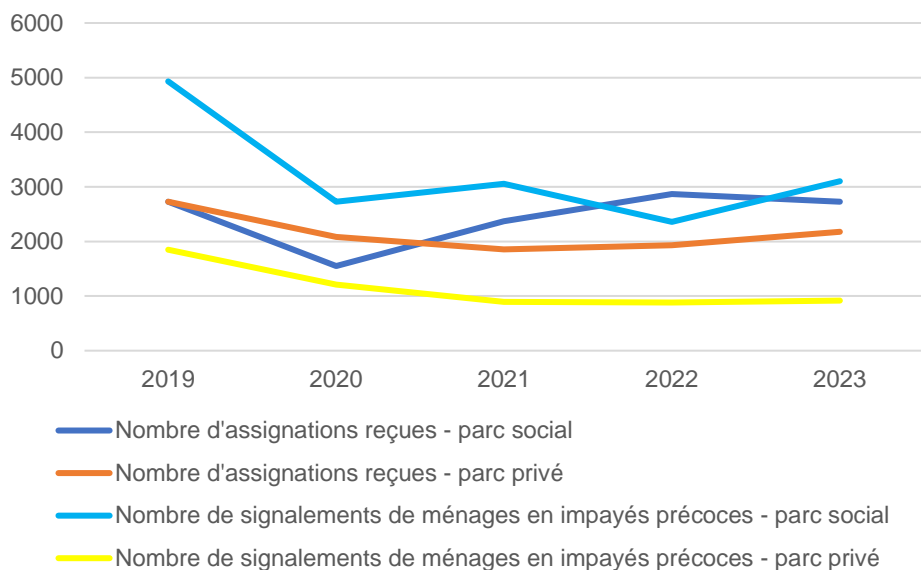
Les données sont recueillies auprès de **l'ensemble des partenaires** : DRIHL 75, Préfecture de Police de Paris, DSOL, CAF 75, ADIL 75, AORIF, pôle civil de proximité du tribunal judiciaire de Paris, Banque de France et associations (FAP-ESH et ADH).

a- Chiffres clés et grandes tendances

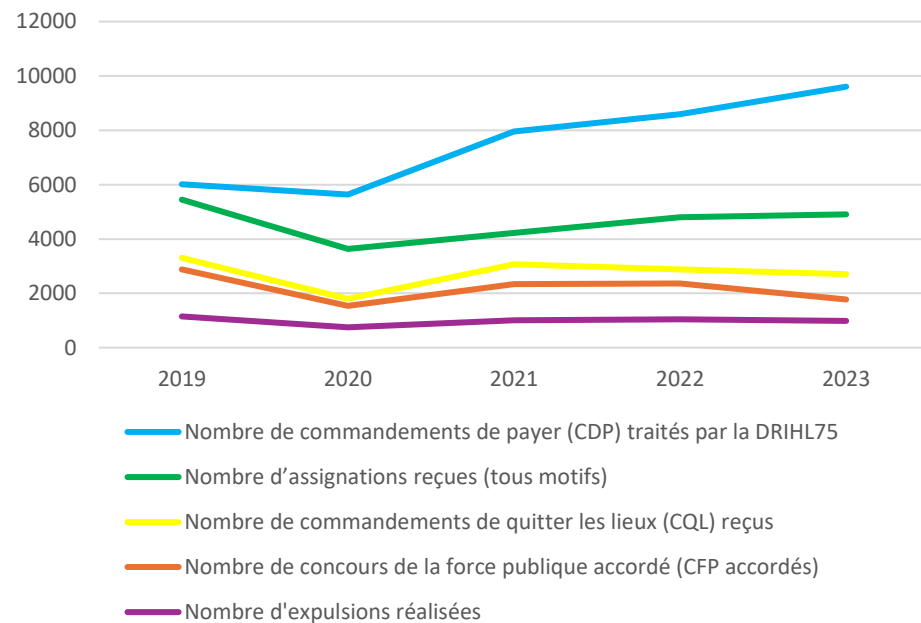
	Impayés de loyer signalés à la CAF par les bailleurs	Commandements de payer <i>(traités par la DRIHL75)</i>	Assignations au tribunal	Commandements de quitter les lieux	Réquisitions du concours de la force publique	Autorisations de concours de la force publique	Expulsions avec le concours de la force publique
2019	6780	6 011	5452	3310	3588	2877	1136
2020	4020	5636	3630	1802	2226	1537	745
2021	4129	7957	4221	3070	3091	2339	1006
2022	3366	8592	4805	2885	2840	2363	1042
2023	4215	9604	4907	2702	2499	1780	983
Evol 2019/2023	-38%	+60%	-10%	-18%	-30%	-38%	-14%
Evol 2022/2023	+25%	+12%	+2%	-6%	-12%	-25%	-6%

a- Chiffres clés et grandes tendances

Signalements d'impayés précoces et assignations selon le type de bailleur



Stades de la procédure d'expulsion



a- Chiffres clés et grandes tendances

La **dynamique observée en 2022 se poursuit** : les actes signifiés en phase amont de la procédure augmentent (commandement de payer et assignation) et les actes signifiés en phase aval (du commandement de quitter les lieux à l'expulsion) diminuent :

- Le nombre de **signalements de ménages en impayés précoces à la Caf progresse** de 25% en 2023 après une baisse de 18% entre 2021 et 2022. Cette hausse est principalement liée à une **remobilisation des bailleurs du parc social**, dont le nombre de signalements augmente de 31% en un an, contre 4% pour ceux de bailleurs du parc privé.
- Par rapport à 2022, les commandements de payer progressent de 12% (atteignant le plus haut niveau depuis le début de la collecte en 2018) et les assignations de 2%.
- **En phase aval, les indicateurs sont en diminution à toutes les étapes de la procédure**, du commandement de quitter les lieux à l'expulsion, atteignant les **minimums constatés depuis 2006** et le début de la collecte de ces données, année 2020 mise à part. Ces données sont à **contre-courant de la tendance nationale**, les expulsions progressant, à l'échelle nationale, de 23% en un an.

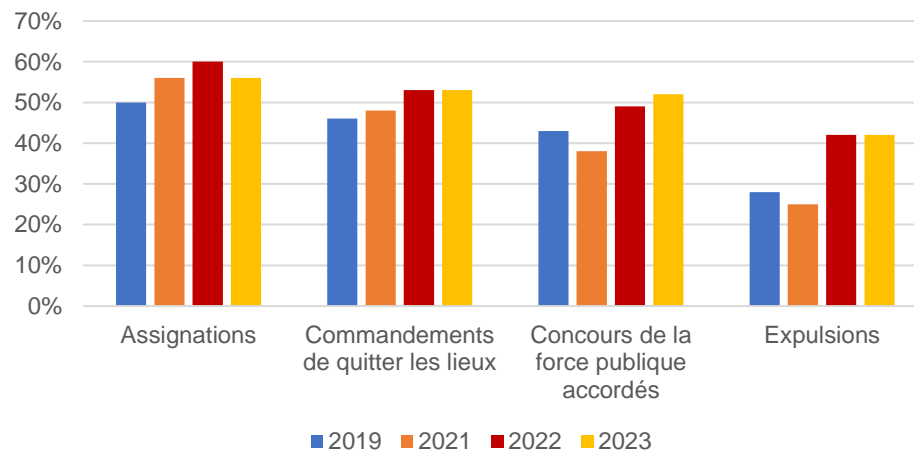
Au global, **toutes les étapes de la procédure, sauf une, demeurent très en-deçà de leur niveau de 2019** (entre -10% et -38%). Seuls les **commandements de payer signifiés sont en très forte progression** par rapport à leur niveau de 2019 : +60%.

Tendance globale de **baisse du nombre d'allocataires CAF** (-7%) et de bénéficiaires des aides au logement (-7%) et des prestations de solidarité et d'insertion (-9%).

a- Chiffres clés et grandes tendances

Le parc social est désormais majoritaire de l'assignation à l'octroi du concours de la force publique (pour la première fois, s'agissant de cette dernière étape). Le parc privé demeure toutefois majoritaire au stade de l'expulsion. Le nombre d'assignations signifiées entre 2022 et 2023 augmente de 13% dans le parc privé tout en diminuant de 5% dans le parc social.

Représentation du parc social aux différentes étapes de la procédure



Malgré un contexte de crise énergétique et inflationniste, la proportion des **ménages en impayés de loyer dans le parc social parisien demeure stable, à 12%.**

a- Chiffres clés et grandes tendances

Accompagnement social

Les **ménages signalés** comme étant en impayé précoce par leur bailleur sont toujours **majoritairement inconnus des services sociaux, à 52%**.

Sur un an, le nombre de **ménages accompagnés** est en forte hausse pour plusieurs **partenaires associatifs** après une année 2022 à la tendance baissière : +36% pour l'ADIL et +33% pour l'ESH. Le nombre de consultations réalisées par l'ADIL en matière d'impayés de loyers et d'expulsions locatives est également en très forte hausse, progressant de 44% en un an.

Analyse des indicateurs du tribunal judiciaire

Dans **54%** des audiences en acquisition de la clause résolutoire (ACR), tous les **défenseurs sont présents ou représentés**. Ce taux est en forte progression sur un an : il n'était que de 46% en 2022. **10%** des défendeurs ont pu bénéficier d'une **aide juridictionnelle**.

Parmi les décisions rendues dans le cadre d'audiences ACR : **48%** le sont avec **délais de paiement et suspension des effets de la clause résolutoire** ; **35%** le sont avec **résiliation du bail et expulsion**. La loi du 27 juillet 2023 conditionnant la suspension des effets de la clause résolutoire à une demande du locataire ou du bailleur, outre la reprise du versement intégral du loyer courant, l'évolution de ces données devra être observée avec attention en 2024.

b- Analyse / Bilan des indicateurs du plan d'actions

Rappel : le plan d'actions « sortie de trêve hivernale / PEX », mis en place suite à la crise sanitaire est la déclinaison locale des instructions interministérielles et permet de fixer des objectifs annuels à atteindre en matière de PEX.

Une annexe au plan d'actions définit les indicateurs de suivi (trimestriels et annuels) permettant de mesurer la mise en œuvre des objectifs et l'impact des actions (pour ses 4 axes d'intervention)

31 Indicateurs au total transmis par la Préfecture, la PP, la DRIHL75, la DSOL, la DLH, la CAF, l'ADIL et les bailleurs sociaux dont :

- **6 indicateurs sont communs charte/plan d'actions** mais avec une fréquence de remontée différente (annuelle/trimestrielle) ;
- **4 indicateurs correspondent aux indicateurs mensuels de la DIHAL ;**
- **21 indicateurs définis ou intégrés spécifiquement** pour le suivi du plan d'actions et mêlant indicateurs quantitatifs et qualitatifs (dont des suivis de missions spécifiques, pour lesquelles des données sont déjà collectées).

b- Analyse / Bilan des indicateurs du plan d'actions

Analyse des indicateurs :

L'analyse de certains indicateurs est parfois complexe car les remontées se sont faites selon des paramètres différents et ne permettent pas toujours d'en mesurer les évolutions ou sont très parcellaires (notamment pour les données relogement et hébergement)

- ❑ Pour les indicateurs analysables et communs à d'autres suivis (charte, missions spécifiques) on constate :
- ✓ Que les mêmes tendances sont logiquement observées pour les indicateurs communs charte/PA ou autre et que l'analyse trimestrielle ne met pas en avant de variations significatives par rapport à un suivi annuel (légères oscillations suivant le plus souvent les périodes de trêves hivernales)
- ✓ Observation valable pour les données DSOL (hausse du nombre de signalements par le BPERL à la DSOL des assignations ; hausse du nombre de ménages suivis par le bureau ISPEX ; baisse de la mobilisation du FSL) ou encore CAF (relative stabilité du nombre de dossiers faisant l'objet d'un rétablissement des droits après passage en CCAPEX ou FSL)

b- Analyse / Bilan des indicateurs du plan d'actions

☐ Pour les indicateurs transmis par les bailleurs sociaux sur les PCS et les mutations :

Les instructions interministérielles visaient à inciter les bailleurs sociaux à avoir davantage recours aux PCS et à mobiliser leurs capacités de relogement en favorisant notamment les mutations internes ou inter-bailleurs

- ✓ **On note une hausse constante et récente du nombre de PCS signés par les bailleurs sociaux à Paris (+19% en 2023)**, suite notamment à plusieurs réunions d'échange mises en place pour encourager la signature de PCS
- ✓ **Concernant le nombre de ménages CFP ayant bénéficié d'une mutation** : entre 3 et 5 % des ménages en CFP bénéficient d'une mutation avec un creux observé au 1^{er} semestre 2023. Les bailleurs sociaux ont engagé un travail sur les mutations et les parcours résidentiels pour prévenir les expulsions et anticiper la potentielle dégradation de la situation des ménages

b- Analyse / Bilan des indicateurs du plan d'actions

Pour la suite :

Dans un contexte qui n'est plus de « sortie de crise », ne nécessitant plus un suivi aussi resserré dans la mise en œuvre des actions PEX, un travail de toilettage et d'harmonisation des indicateurs du plan d'actions est en cours, l'objectif étant :

- ✓ De les intégrer aux indicateurs charte ;
- ✓ D'harmoniser la fréquence des remontées et la méthode de collecte ;
- ✓ De supprimer les indicateurs les moins pertinents et/ou les plus difficiles à obtenir.

c- Bilan des dispositifs institutionnels

La mobilisation des partenaires dans le cadre de la CCAPEX

La CCAPEX en tant qu'instance d'examen de situations individuelles

- **Instance mensuelle coprésidée par l'État (DRIHL 75) et la Ville (DSOL), réunissant un nombre important de partenaires** : Ville (DLH), CAF, ADIL, ESH, ADH, Préfecture de Police, AORIF (Paris Habitat), Banque de France, Action logement, UDAF, CNL...
- **Examen des situations les plus complexes**, pour lesquelles les dispositifs de droit commun n'ont pas permis de résoudre la problématique d'expulsion
- **Tous motifs d'expulsion** (impayés, congés pour vente/reprise, OSDNT, troubles...)
- **Situations examinées en première instance** (1 à 2 fois si besoin) **et dans le cadre d'un bilan réalisé un an plus tard** pour apprécier l'évolution de la situation au regard des préconisations

c- Bilan des dispositifs institutionnels

La CCAPEX en tant qu'instance d'examen de situations individuelles

Nombre de dossiers examinés en baisse en 2023 (- 9 % par rapport à l'année précédente)

2019	2020	2021	2022	2023
278	220	300	241	219

Origine des saisines : situations signalées majoritairement par les services sociaux et les structures de soutien et d'accompagnement juridique ; saisines directes des ménages à la marge (2%)

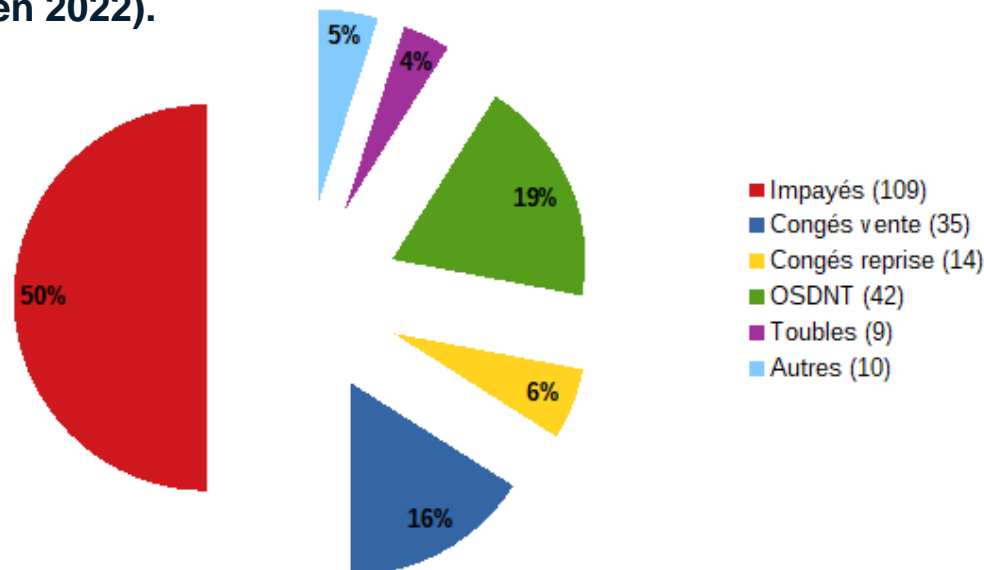
	Services sociaux	ESH	ADH	ADIL
2019	114	43	26	14
2020	132	30	30	23
2021	140	41	54	20
2022	142	26	31	28
2023	120	27	30	27

c- Bilan des dispositifs institutionnels

La CCAPEX en tant qu'instance d'examen de situations individuelles

Motif des saisines : les situations d'impayés locatifs demeurent majoritaires mais sont en diminution (50 % en 2023 contre 60 % en 2022) ; les congés pour vente, pour lesquels la seule solution est le relogement, continuent à augmenter (16 % en 2023 contre 14 % en 2022) ; les situations d'occupation sans droit ni titre (OSDNT) sont en nette progression (19 % contre 13 % en 2022).

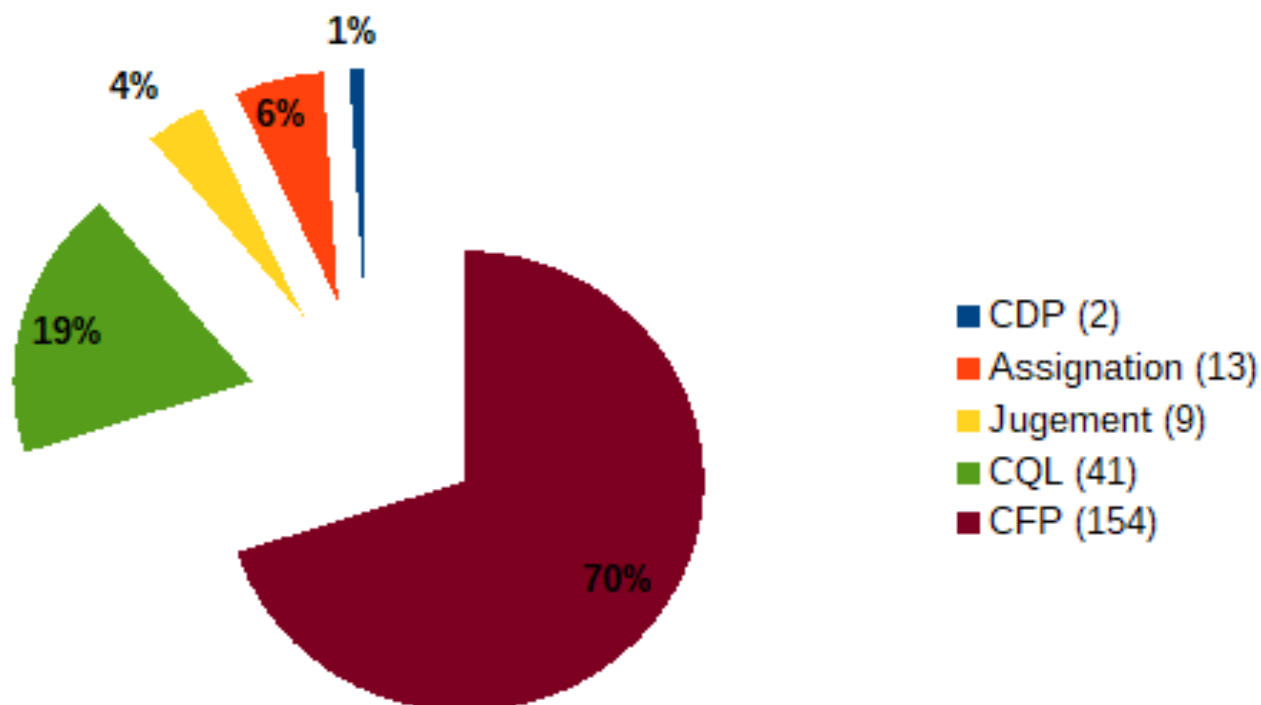
La proportion des locataires en impayés présentant un endettement locatif de plus de 10 000 € reste stable (33 % en 2023 et 34 % en 2022). Le nombre de dettes supérieures à 50 000 €, sont en nombre limité (5), et en diminution (9 en 2022).



c- Bilan des dispositifs institutionnels

La CCAPEX en tant qu'instance d'examen de situations individuelles

Stade de la procédure : la part des saisines effectuées postérieurement au rendu du jugement d'expulsion diminue légèrement mais reste toujours très majoritaire (93 % en 2023 contre 98 % en 2022).



c- Bilan des dispositifs institutionnels

La CCAPEX en tant qu'instance d'examen de situations individuelles

Principales préconisations émises en 2023 (plus de 1900 au total, comme en 2022)

- ☐ Aux **bailleurs** : pour la **suspension de la procédure d'expulsion** dans l'attente du relogement et/ou pour l'acceptation du FSL Habitat
- ☐ A la **Préfecture de Police** : pour l'**obtention de délais**
- ☐ Aux **ménages**, pour les inciter à :
 - poursuivre ou reprendre le **paiement de leur loyer** (en tout ou partie),
 - actualiser, compléter ou élargir leur **demande de logement social**
 - saisir la **commission de surendettement**
- ☐ Aux **services sociaux** : pour leur indiquer **des pistes de travail**, notamment sur les dispositifs à saisir (commission de surendettement en majorité, puis DALO et FSL)
- ☐ A la **DRIHL, Ville et Action Logement** : en vue d'**un relogement**

c- Bilan des dispositifs institutionnels

La CCAPEX en tant qu'instance d'examen de situations individuelles

Bilan des situations des 241 ménages 12 mois après le premier examen en 2022

105 toujours dans leur logement soit 44 %

85 relogés soit 35 %

15 ont quitté le logement (hébergement ou relogement par leurs propres moyens) soit 6 %

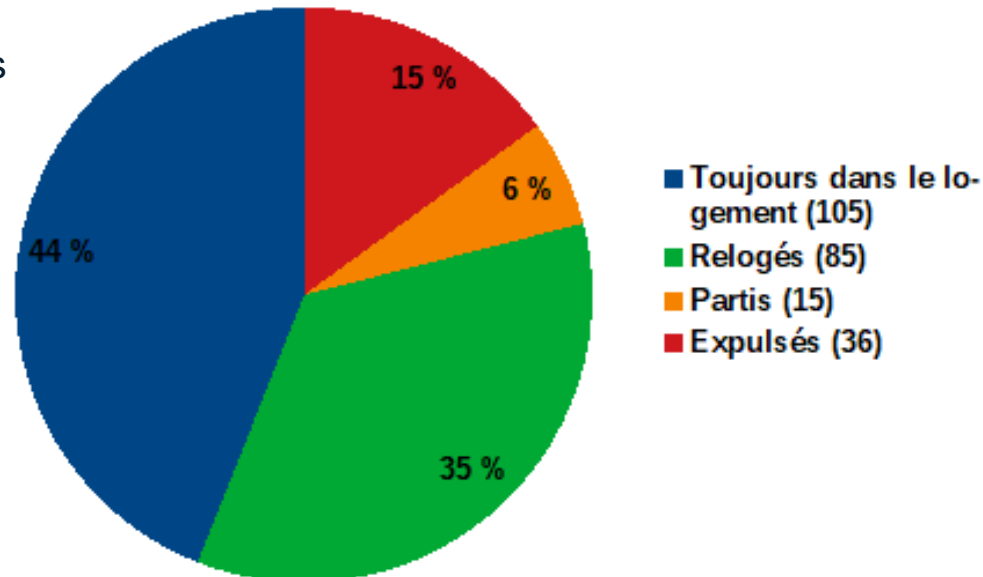
36 expulsés soit 15 %

42 dossiers de surendettement recevables

21 dossiers FSL en cours ou accordés

1 dette soldée

2 PCS signés



c- Bilan des dispositifs institutionnels

Examen en CCAPEX des situations particulièrement complexes de ménages DALO pour faciliter le relogement

Mise en place depuis 2017 de réunions spécifiques portant sur l'examen de situations de ménages reconnus DALO menacés d'expulsion particulièrement complexes, empêchant le relogement, du fait d'un cumul de difficultés : impayés locatifs élevés non traités, ressources insuffisantes, handicap ou maladie grave, blocages administratifs divers, etc.

→ 6 réunions au total en 2023

Participants : DRIHL 75, Ville de Paris (DSOL), Préfecture de Police, CAF, opérateurs AVDL

Objectifs : à partir de l'intervention des services sociaux, **traitement des difficultés présentant un réel frein au relogement et suivi régulier des situations** pour favoriser le relogement

Résultats : sur environ **500 situations suivies au stade du concours de la force publique** (en file active) au cours de l'année 2023, **134 ménages relogés** en 2023.

c- Bilan des dispositifs institutionnels

La mobilisation du Fonds de Solidarité pour le Logement et des services sociaux

- Des engagements de dépenses (tous dispositifs confondus) en augmentation de 4% (versus 2022)
- Un retour à une activité avant-crise sanitaire sur le FSL Habitat mais une nouvelle reprise constatée début 2024

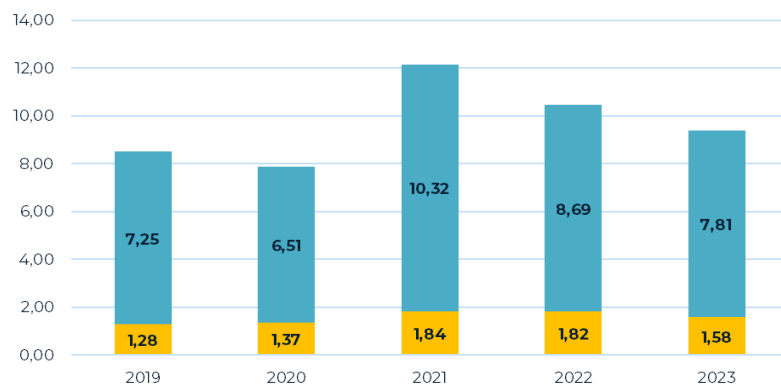
Plus de 34M€, soit +17% par rapport à 2019

28% des engagements liés aux aides du FSL Habitat : 9,4M€, soit +10% entre 2019 et 2023

Un montant moyen de prise en charge de dettes en constante augmentation depuis 2019 (4 160€ en 2023, soit +24%)

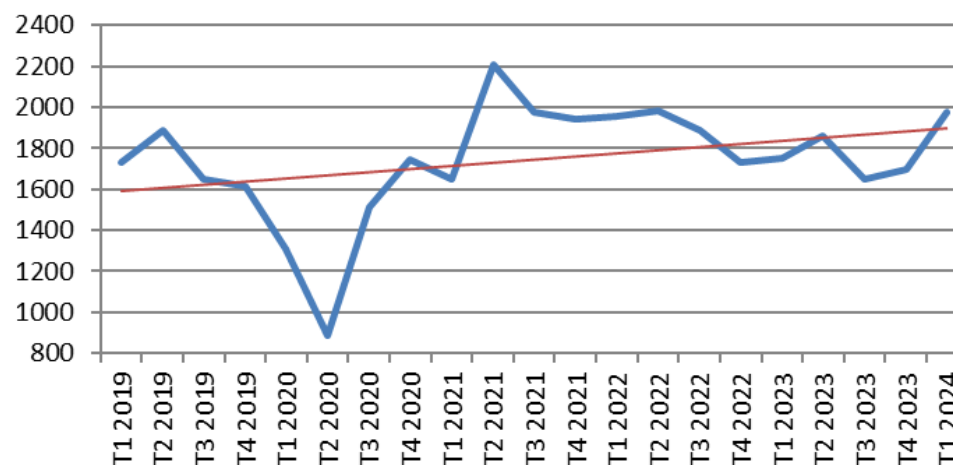
+1% entre 2019 et 2023

FSL Habitat : répartition des engagements 2019-2023 (en M€)



■ Accès dans le logement ■ Maintien dans le logement

Evolution trimestrielle du nombre de courriers FSL Habitat reçus



c- Bilan des dispositifs institutionnels

La mobilisation du Fonds de Solidarité pour le Logement et des services sociaux

Une activité en constante évolution pour répondre rapidement aux besoins des ménages

- **La prise en charge des dettes liées aux charges énergétiques :**

La revalorisation du montant de l'aide du FSL Énergie curatif et des plafonds de ressources des bénéficiaires du FSL Énergie curatif et du FSL Habitat (février 2023) a permis l'attribution de plus de 10 000 aides, soit +17% par rapport à 2022.

- **FSL Habitat :**

Des démarches en cours pour répondre de manière plus efficiente aux partenaires et aux prescripteurs et des évolutions en cours de réflexion afin d'actualiser le règlement intérieur du FSL.

- **FSL Accompagnement social lié au logement et aide à la médiation locative :**

Après la prise en compte des coûts liés au Ségur dès avril 2022 pour l'ensemble des organismes associatifs conventionnés, prise en compte de la mesure Combe et de l'inflation en 2023; réflexion en cours sur l'articulation entre ASLL et AVDL dans le cadre des travaux du PDALHPD.

- **Une mobilisation financière significative de la Ville de Paris et de ses partenaires en faveur du FSL en 2022 (+1,9 M€)**

- **Services sociaux :**

Maintien des interventions auprès des publics signalés dans le cadre de la prévention des expulsions ; le niveau des affaires signalées (CFP requis et accordés enregistrés par les travailleurs sociaux de la Ville) s'élève à plus de 3 000 mais reste en-deçà du niveau 2019 (- 15% par rapport à 2019).

c- Bilan des dispositifs institutionnels



L'action sociale de la CAF – l'offre globale de service

Définie par la Convention d'Objectifs et de Gestion 2023-2027 qui conjugue :

Le paiement
des prestations
légales

La mise en œuvre
d'une Action Sociale
préventive et
promotionnelle
en faveur des
familles

c- Bilan des dispositifs institutionnels



L'action sociale de la CAF – l'offre globale de service

La Convention réaffirme l'accès et le maintien dans le logement notamment des allocataires les plus fragiles comme une priorité et s'engage à :

1. Consolider le versement des aides personnelles au logement
2. Renforcer le partenariat avec les bailleurs sociaux
3. Prévenir les expulsions et impayés locatifs
4. Contribuer à la lutte contre la non-décence des logements
5. Contribuer à l'accès et au maintien dans le logement par le soutien au développement de solutions de logements innovants ou adaptés et de solutions ou dispositifs sociaux d'accompagnement vers et dans le logement

c- Bilan des dispositifs institutionnels



L'organisation de l'action sociale de la CAF

Complémentaire de l'action sociale de ses partenaires (Ville de Paris, associations...)

- ☐ Un département de pilotage des politiques (parentalité, enfance et petite enfance, jeunesse, animation de la vie sociale, logement vacances, insertion et accès aux droits)

- ☐ Un département de développement de territoires d'action sociale(4 agences familles partenaires)

c- Bilan des dispositifs institutionnels



La Politique Logement Vacances Insertion Accès aux Droits de la CAF

- ☐ Sous la direction d'un responsable du département des politiques et du pilotage
- ☐ Se compose d'un responsable, d'experts thématiques et d'un secrétariat
- ☐ Contribue au pilotage, à l'évaluation et l'évolution des politiques d'Action Sociale
- ☐ Développe des actions directes et partenariales contribuant à l'accès aux droits et au maintien dans le logement (traitement des impayés locatifs, prévention des expulsions) et à l'amélioration des conditions de logement et du cadre de vie (lutte contre l'habitat non décent et le surpeuplement)

c- Bilan des dispositifs institutionnels



Les Interventions Sociales de la CAF

- ☐ Présentes sur l'ensemble du département selon une méthodologie commune d'intervention d'aller vers
- ☐ Se traduisent par un accompagnement familial et social global élaboré avec la famille
- ☐ Les travailleurs sociaux accompagnent les familles lors d'évènements fragilisants : parents seuls, séparation, décès, impayés de loyer, prévention des expulsions, surpeuplement

c- Bilan des dispositifs institutionnels



Les leviers d'actions de l'action sociale de la CAF

**Les Interventions
Sociales :**
l'action des
travailleurs sociaux

**Les aides financières
individuelles aux familles :**
les aides aux projets (aide
au projet famille, projet
jeunes...), les aides directes
(aide à l'équipement, ticket
loisirs...)

**Les aides financières
collectives :**
les aides financières aux
structures telles que les
crèches, Foyers de Jeunes
Travailleurs, Centres
Sociaux, associations d'aide
à domicile, associations
œuvrant dans le domaine du
logement (Fondation Abbé
Pierre, Emmaüs Défi...)

c- Bilan des dispositifs institutionnels

L'action de traitement des commandements de payer

- **Action cofinancée** par la DRIHL75, la Ville et la CAF dans le cadre de la Charte
- Mise en place, à compter de 2019, d'une **intervention de juristes de l'ADIL auprès de locataires du parc privé destinataires d'un CDP**, permettant :
 - . **Un diagnostic** juridique **approfondi** : vérification de la validité du CDP, de la dette, de l'éligibilité du locataire à une aide, aide à la rédaction de courriers...
 - . **Un suivi juridique** personnalisé
 - . **Une orientation** des ménages **vers les services partenaires** en fonction des difficultés repérées et suivi de la réalisation des démarches conseillées aux ménages
- Il s'agit, pour certaines situations, d'un **relais indispensable vers les services sociaux** : à compter d'octobre 2020, organisation de permanences de travailleurs sociaux à l'ADIL afin de faciliter la mise en place d'un accompagnement social et la mobilisation des dispositifs adaptés (DSOL – ESPEX)
- Plusieurs autres **partenariats** ont été mis en place pour permettre des **orientations directes** : Action Logement, Barreau de Paris Solidarités, Crésus
- Action complétée, depuis décembre 2022, par une **information des bailleurs en gestion directe** à l'origine de la signification des CDP (*voir ci-après*).

c- Bilan des dispositifs institutionnels

L'action de traitement des commandements de payer

Bilan de l'action en 2023

- Près de **2 300 ménages** contactés par courrier à partir des CDP transmis par la DRIHL75.
- **629 ménages** ont pris contact avec l'ADIL (+8%), soit 1/3 des ménages effectivement contactés.
- **676 rendez-vous ont été organisés (+4%) et 356 personnes ont été reçues (+12%) dont 63% n'étaient pas connues d'un travailleur social.**
- **Profil des ménages reçus** : 59% sont des personnes seules, 60% sont des hommes, 49% exercent une activité professionnelle, 30% sont demandeurs d'emploi, 63% ont des revenus mensuels inférieurs à 1 000 € dont 8% sans ressources.
- **Cause de la dette** : 41% des dettes correspondent à une baisse de revenus liée à l'activité professionnelle ; **230 000 € de dettes réclamées sont contestables** (représentant 13% du montant total des dettes examinées) ; pour 35% des ménages recontactés après 4 mois, une solution permettant le maintien dans les lieux a été trouvée.
- **Préconisations faites aux ménages** :
 - 66% vers le FSL Habitat
 - 81% pour la mise en place d'un plan d'apurement avec le bailleur
 - 65% vers les services sociaux
 - 26% vers la CAF pour des ouvertures de droits
 - 23% vers Crésus pour le surendettement
 - 19% vers une saisine du Service Technique de l'Habitat (STH) de la DLH

c- Bilan des dispositifs institutionnels

L'Équipe Mobile de prévention des expulsions - Rappel des spécificités du dispositif

- ❑ **Dispositif financé par l'État** depuis 2021 (enveloppe annuelle de 200 000 €) **et porté conjointement par la Ville de Paris et l'ADIL 75** (convention signée en 2021 et reconduite par avenants jusqu'en fin d'année 2023).
- ❑ **Dispositif pérennisé en 2024 dans le cadre du renforcement des actions locales de préventions des expulsions** prévu par le plan quinquennal pour le LDA et la lutte contre le sans-abrisme 2023-2027. Elle fait désormais l'objet d'une convention annuelle (du 01/01 au 31/12 - convention 2024 signée le 24/04/24). Une nouvelle grille d'indicateurs de suivi simplifiée et calquée sur une année civile a été élaborée par la DIHAL en concertation avec les 26 équipes mobiles ; elle entrera en vigueur en 2024.
- ❑ **Intervention en binôme** (travailleur social de l'Équipe Sociale de Prévention des Expulsions de la Ville de Paris – ESPEX + juriste de l'ADIL) :
 - ✓ *auprès des ménages locataires du **parc privé** inconnus des services sociaux*
 - ✓ *aux stades de l'**assignation** et du **commandement de quitter les lieux***
 - ✓ *via des **permanences dans différents lieux** parisiens, au plus proche du domicile et éventuellement à domicile au cas par cas (adaptation en fonction de la situation et des besoins du ménage)*

c- Bilan des dispositifs institutionnels

Équipe Mobile – Éléments de bilan chiffrés 2023 (du 01/01/23 au 31/12/23)

- ❑ **1 779 ménages du parc privé** en procédure d'expulsion **contactés** par courrier avec succès en 2023 **(+37% / 2022)**
- ❑ **335 rendez-vous** pris, **298 diagnostics** remis aux ménages en 2023 **(+4% / 2022)**
- ❑ **Profil des ménages reçus (aux deux stades de la procédure) – pas d'évolution majeure / 2022 :**
 - âge / situation familiale et professionnelle : plus de 50 ans, majoritairement célibataire et en activité (employé ou artisan, commerçant chef d'entreprise)
 - dette moyenne : 10 724 € (assignation) **stable**, 17 938 € (CQL), **en légère hausse**

c- Bilan des dispositifs institutionnels

Équipe Mobile – Éléments de bilan chiffrés

❑ Principaux motifs d'expulsion / cause de l'impayé mentionnés (plusieurs motifs peuvent se cumuler) :

- ✓ La **perte d'emploi** ou la **baisse de revenu** demeurent majoritaires (entre 1/3 des motifs/causes mentionnés au stade du CQL et 40% au stade de l'assignation) avec une légère baisse constatée au stade de l'assignation (49% des motifs/causes en 2022) et un lien avec la crise sanitaire qui s'estompe (50% liée à la crise sanitaire en 2022 contre 36% en 2023)
- ✓ Le **conflit avec le bailleur** est toujours le second motif/cause le plus mentionné autour de 15% au stade de l'assignation – *stable* – et de 13% au stade du CQL (contre 15% en 2022 – en légère baisse)
- ✓ Les **problèmes de santé** progressent légèrement au stade de l'assignation (15% contre 13% en 2022) comme du CQL (10% contre 8% en 2022)
- ✓ Les autres **motifs/causes**, notamment congés et difficultés budgétaires restent stables entre 7 et 8%

c- Bilan des dispositifs institutionnels

Équipe Mobile – Les plus-values du dispositif :

L'intervention en binôme par l'analyse pluridisciplinaire des situations qu'elle permet :

- ☐ facilite et accélère les démarches et la compréhension des enjeux pour les ménages
- ☐ permet une vision plus large de l'ensemble des éléments à prendre en compte et des leviers à activer pour le travailleur social et le juriste et notamment :
- ✓ **Une sensibilisation du ménage qui lui fait prendre conscience de l'importance de sa présence à l'audience** pour le maintien de son bail, d'autant plus indispensable depuis l'entrée en vigueur de la loi du 23/07/23 Kasbarian (préparation avec le binôme d'outils et d'arguments nécessaires à sa défense au stade de l'assignation) – **58 % des ménages présents ou représentés à l'audience (en hausse, 54 % en 2022).**

c- Bilan des dispositifs institutionnels

Équipe Mobile – Les plus-values du dispositif :

- ✓ **Une bonne adhésion des ménages à l'accompagnement** : il y a eu une perte de contact avec les ménages pour seulement 12% d'entre eux
- ✓ **Une activation ou une réactivation des droits** : activation de dispositifs de traitement des impayés locatifs, activation ou réactivation de la DLS, DALO - 26% des ménages activent un droit au stade de l'assignation notamment ; 20% activent une DLS ; 25% sont accompagnés pour déposer un dossier DALO ou ARPP

c- Bilan des dispositifs institutionnels

Équipe Mobile – adoption de nouvelles modalités de captation des ménages :

En plus des relances par courrier ou par téléphone, des **SMS** sont envoyés incitant les ménages qui n'ont pas contacté l'Équipe mobile à prendre rendez-vous. Des **courriels** sont également envoyés.

Ces nouvelles modalités de captation permises grâce à un partenariat avec la CAF ont donné de 1ers résultats en permettant des prises de rendez-vous supplémentaires :

Entre 12% (au stade de l'assignation) et 14% (au stade du CQL) des rendez-vous au moins ont été pris via ces nouveaux moyens de prise de contact.

Les coordonnées que communiquent la CAF ne concernent qu'environ 20% des ménages à qui une « mise à disposition » par courrier est envoyée dans le cadre du dispositif, la captation des ménages demeure donc un enjeu important.

c- Bilan des dispositifs institutionnels

Rappel du rôle et de la feuille de route des chargés de mission PEX

Les **chargés de mission « prévention des expulsions » de l'ADIL75** sont financés par l'Etat via une convention (enveloppe de 110 000 € annuels, portée à 126 000€ en 2023 et 2024). L'objectif est de **renforcer la mise en œuvre des actions locales de prévention des expulsions**.

La **convention** signée en octobre 2021 a été **renouvelée par avenants jusqu'au 31 décembre 2023**. La mission a été pérennisée dans le cadre du plan quinquennal pour le LDA et la lutte contre le sans-abrisme 2023-2027. Elle fait désormais l'objet d'une convention annuelle (du 1^{er} janvier au 31 décembre). La convention 2024 a été signée le 22 avril 2024.

Une feuille de route - rédigée par la DRIHL75, renouvelée chaque année et conforme à la lettre de cadrage de la Dihal - **définit le rôle des chargés de mission PEX** :

- **Animation de la charte parisienne de prévention des expulsions** (groupes de travail, ateliers, webinaires...)
- **Suivi de dispositifs spécifiques** (équipes mobiles, indicateurs sollicités par la Dihal, déploiement du nouveau DSF...)
- **Coordination des partenaires** (partage de bonnes pratiques, développement des liens avec le tribunal judiciaire, organisation d'une journée professionnelle sur la prévention des expulsions, travaux sur le renouvellement de la charte...)

2- Adaptation des pratiques aux évolutions législatives et réglementaires

a- Focus sur la loi n°2023-668 du 27 juillet 2023 dite « Kasbarian » : rappel des principales nouveautés de la loi, calendrier de publication des décrets d'application, impact sur le GT CCAPEX et sur le renouvellement de la charte

b- Adaptation des outils de communication

c- Point sur l'utilisation du DSF

d- Intervention de la FAP : "La PEX à la lumière des nouvelles dispositions de la loi Kasbarian et des pratiques observées"

a- Focus sur la loi « Kasbarian » du 27 juillet 2023

Rappel des principales dispositions de la loi

- Une **réduction des délais à différents stades de la procédure** (CDP, assignation, délais de grâce)
- La mise en place d'un échéancier est désormais **conditionnée à une reprise du versement intégral du loyer courant avant la date de l'audience** par le locataire et au fait qu'il soit en **situation de régler sa dette locative**.
- La **suspension des effets de la clause résolutoire** (et par voie de conséquence de la résiliation du bail) par le juge est désormais **conditionnée à une demande** en ce sens du locataire ou du bailleur et à une **reprise du versement intégral du loyer courant** avant la date de l'audience par le locataire.
- **Toutes les étapes de la procédure** font désormais l'objet d'un signalement ou d'une **information à la CCAPEX**.
- **Un renforcement des prérogatives de la CCAPEX** : pouvoir décisionnaire s'agissant du maintien du versement de l'aide au logement ; saisine possible du FSL ; saisine systématique du SIAO dès la notification de l'octroi du CFP.
- **La pénalisation du maintien dans les lieux suite à un CQL demeuré infructueux**.

a- Focus sur la loi « Kasbarian » du 27 juillet 2023

Calendrier prévisionnel de publication des décrets d'application

- | | | |
|--|----------------------|--|
| <input type="checkbox"/> Décret Caf | -> 2nd semestre 2024 | } Soumis à l'avis
du Conseil d'Etat |
| <input type="checkbox"/> Décret CCAPEX | -> 2nd semestre 2024 | |

Décrets à paraître pour préciser les modalités de traitement des impayés par les organismes payeurs et définir les missions renforcées de la CCAPEX en fonction des enjeux de chaque territoire.

☐ Décret DSF -> 2e trimestre 2024

Décret d'application concernant le nouveau formulaire CERFA, le volume de DSF et les critères de sélection des situations pour lesquelles il sera à rédiger dès le stade du CDP.

☐ Décret Charte de prévention des expulsions -> 2025

Décret précisant les modalités de refonte des chartes notamment par l'intégration des nouvelles dispositions légales et réglementaires dans un souci d'harmonisation au niveau national.

a- Focus sur la loi « Kasbarian » du 27 juillet 2023

Dans l'attente des décrets d'application :

a- CCAPEX :

☐ Ce qui a déjà été fait depuis la relance du GT CCAPEX :

- ✓ Diffusion et publication sur tous les sites partenaires des outils de communication mis à jour : brochure d'information à destination des usagers et fiche réflexe à destination des travailleurs sociaux
- ✓ Utilisation de la nouvelle fiche de saisine de la commission
- ✓ Mise à jour de la fiche de préconisations et du courrier envoyé au ménage
- ✓ Réflexion sur l'élargissement de la CCAPEX à d'autres partenaires
- ✓ Evolution des modalités de fonctionnement de la CCAPEX (non-lecture systématique des synthèses des dossiers en séance)

☐ Ce qui est en pause dans l'attente de la publication du décret CCAPEX :

- ✓ La réflexion à engager sur la rédaction d'une FAQ permettant d'expliquer les critères d'éligibilité et les conditions d'examen des situations
- ✓ La potentielle révision du règlement intérieur de la CCAPEX à laquelle s'ajoutera l'adaptation locale des nouvelles missions renforcées des CCAPEX qui seront précisées dans le décret

a- Focus sur la loi « Kasbarian » du 27 juillet 2023

b- Charte :

☐ Ce qui a déjà été fait :

- ✓ **Travail de pré-bilan entrepris en 2023** auprès de plusieurs partenaires signataires de la charte permettant d'identifier ce qui a été réalisé, non réalisé et ce qui pourrait encore être investi
- ✓ **Relance du Club Social et Contentieux par l'AORIF** (2 réunions organisées en 2023, une en mai d'état des lieux des sujets à aborder en inter-bailleurs et une en décembre avec en invités 2 chargés de mission PEX de l'ADIL pour échanger autour de sujets d'actualités liés à la PEX et au bilan de la charte)

☐ Ce qui est en pause dans l'attente de la publication du décret charte :

Lancement du processus de renouvellement de la charte et travail méthodologique à acter avec les partenaires notamment sur les thématiques à renforcer/retravailler/ajouter en lien avec les nouvelles modalités réglementaires -> **La charte signée en décembre 2017 continue donc à s'appliquer**

b- Adaptation des outils de communication

Bilan de l'année 2023 :

- Suite à la loi Kasbarian, mise à jour du **dépliant « Les 10 bons réflexes »**, de l'**infographie « Comprendre et agir face à la procédure d'expulsion »** et du **courrier-type envoyé par la CCAPEX aux ménages assignés**.
- Publication par l'ADIL d'un **schéma de la procédure d'expulsion** en cas d'impayé.

Objectifs de l'année 2024 :

- Le dépliant et l'infographie feront l'objet d'une **nouvelle campagne de diffusion** auprès des acteurs de la prévention des expulsions locatives, de l'accès au droit et du travail social.
- Un travail de **mise à jour des notices d'information annexées aux CDP et aux assignations**, associant la chambre régionale des commissaires de justice, va être lancé.

b- Adaptation des outils de communication



Prévenir les expulsions locatives

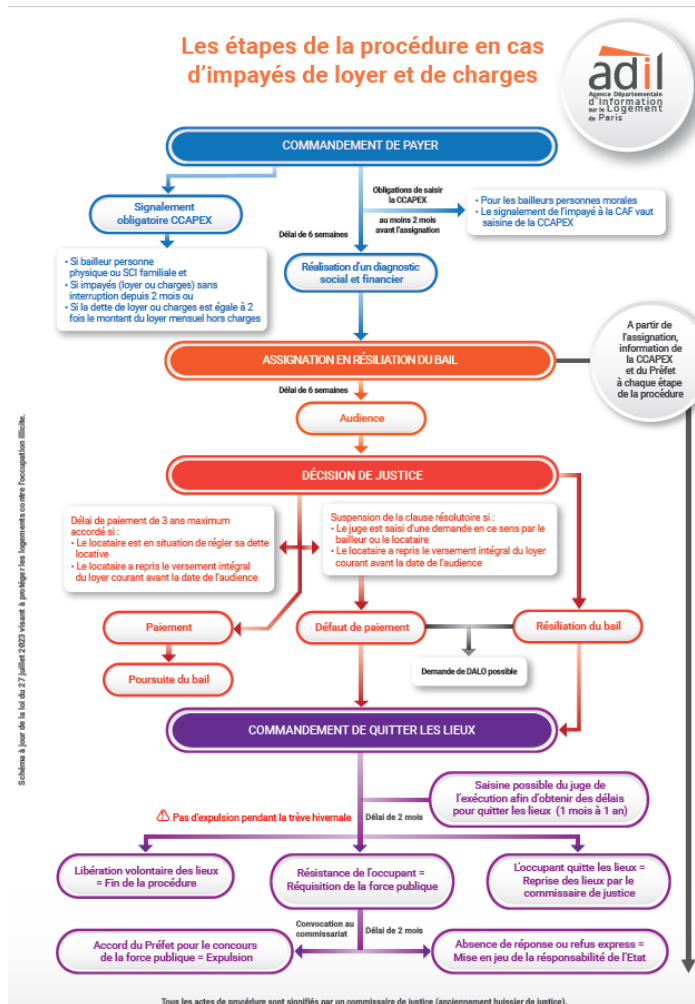
Solidarités

LES 10 BONNS RÉFLEXES



Démarches | Aide | Contacts

Les étapes de la procédure en cas d'impayés de loyer et de charges



c- Point sur l'utilisation du DSF

Dans le cadre des échanges avec les services sociaux de la Ville, une **démarche** a été lancée afin **d'améliorer l'information des travailleurs sociaux** pour:

- Accompagner la diffusion du CERFA
- Partager des bonnes pratiques et des points d'évolution liés notamment à la mise en place de la loi 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite.

Objectif : améliorer l'information des travailleurs sociaux sur ces sujets avec un document adapté à leurs besoins

Méthode : réunion d'un groupe de travail comprenant des travailleurs sociaux de terrain pour repérer les besoins, prioriser les informations importantes, coproduire un document adapté

c- Point sur l'utilisation du DSF

Le groupe s'est réuni à deux reprises et une préfiguration du document est en cours sur la base du contenu travaillé en séance.

Ce document permettra de faire quelques rappels et préciser les points suivants:

- Qu'est ce que le DSF et à quoi il sert
- La préparation des ménages à l'audience et les messages importants à leur faire passer
- Les informations les plus importantes à mentionner dans le DSF
- Quelques évolutions importantes liées à la loi nouvelle loi
- Quand et comment transmettre le DSF

Perspectives: en fonction de l'ingénierie disponible et d'éventuelles évolutions règlementaires, finalisation à l'été de cette démarche.

d- Intervention de la Fondation Abbé Pierre

"La PEX à la lumière des nouvelles dispositions de la loi Kasbarian et des pratiques observées"

Intervention de Marianne Yvon, responsable de l'Espace Solidarité Habitat
(ESH)

3- L'animation partenariale et la poursuite de la mise en application des grandes orientations de la charte

- a- Bilan de la journée professionnelle PEX du 6 mars
- b- L'accompagnement des ménages notamment dans le cadre du pacte de lutte contre l'exclusion
- c- La poursuite de la mobilisation des bailleurs privés et des bailleurs sociaux

a- Bilan de la journée professionnelle PEX du 6 mars

- ❑ Journée qui s'inscrit dans l'**objectif charte** d'améliorer l'information, la coordination et l'interconnaissance des acteurs
- ❑ **Rappel des trois temps forts de la journée :**
 - ✓ **Matinée plénière** (grandes étapes de la procédure, conséquences des décisions de justice et dispositifs mobilisables)
 - ✓ **Pause méridienne « Forum de la prévention des expulsions »** (stands tenus par les partenaires : Ville / Etat / ADIL / FAP / Action Logement / bailleurs sociaux / Banque de France CRESUS CMP)
 - ✓ **Après-midi – 2 tables rondes plénières :** « Assignation et DSF : rôle du travailleur social, du juge et participation des ménages à l'audience » et « La prévention des expulsions et l'accompagnement des locataires souffrant de troubles psychiques »

a- Bilan de la journée professionnelle PEX du 6 mars

- ❑ Plus de **300 participants** (partenaires de la charte, travailleurs sociaux de la Ville, des bailleurs sociaux, des opérateurs AVDL/ASLL, de la CAF ...)
- ❑ **Un bilan positif** : 82 participants ont complété le questionnaire d'évaluation ;
(49% répondants Ville, 51% autres partenaires, 61% de TS dont environ ¼ avaient moins de 3 ans d'expérience)

Note attribuée sur la satisfaction globale de la journée :



4,3

Moyenne du groupe

Journée jugée **riche, complète et adaptée aux pratiques professionnelles** des travailleurs sociaux permettant une **meilleure compréhension des interactions entre les acteurs** de la prévention des expulsions et **des dispositifs à saisir**

a- Bilan de la journée professionnelle PEX du 6 mars

☐ Les points forts de cette journée :

- ✓ La diversité des intervenants et la présence appréciée des juges
- ✓ La matinée plénière permettant d'avoir une vision d'ensemble de l'écosystème de la PEX
- ✓ La diversité des moyens utilisés pour animer cette journée (quiz, vidéos, animations et supports proposés dans les stands).

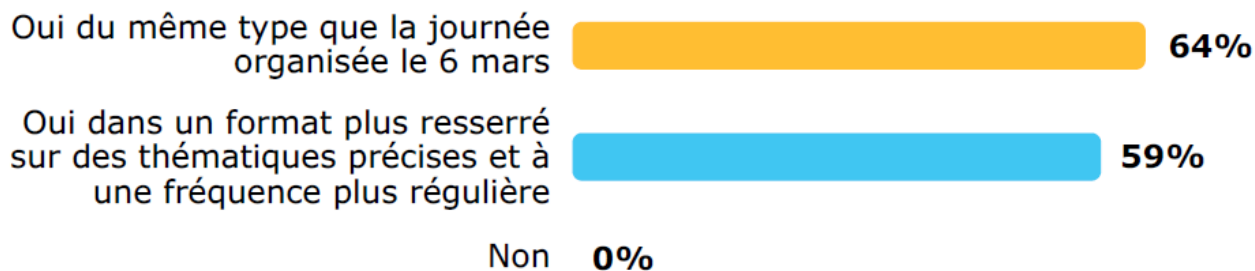
☐ Les points à améliorer pour de futurs évènements :

- ✓ Rendre moins dense la journée en proposant un peu plus d'interactivité et de temps de parole laissés aux intervenants (quitte à proposer moins d'interventions, mais plus approfondies)
- ✓ Proposer plus de retours pratiques et de terrain

a- Bilan de la journée professionnelle PEX du 6 mars

❑ Une forte demande pour réitérer ce type d'évènement

Réponse à la question « seriez-vous intéressé(e) par l'organisation d'autres évènements partenariaux liés à la prévention des expulsions ? » :



❑ Quelques propositions formulées par les participants pour de futurs évènements

- ✓ Organiser une journée du même type mais en desserrant la matinée sur une journée entière (quitte à ne faire qu'une table ronde ou pas du tout)
- ✓ Proposer d'autres formats avec plus de temps d'échanges type « world café »
- ✓ Proposer des évènements avec moins d'intervenants mais plus régulièrement, voire des webinaires d'une heure sur une thématique avec un intervenant

a- Bilan de la journée professionnelle PEX du 6 mars

❑ Quelques pistes de thèmes pouvant être abordés lors de futurs évènements

4 premières thématiques que les répondants auraient souhaité voir davantage approfondies :



b- L'accompagnement des ménages notamment dans le cadre du pacte de lutte contre l'exclusion

Groupe de travail surendettement

Poursuite et diversification des actions de formation et de sensibilisation :

2023 : organisation de 6 conférences sous l'égide de la Banque de France et de la Ville de Paris (282 inscrits) autour de la procédure de surendettement, l'inclusion bancaire, les arnaques, les assurances et les offres de service bancaire en ligne

1^{er} semestre 2024 : organisation de 4 conférences sous l'égide de la Banque de France et de la Ville de Paris sur les thèmes du surendettement, de l'inclusion bancaire, de la maîtrise du budget, des articulations entre les procédures de surendettement et d'expulsion (208 inscrits)

Intensification et renforcement du travail partenarial avec Crésus et le Crédit Municipal de Paris (qui bénéficie d'un financement de la Ville de Paris) pour permettre une meilleure intégration des parcours et une coordination améliorée des interventions auprès des publics concernés, notamment ceux accompagnés par l'ESPEX et les EPS.

Dans le cadre des travaux du Pacte parisien de lutte contre l'exclusion, plusieurs chantiers menés à terme ou en cours dans le cadre du projet « **mieux identifier les ménages en situation potentielle ou actuelle de surendettement pour renforcer l'accès aux droits et la complémentarité des interventions** » :

Elaboration et mise à disposition d'outils d'ingénierie pour les travailleurs sociaux : en cours

Travail d'ingénierie sur le renforcement des synergies des acteurs en présence pour une meilleure circulation de l'information : en cours

c- La poursuite de la mobilisation des bailleurs privés et des bailleurs sociaux

Depuis décembre 2022, l'action assurée par l'ADIL en direction des locataires du parc privé destinataires d'un commandement de payer a été renforcée, à titre expérimental, en direction des bailleurs privés :

- Envoi d'un courrier d'information à destination des bailleurs privés en gestion directe à l'origine de la signification d'un commandement de payer ;
- Mise à jour de la page Internet dédiée et mise à disposition de modèles de courriers ;
- Mise en place d'une adresse mail pour répondre aux sollicitations des bailleurs.

c- La poursuite de la mobilisation des bailleurs privés et des bailleurs sociaux



[CIVILITE] [NOM] [Prénom]
[Rue]
[Code postal] [VILLE]

Paris, le [date de la génération]

Référence du dossier : [numéro du dossier]

Objet : aide à la résolution d'un impayé locatif

[CIVILITE],

Votre locataire est en situation d'impayé de loyers. Un commandement de payer visant la clause résolutoire du bail lui a été délivré par un commissaire de justice (huissier).

Un règlement amiable de la situation est encore possible.

Une procédure d'expulsion peut être longue, coûteuse et peut même, dans certains cas, ne pas aboutir.

L'ADIL de Paris, association spécialisée conventionnée par le ministre en charge du logement composée de juristes, conseille et informe gratuitement les particuliers sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales liées au logement. Nos statuts nous imposent de respecter un devoir de neutralité et d'impartialité dans l'exercice de nos fonctions.

L'ADIL de Paris exerce notamment des missions spécifiques de prévention des expulsions locatives. A ce titre, nous vous invitons à consulter notre page internet consacrée au traitement amiable d'une dette locative, qui permettra notamment de vous renseigner sur les dispositifs d'aides financières existants :

<https://www.adil75.org/ladil-de-paris/impayes-de-loyers-et-expulsions/impayes-de-loyers-bailleurs/>

Nous vous proposons également, si vous avez besoin de conseils ou d'informations complémentaires, de nous contacter par courriel à l'adresse suivante : infobailleur@adil75.org

Nous vous prions d'agréer, [CIVILITE], l'expression de nos salutations distinguées.

Service de prévention des expulsions
ADIL de Paris

c- La poursuite de la mobilisation des bailleurs privés et des bailleurs sociaux

Depuis mi-décembre 2022 (données chiffrées jusqu'au 31/05/2024) :

- **1 892 courriers** ont été envoyés (89 courriers retournés avec la mention « NPAI »)
- La fréquentation de la page Internet dédiée a été multipliée par près de 3 depuis le début de cette mise à disposition
- **110 bailleurs** ont pris contact avec l'ADIL, soit via l'adresse info bailleurs (78%), soit directement par téléphone (17%), ou en se présentant directement à notre siège social ou dans l'une de nos permanences en mairie d'arrondissement (5%)
- Certaines prises de contact ont engendré plusieurs échanges avec les bailleurs : **338 courriels** ont été reçus sur la boîte infobailleur@adil75.org et **116 entretiens téléphoniques** ont été menés (que ce soit avec le bailleur ou le locataire)
- **39 locataires** de bailleurs ayant pris contact avec l'ADIL ont également été reçus dans le cadre de la mission traitement des commandements de payer (ce qui représente 36% des prises de contact bailleurs)

c- La poursuite de la mobilisation des bailleurs privés et des bailleurs sociaux

- Lorsque la dette est liée à **un litige avec le bailleur** l'ADIL se positionne alors comme un intermédiaire voire, dans certains cas, comme un médiateur (*prise en charge de travaux effectués en lieu et place du bailleur par le locataire dans le logement, travaux que le locataire demande à son bailleur mais n'arrive pas à obtenir, régularisation de charges etc.*).
- Négociation de **plan d'apurement amiable de la dette**.
- Renseignements **sur le dispositif du FSL** et ses critères d'éligibilité et transmission de la fiche bailleur.

Pour les autres situations, quand le locataire n'a pas pris contact avec l'ADIL, le numéro de téléphone du locataire est systématiquement demandé au bailleur (dans 26% des cas cela a permis de rencontrer le locataire en RDV).

c- La poursuite de la mobilisation des bailleurs privés et des bailleurs sociaux

Poursuite de l'organisation des webinaires destinés aux bailleurs privés et lancement d'un partenariat CAF/ADIL

- ❑ **05/12/2023 : webinaire « comment recouvrer un impayé de loyer », qui s'adresse aux bailleurs en gestion directe, animé par une juriste de l'ADIL** (invitations envoyées par la CAF via son listing bailleurs) : 62 participants, beaucoup d'interactivité et d'intérêt pour les démarches possibles à engager
- ❑ **Depuis 2024 : mise en place d'un partenariat CAF75/ADIL75**
 - ✓ **16 mai : organisation d'un webinaire s'adressant aux bailleurs sociaux** (une trentaine de participants) : point d'actualité sur la loi « Kasbarian », rappel du circuit du signalement des impayés de loyer et présentation des offres de service digitales de la CAF
 - ✓ **20 juin : co-animation ADIL/CAF du webinaire destiné aux bailleurs privés en gestion directe élargi aux bailleurs avec mandataires** (gérants plus de 5 logements)

c- La poursuite de la mobilisation des bailleurs privés et des bailleurs sociaux



Prévention des expulsions

Depuis plusieurs années, les locataires sont très fragilisés par les différentes crises : sanitaire, de l'énergie et par l'inflation qui impactent leur pouvoir d'achat.

Face à ce contexte, Paris Habitat maintient et renforce son action en faveur de la mise en œuvre **de politiques d'accompagnement social et de développement de dispositifs innovants, de partenariats associatifs et institutionnels.**

Notre objectif :

- **Prévenir** les situations de non recours aux droits ;
- **Intervenir** en mobilisant les conseillères sociales de Paris Habitat et les dispositifs spécifiques ;
- **Maintenir** une veille sociale



c- La poursuite de la mobilisation des bailleurs privés et des bailleurs sociaux

Prévention des expulsions

2 chiffres clés de contexte (2022-2023)

- **54 % des locataires ont des ressources sous les plafonds PLAI - 64 % s'agissant des personnes ayant emménagé en 2023**
- **28 % des ménages ont déclaré des revenus inférieurs au seuil de pauvreté national (10% s'agissant de Paris)**

c- La poursuite de la mobilisation des bailleurs privés et des bailleurs sociaux



Prévention des expulsions



Rentrer en contact avec le locataire en impayés :



Tous les locataires se voient proposer des rendez-vous par une **conseillère social** à l'agence de proximité ou à domicile **tout au long de la procédure d'expulsion** :

Dès le 1^{er} impayé
(Signalement CAF
Saisine CCAPEX,
proposition de plan
d'apurement, étude
des droits,
mobilisation des
dispositifs PH)

**Avant le concours de
la force publique - bail
résilié**

(PCS, FSL maintien,
étude des droits,
mobilisation des
dispositifs PH)

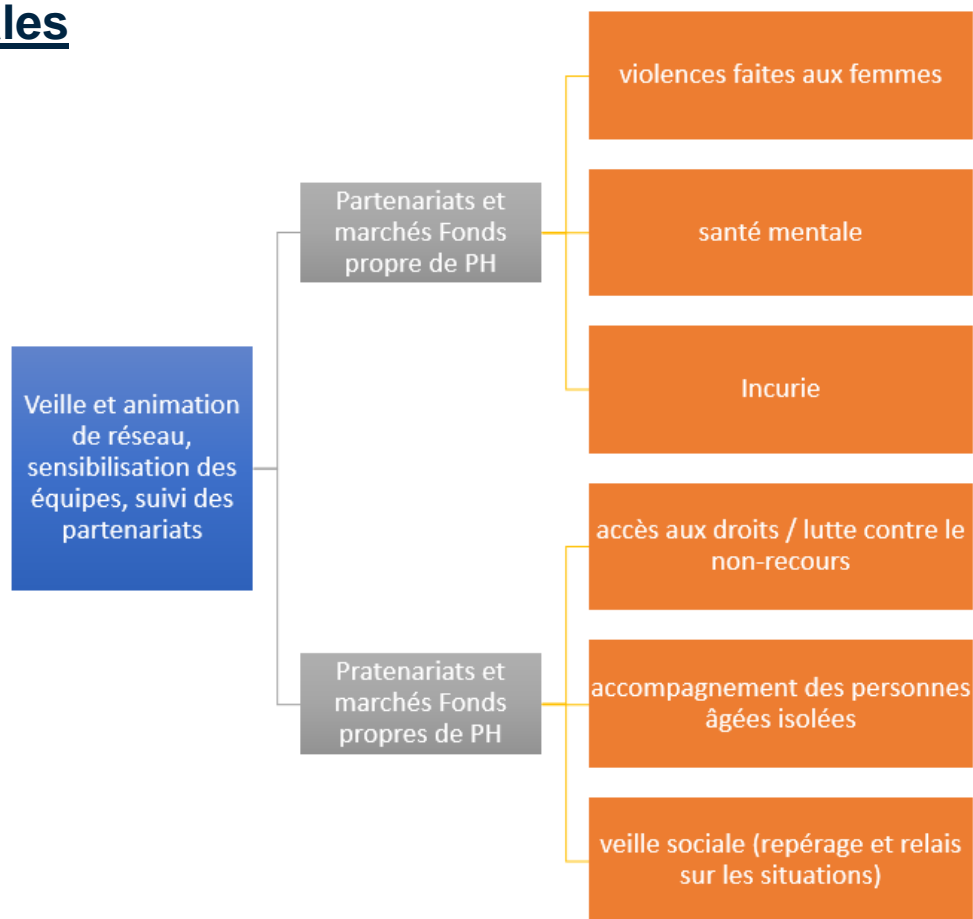
Avant l'assignation au tribunal
(Proposition de plan d'apurement,
FSL maintien, étude des droits,
mobilisation des dispositifs PH)

**Pendant le sursis à
l'expulsion**
(PCS, FSL maintien,
mobilisation des dispositifs
PH)

c- La poursuite de la mobilisation des bailleurs privés et des bailleurs sociaux



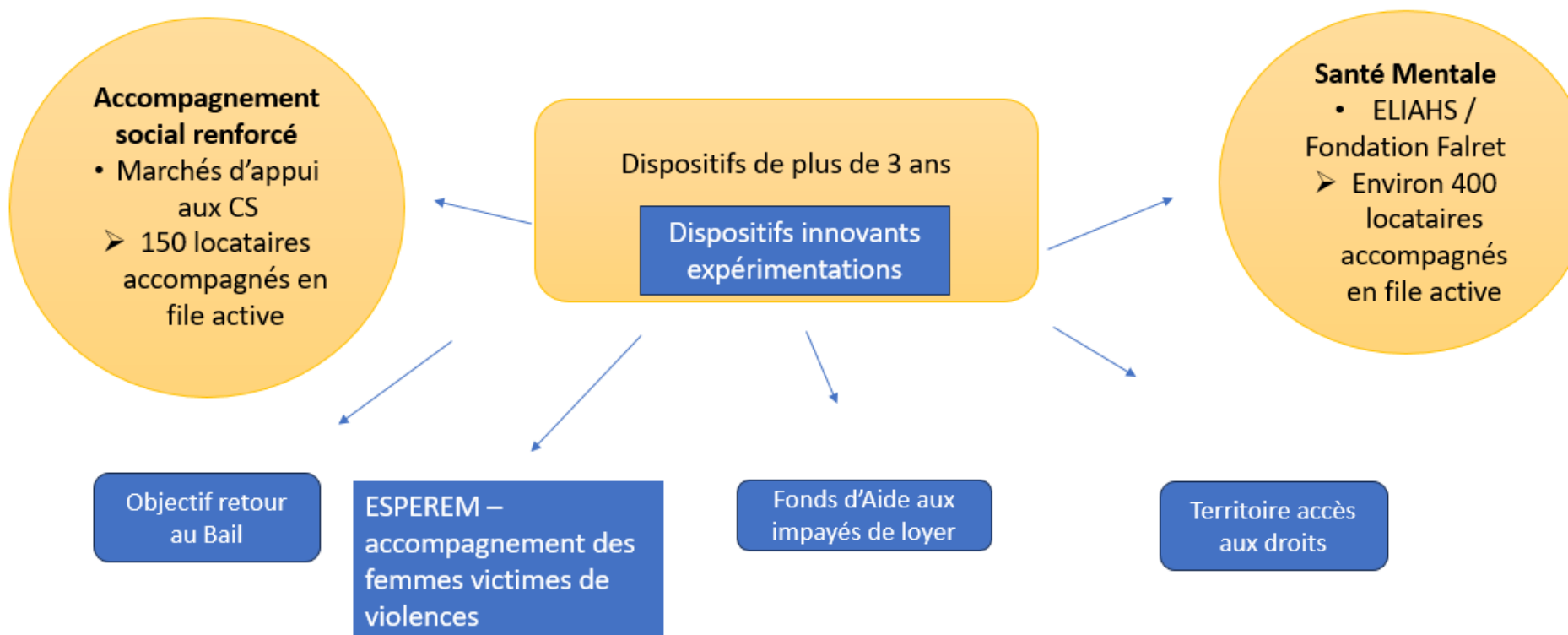
Prévention des expulsions - La mission de la Direction des politiques sociales



c- La poursuite de la mobilisation des bailleurs privés et des bailleurs sociaux



Prévention des expulsions



c- La poursuite de la mobilisation des bailleurs privés et des bailleurs sociaux



La création du Fonds d'Aide et les objectifs

Pourquoi le FAI :

- Difficultés accrues des ménages d'ores et déjà fragiles avant la crise
- Près de 10 % des dettes sont supérieures à 11 000 euros
- Risque d'expulsion

Objectifs :

- Intervenir sur les dettes lourdes et permettre, par le biais de leur effacement partiel, la mobilisation du FSL maintien dans le logement (convention avec les FSL et la CAF)
- Agir sur la réouverture des droits légaux et facultatifs
- Rétablir durablement la situation locative (signature d'un nouveau bail, mutation si nécessaire, veille sociale active)

c- La poursuite de la mobilisation des bailleurs privés et des bailleurs sociaux



Bilan du FAI (mai 2021 – oct 2023)



Un objectif de rétablissement durable atteint :



Sur les 87 dossiers, seuls 8 locataires ont une nouvelle dette de loyer



Près de 85% des locataires ayant bénéficiés du Fonds d'aide ont donc pu :



sortir d'une situation d'impayé lourd, soit au-delà de 11 000 euros,



retrouver leurs droits sociaux légaux et facultatifs



se rétablir de manière pérenne.

c- La poursuite de la mobilisation des bailleurs privés et des bailleurs sociaux



Zéro mises à la rue

Paris-Habitat porte un objectif de « **zéro mise à la rue** ».

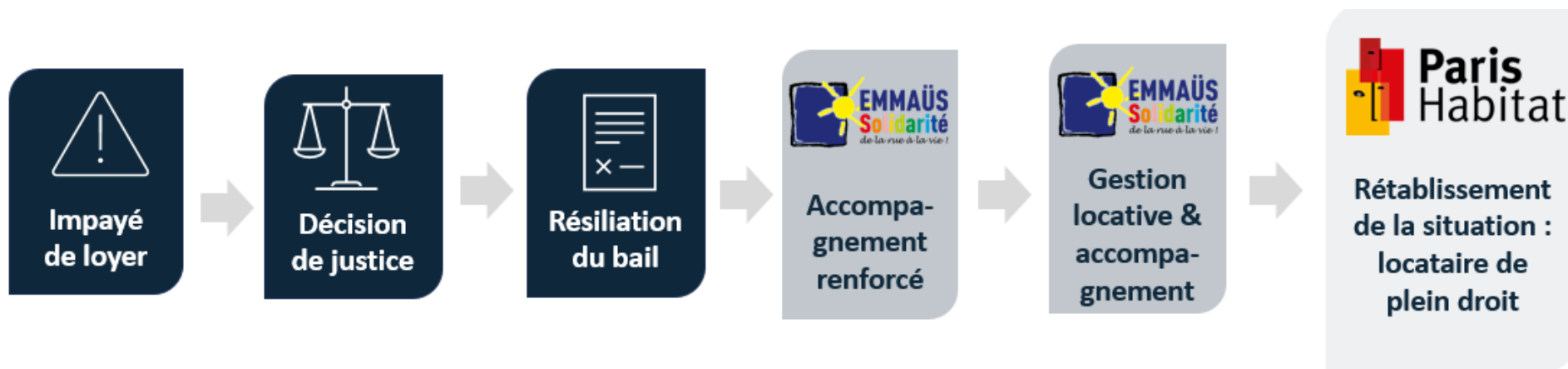
un traitement préventif et financier si le maintien dans le logement est possible, ou des orientations vers les démarches de relogement lorsque le maintien n'est plus possible.

Dans cet objectif fort, nous tentons de déployer un nouveau dispositif pour les ménages en résiliation de bail.

c- La poursuite de la mobilisation des bailleurs privés et des bailleurs sociaux



Objectif retour au bail



Perspectives 2024-2025

- ❑ **Dès la publication des décrets de la loi « Kasbarian » :**
 - ✓ Intégrer et adapter les nouvelles dispositions de la loi au fonctionnement local de la CCAPEX et poursuivre les travaux du GT (règlement intérieur et FAQ)
 - ✓ Lancer les travaux de renouvellement de la charte
 - ✓ Poursuivre la phase de sensibilisation et d'appropriation du nouveau DSF
- ❑ **Poursuivre les actions engagées auprès des bailleurs sociaux et privés** et notamment travailler à de nouveaux canaux de communication auprès des bailleurs privés (ex : travailler à une communication avec l'UNPI *via* sa revue « 25 millions de propriétaires »)
- ❑ **Poursuivre les ateliers à destination des travailleurs sociaux** (pour rappel, depuis septembre 2022, 19 ateliers ont été organisés, suivis par près de 120 travailleurs sociaux)

CONCLUSION