

PREVENTION DES
**SUIVI
IMPAYES
MORBIHAN**
EXPULSIONS LOCATIVES

**Dispositif
« Suivi Impayés Morbihan »**

Bilan 2023



**PRÉFET
DU MORBIHAN**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



**FONDATION
Abbé Pierre**



**ALLOCATIONS
FAMILIALES**

**Caf
du Morbihan**

Avril 2024

SOMMAIRE

PAGE 2

Rappel du dispositif SIM « Suivi Impayés Morbihan »

PAGE 5

Les situations d'impayés signalées et accompagnées par le pôle social en 2023

PAGE 15

Rencontres partenariales et temps de formations en 2023

Rappel du dispositif SIM : « Suivi Impayés Morbihan »

Contexte de la mise en place du dispositif « SIM »

Depuis septembre 2020, l'ADIL du Morbihan effectue une **mission d'accompagnement renforcé des locataires du parc privé en situation d'impayés de loyers** non accompagnés par des travailleurs sociaux sur l'ensemble du département du Morbihan.

Lancé au démarrage grâce à la Fondation Abbé Pierre et expérimenté sur six mois, de septembre 2020 à mars 2021, le dispositif a pu se poursuivre grâce au renouvellement du soutien financier de la Fondation, puis à l'adhésion de la CAF à ce projet et de la DDETS suite aux directives nationales de renforcement de la CCAPEX.

L'ENJEU du dispositif SIM est de venir compléter les actions de prévention déjà existantes afin de capter un public dit invisible qui échappe aux dispositifs d'aide sociale ou ayant tout simplement cessé de recourir aux dispositifs par méconnaissance, épuisement et résignation.

Plus globalement, **LES OBJECTIFS** sont :

- D'améliorer la prise en charge des publics concernés par un impayé de loyers
- De prévenir la précarisation des propriétaires et locataires
- De lutter contre le non-recours des ménages en situation de difficultés

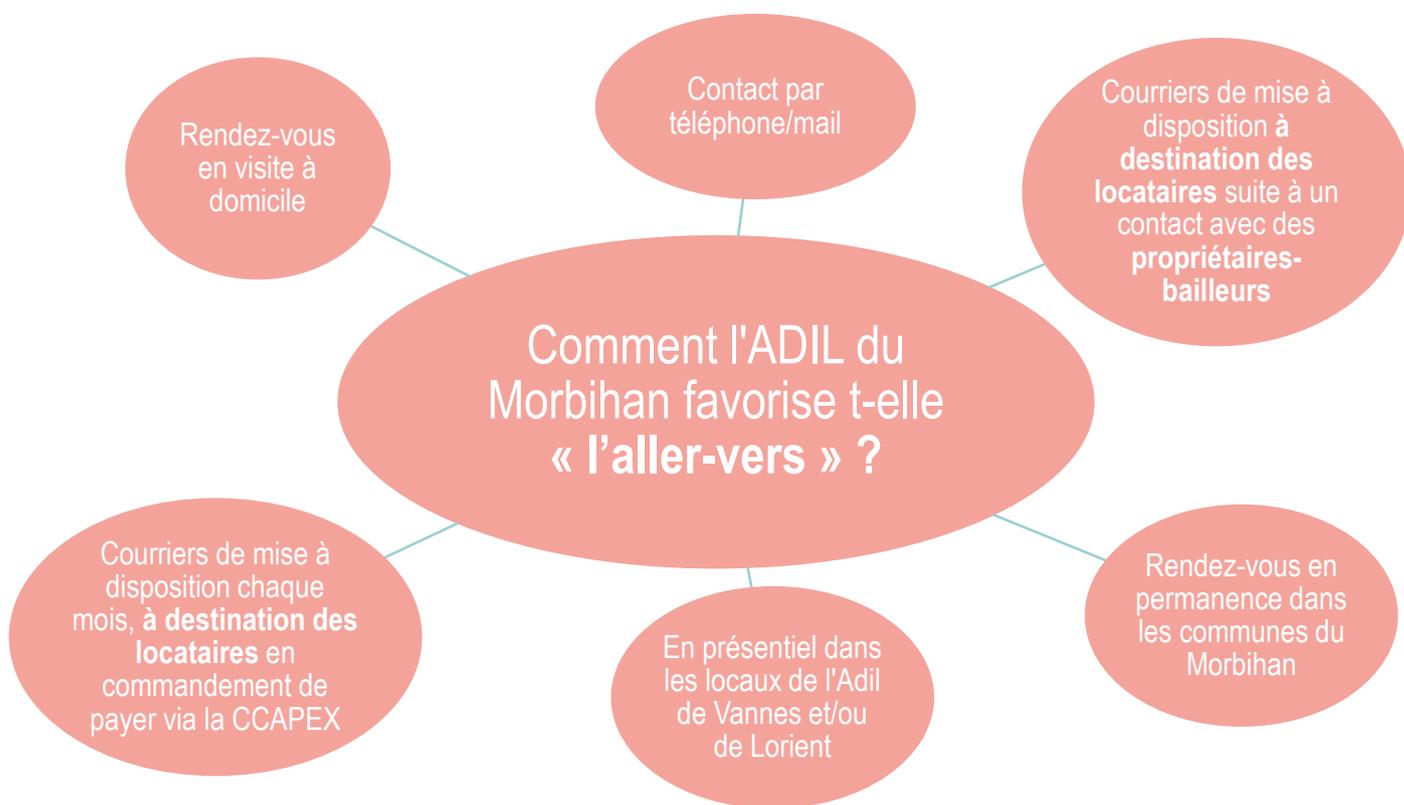
Temps fort de l'année 2023 : le recrutement d'un poste de renfort

L'année 2023 a été marquée par le recrutement **d'un renfort** : Mme MORICE Jeanne Assistante sociale qui a été recrutée en novembre 2022 à temps complet.

Compte tenu de l'élargissement du champ d'intervention du travailleur social déjà en poste, l'arrivée de Mme MORICE a permis durant l'année 2023 de soutenir le travailleur social dans sa charge de travail. Le travail en binôme a permis d'assurer en continuité le suivi et l'accompagnement des ménages du parc privé en situation d'impayés de loyer.

Un dispositif en faveur de « l'aller-vers »

« L'aller-vers précède l'accompagnement et se développe comme une démarche qui se fonde sur une "non demande" de population spécifique, souvent en retrait et à distance des services sociaux »



Une prise de contact par le dispositif « SOS loyers impayés »

Le numéro « SOS loyers impayés » est un service d'accompagnement, de conseil et de prévention en cas de risque d'expulsion liée à des impayés de loyer. Ce service informe gratuitement les locataires, comme les propriétaires.

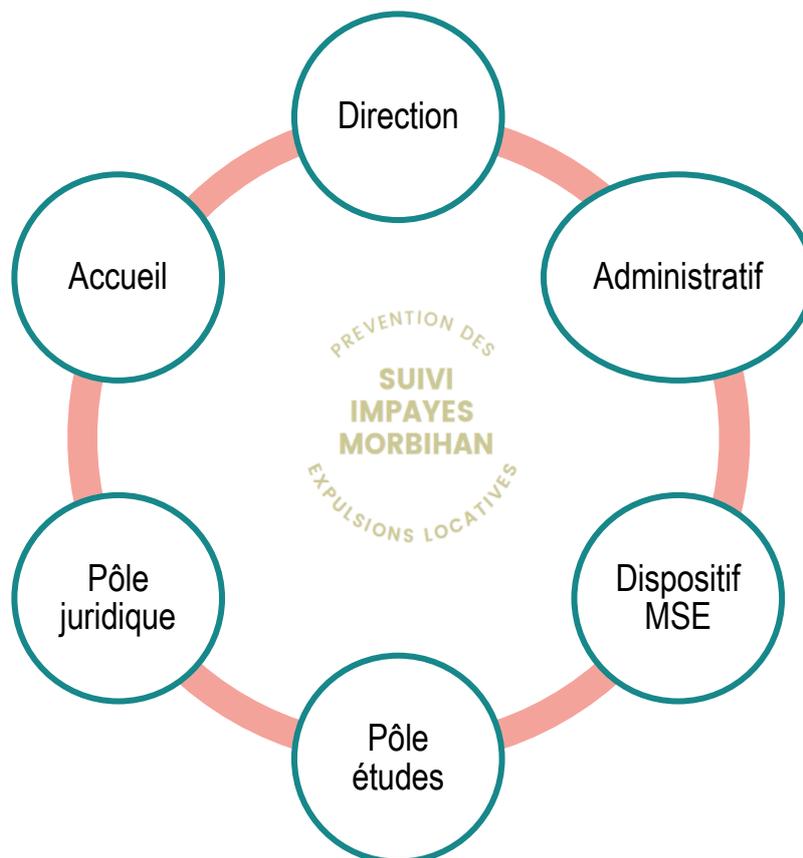
Depuis 2020, le travailleur social de l'Adil du Morbihan réceptionne les appels pour le Morbihan émanant du **numéro vert : 0805 16 00 75**. A noter que suite à un appel, l'interlocuteur est recontacté sous 48h maximum par le travailleur social.

Sur l'année 2023, il y a eu **29** consultations issus du numéro vert « SOS loyers impayés » dont **15** consultations qui ont émané d'un échange direct avec des locataires du parc privé.



Investissement des différents métiers de l'ADIL « l'aller-vers »

Si les financements dédiés au dispositif « Suivi Impayés Morbihan » ont permis l'**embauche à temps plein d'un travailleur social à l'ADIL** ainsi que **d'un renfort** pour l'année 2023, l'ensemble **des métiers de l'association est investi dans les actions menées** (expertise juridique, accueil du public, appui administratif, reporting, lien avec Morbihan Solidarité Energie, etc.).



Une coordination pluri partenariale

Au-delà des pilotes de la prévention des expulsions que sont l'Etat et le Département, le travailleur social **développe et coordonne des partenariats avec des acteurs très divers pour le traitement des situations** (bailleurs sociaux, AIS, SIAO, bailleurs privés, huissiers, CAF, Action Logement, Banque de France, conciliateurs de justice, élus locaux, établissement public de santé mentale...).

A noter que le travailleur social de l'ADIL du Morbihan n'intervient pas en « doublon » d'un autre travailleur social lorsqu'un ménage est déjà accompagné ou suivi.

Néanmoins, en fonction de la complexité de la situation que rencontre un ménage en impayé de loyers, il arrive qu'il y ait un travail de complémentarité avec les travailleurs sociaux de diverses structures sociales du Morbihan. Ce partage d'informations est indispensable afin de trouver une solution adaptée au ménage rencontrant des difficultés.

Les situations d'impayés signalés et accompagnés par le pôle social en 2023

Cette partie s'appuie sur l'exploitation des données d'activité recueillies via l'outil de suivi AdilstatWeb

Le dispositif SIM a permis d'assurer **618** consultations au cours de l'année 2023 pour des ménages en impayés de loyers ainsi qu'en procédure d'expulsion.

235 consultations concernent **une dette existante, mais aucune démarche entreprise par le propriétaire bailleur.**

180 consultations concernent **le commandement de payer**

Le dispositif SIM a été mobilisé sur **42** situations d'expulsions hors cause impayé, pour différentes causes



- Congé déposé par les propriétaires-bailleurs
- Une occupation sans droit ni titre
- Fin d'hébergement (en structure ou par l'entourage)

84 % de consultants sont des locataires

16 % des consultants sont des propriétaires-bailleurs

Le profil des consultants concerne majoritairement des locataires privés (**540 consultations**) mais également des locataires du parc public (**30 consultations**) qui sont orientés directement auprès des partenaires sociaux.

L'origine des consultations :



54 % des consultations sont issus d'un premier contact auprès de l'Adil (Secrétariat ou juriste)



20 % des ménages déjà connue par le dispositif SIM



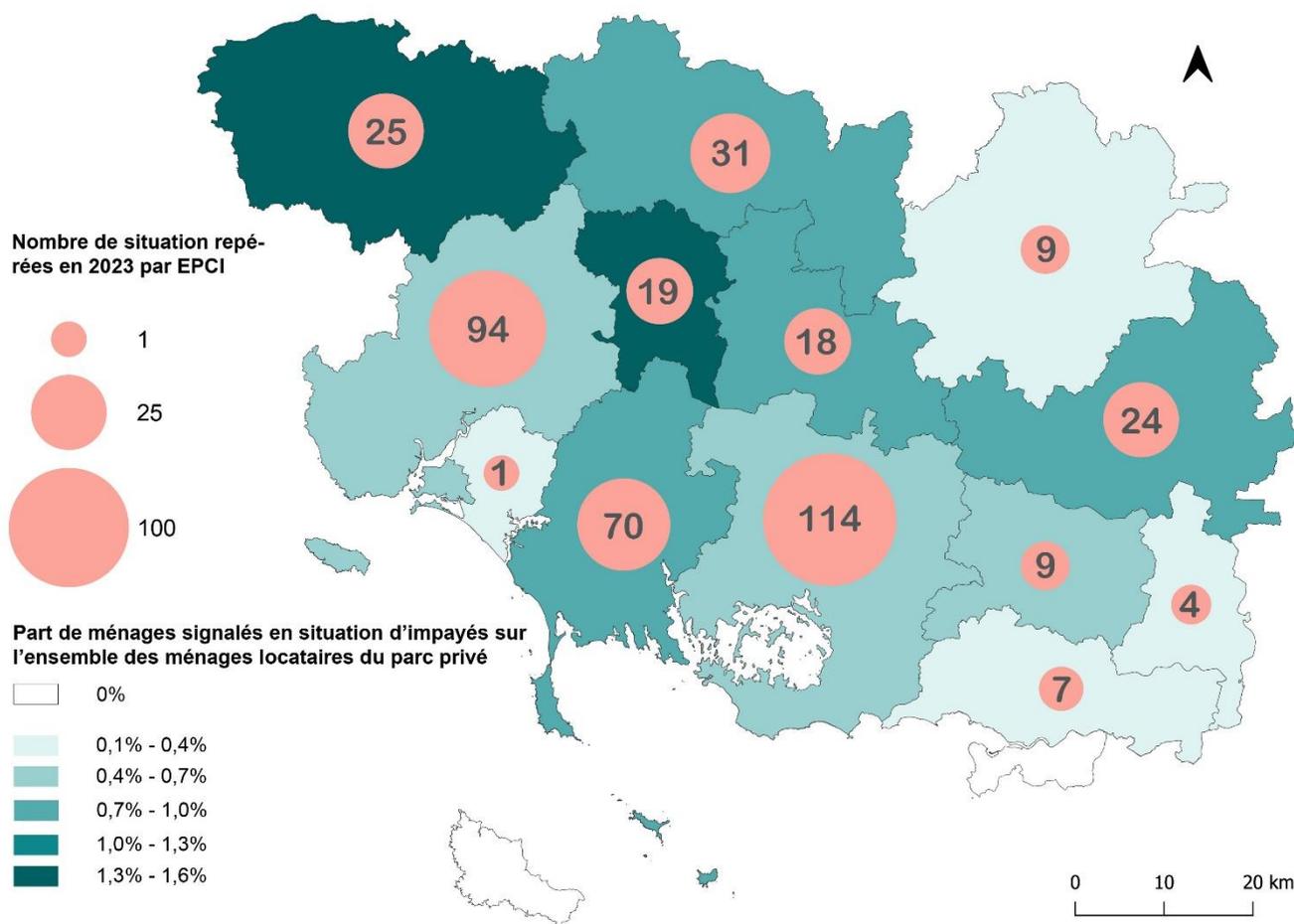
11 % des acteurs de la prévention des expulsions



4 % des consultations sont orientées par des travailleurs sociaux.

Répartition géographique des signalements des ménages en impayés de loyers dans le Morbihan

Nombre de situations repérées par EPCI et % sur l'ensemble des ménages locataires du parc privé



Comme le témoigne la carte ci-dessus, l'effet du poids démographique sur les situations d'impayés signalées à l'ADIL est incontestable.

En effet, 49 % des ménages repérés résident sur Lorient Agglomération ou Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération, suivi d'AQTA (16%) et de Pontivy Communauté (7%).

Une évolution du nombre de consultations auprès des ménages accompagnés

Sur les **618** consultations assurées en 2023, le dispositif SIM a permis d'accompagner :



427 locataires du parc privé

Une grande majorité des consultations représente le suivi des démarches avec le ménage en difficultés suite à une **première rencontre téléphonique ou physique (35%)**. Egalement, **23%** du suivi des ménages est assuré par **des échanges par courriel**.

Les visites avec rendez-vous sont organisées soit en **permanences dans les 31 communes du département** du Morbihan mais également au siège social de l'ADIL basé à Vannes et à l'agence de l'ADIL à Lorient.

Nombre de visites sur rendez-vous des ménages du parc privé en impayés de loyers	
Siège social de l'ADIL à Vannes	56
Agence de l'ADIL à Lorient	15
Permanences en communes	24

En 2023, les deux travailleurs sociaux ont organisé **10** visites à domicile* auprès des ménages du parc privé.

**Les rendez-vous à domicile sont systématiquement proposés aux ménages, mais nous avons constaté un faible taux de retour. Pour diverses raisons, nous remarquons que les ménages ont une réticence à donner accès à leur logement : crainte due à un logement dégradé (Diogène, problématique d'hygiène, logement indécent, etc) mais également une réticence de faire entrer une personne étrangère dans leur logement par pudeur ou souhait de préserver leur intimité. Ces ménages privilégient les entretiens dans des lieux neutres (rendez-vous en agence ou en permanence dans les mairies ou sièges d'EPCI).*

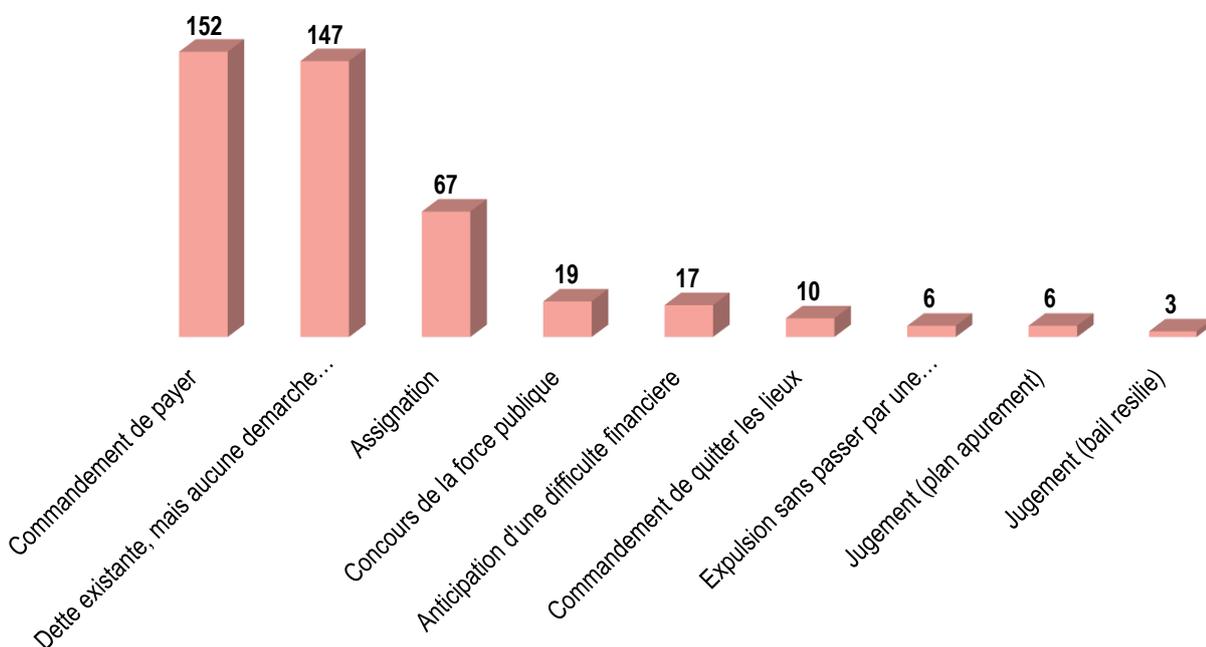
Une approche « préventive » constante auprès des ménages accompagnés...

La prévention en matière d'expulsions locatives est davantage marquée par des consultations en phase pré contentieuse : **36 % au stade du commandement de payer et 34 % en dette existante sans aucune démarche engagée par le propriétaire-bailleur**. Ces consultations le plus en amont de la procédure d'expulsion offre la possibilité aux travailleurs sociaux de l'ADIL du Morbihan ainsi qu'aux ménages accompagnés d'entreprendre efficacement a des démarches de régularisation des impayés de loyers.

Les consultants peuvent également solliciter l'ADIL dès l'assignation au tribunal (15 %), en amont de l'audience les travailleurs sociaux préconisent une reprise du paiement des loyers ainsi qu'une solution de régularisation de la dette. Parallèlement, une orientation auprès du centre médicosocial référencé est effectué afin d'élaborer une évaluation sociale qui sera lue par le juge des contentieux de la protection durant l'audience au tribunal judiciaire.

Dès la résiliation du bail, les consultants qui sollicitent l'ADIL du Morbihan à **partir du commandement de quitter les lieux (3 %)** sont en premier lieu mobilisés dans les démarches de relogement (demande de logement social, contingent préfectoral, recours DALO, plateforme AL'in, etc) et en second lieu dans d'autres démarches (demande de délai auprès du juge de l'exécution, dossier de surendettement, aide financières, etc.). **Les locataires en situation de concours force publique (5%) sont également concernés dans les démarches de relogement et de relogement d'urgence (orientation auprès du SIAO).**

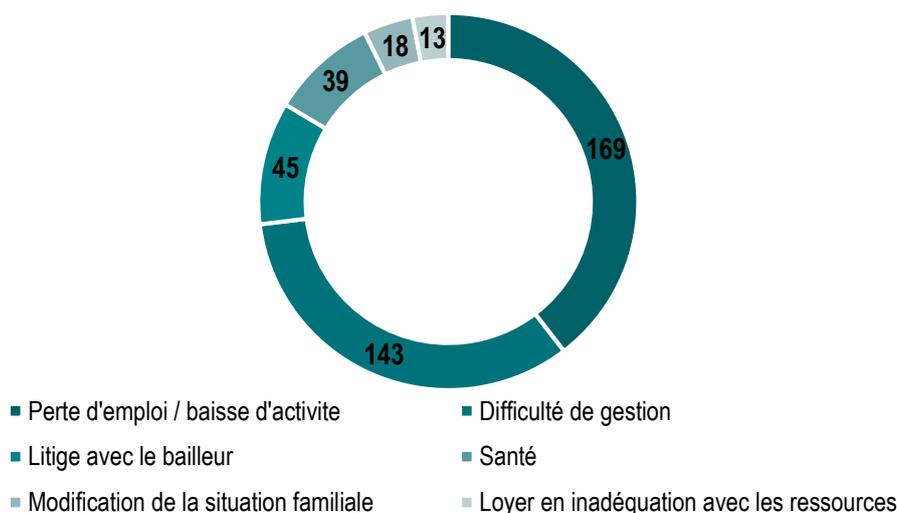
En 2023, nous constatons une recrudescence de congés déposés par les propriétaires-bailleurs pour reprise du bien, pour vente ou pour motifs légitime et sérieux, dans ce cadre les travailleurs sociaux ont pu assurer **21 consultations** auprès de locataires du parc privé pour une démarche de relogement prioritaire au titre du contingent préfectoral.



La perte d'emploi : première cause des impayés de loyers

De la même façon qu'en 2021 et 2022, la **baisse de ressources liée ou non à une perte d'emploi représente la 1^{ère} cause d'impayés de loyers (40%)** des locataires accompagnés par le pôle social .

En outre, **34%** des locataires rencontrent également des impayés de loyers suite à un litige auprès du bailleur, dans ce cas de figure les travailleurs sociaux orientent le ménage auprès d'un conciliateur de justice ou peut intervenir lui-même en tant que médiateur.



Une dette un peu plus élevée pour les locataires reçus



La dette moyenne est de **2 245 euros** à tous stades de la procédure confondus, légèrement supérieure aux données de 2022.

La dette la plus faible est de **230 euros**, la dette la plus importante est de **11 000 euros**.

A noter que **40 %** des ménages accompagnés sont allocataires de la CAF soit 172 consultants contre 1 % de la MSA et 15 % sont non allocataires.

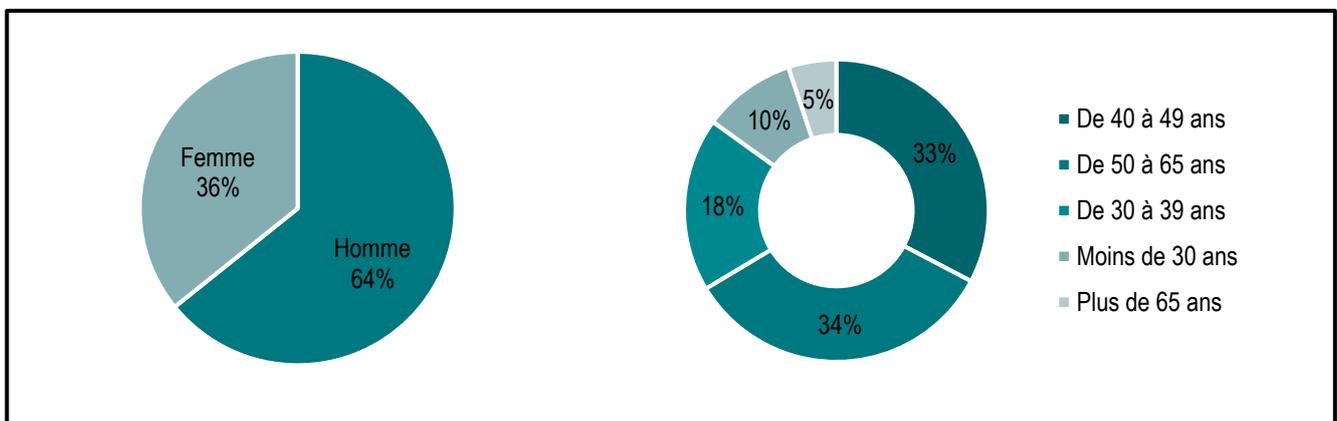
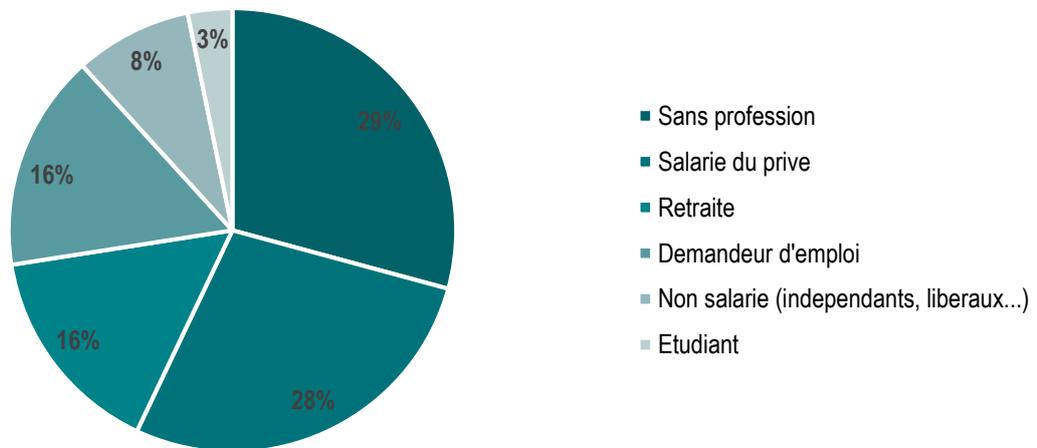
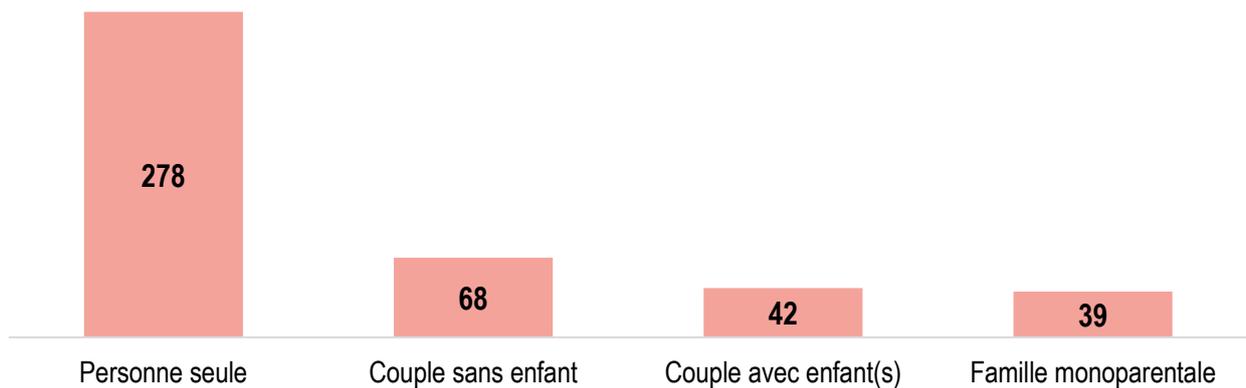
23 % des locataires rencontrés sont en situation de **surendettement**, le travailleur social peut être amené à accompagner les ménages dans l'instruction d'un dossier de surendettement auprès de la Banque de France.

Le profil des ménages accompagnés

Bien qu'il soit difficile de dresser un portrait-type, nous pouvons constater que depuis le début du dispositif « Suivi Impayés Morbihan » les foyers accompagnés sont très majoritairement des personnes vivant seule **65%**

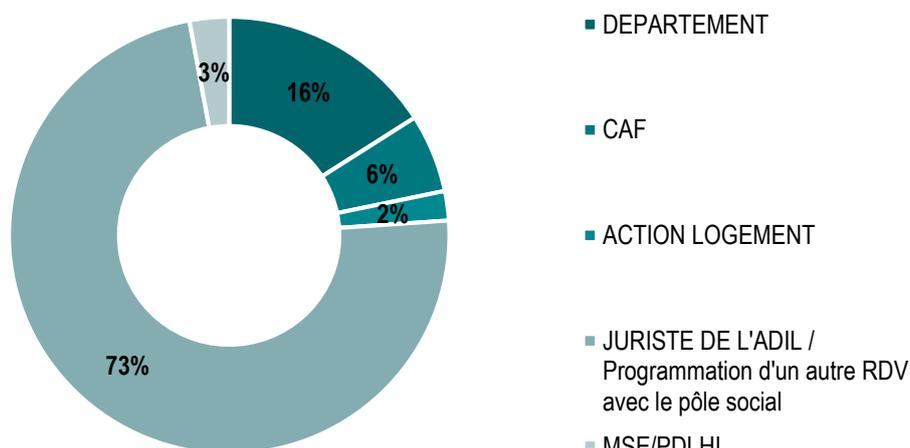
Concernant la situation professionnelle des personnes rencontrées, comme évoqué une majorité d'entre eux sont sans profession (100 consultants) ou en activité salarié (95 consultants).

La majorité des ménages accompagnés sont des hommes 64% d'une moyenne d'âge de 40 à 65 ans

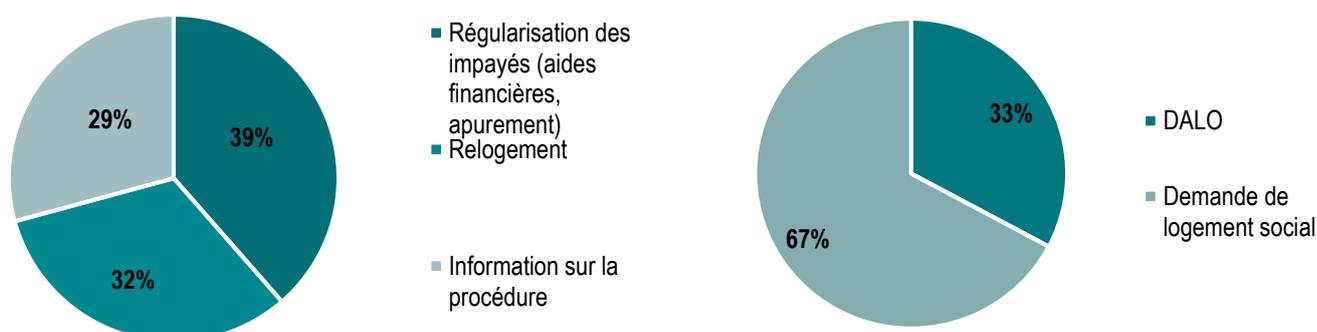


Une démarche partenariale essentielle accompagnées

Le travailleur social oriente les ménages accompagnés auprès des juristes de l'ADIL et propose également des rendez-vous afin de poursuivre les démarches entamées. De surcroît, le travailleur social sollicite régulièrement les services du Département pour la réalisation du diagnostic social et financier (DSF) au stade de l'assignation et oriente les locataires déjà connus par le service social d'un Centre Médico-Social.



Les orientations préconisées :



Grâce à l'accompagnement sociojuridique, sur les **427 ménage rencontrés**



136 foyers ont repris le paiement du loyer

(32 %)



180 foyers n'ont pas repris le paiement

L'accompagnement est toujours en cours (43 %)

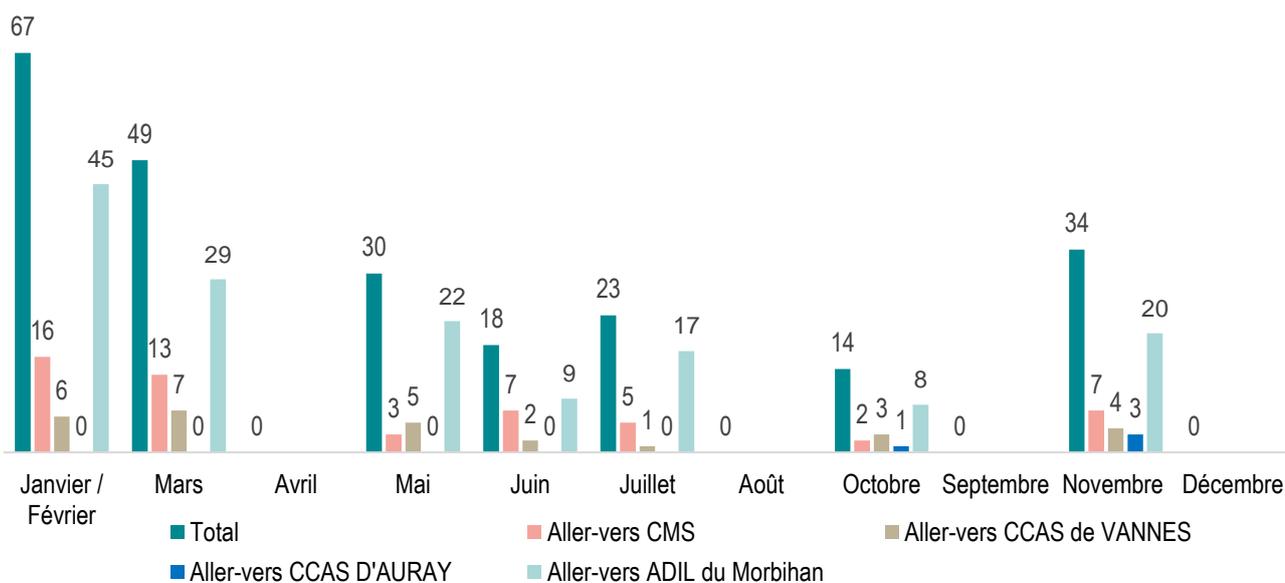
Le traitement des commandements de payer (CDP) accompagnés

Les commandements de payer sont transmis chaque mois par courriel et en version Excel à l'ADIL afin de permettre une prise en charge accélérée.

La DDSI au Département vérifie et repère au préalable les situations connues ayant eu un rendez-vous de moins d'un an pour lesquelles les professionnels des CMS effectuent un « aller-vers ».

Depuis mai 2022, La DGISS au Département transmet directement au CCAS de Vannes les Commandements de payer des ménages résidant à VANNES, le CCAS de Vannes effectue un « aller-vers ». Dans la même optique, depuis octobre 2023, le CCAS d'AURAY intervient en « aller-vers » auprès des ménages résidant à AURAY étant en Commandement de payer.

Nombre de commandements de payer transmis à l'ADIL par mois par la DDETS en 2023



217 Commandements de payer transmis à l'ADIL.

Le pôle social a effectué de « l'aller-vers » auprès de **150** ménages en Commandement de payer

14 courriers ont été renvoyés par la Poste, les renvois sont justifiés par la mention « destinataire inconnu à l'adresse ».

On peut en déduire que le locataire a déménagé

6 % ménages ont répondu aux courriers

Intervention au stade du concours force publique (DDETS)

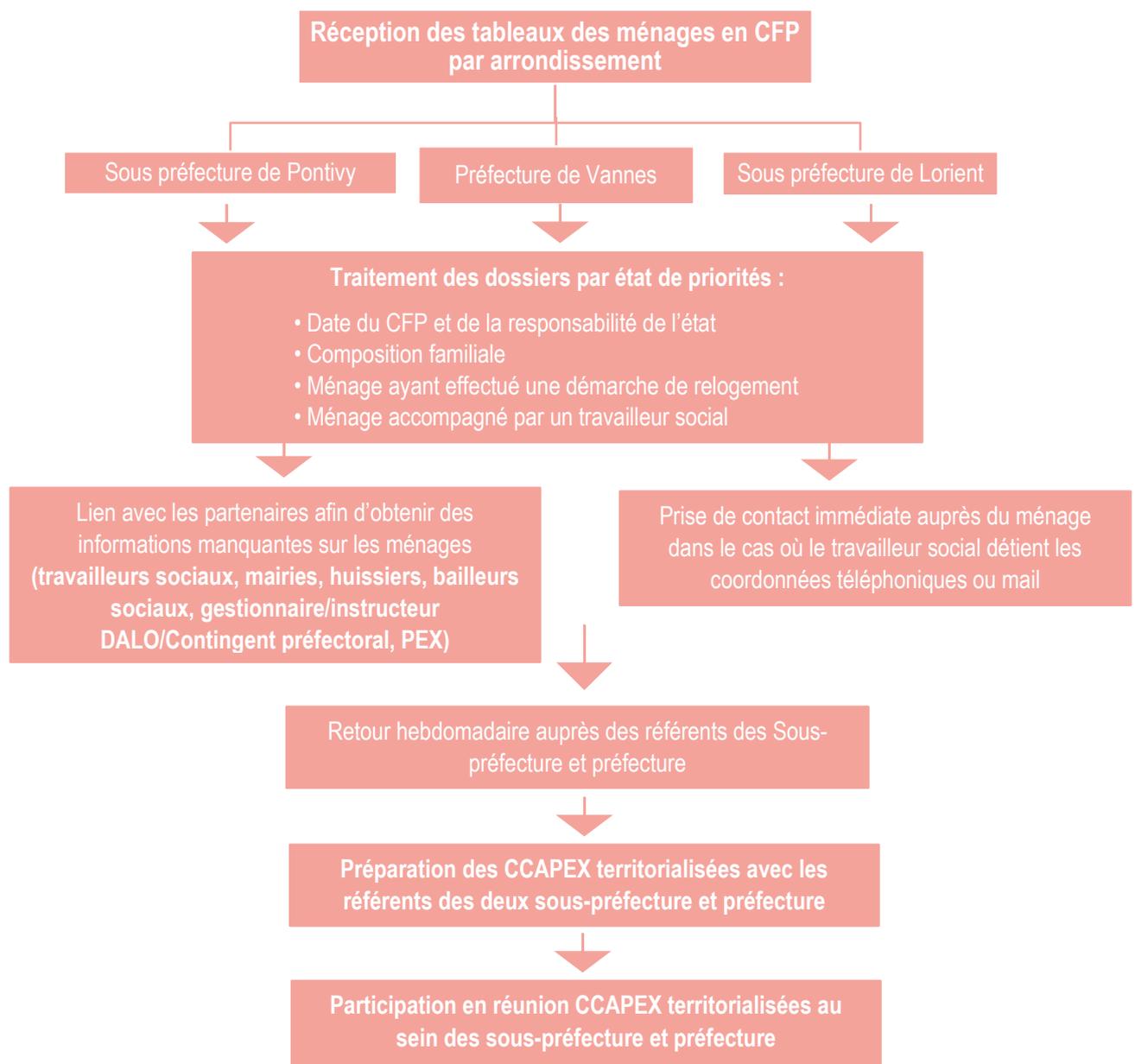
Depuis janvier 2022, le soutien financier de la DDETS a permis au travailleur social d'occuper à 50% de son temps de travail le poste de chargée de mission PEX au sein de la DDETS du Morbihan.

A raison de deux journées par semaine, le travailleur social intervient dans la gestion de stock des concours force publique en lien permanent avec les deux sous-préfectures et la préfecture du Morbihan.

Son expertise sociale permet de traiter les situations individuelles et de faire un état des lieux des situations complexes en lien étroit avec divers partenaires internes et externes à la DDETS.

De plus, le travailleur social s'assure de faire remonter tous les mois les indicateurs concours force publique auprès de la DIHAL.

Processus d'intervention au stade du concours force publique DDETS 56



Rencontres partenariales et temps de formations en 2023

Rencontres partenariales

« Comment mieux travailler ensemble ? »

L'objectif premier de ces rencontres est de faire connaître le dispositif SIM et également de créer du partenariat.

Le 26 Janvier 2023

Rencontre avec les assistantes sociales de l'hôpital du Scorff à Lorient



Le 28 février 2023

Rencontre avec le CCAS de Auray



Le 25 mai 2023

Réunion en visioconférence avec les assistantes sociales de Co Résó.



Temps de formations

« Comprendre pour mieux accompagner »

« Première rencontre de la communauté de travailleurs social du réseau ANIL/ADIL »

Organisation : ANIL

Date : 21 mars 2023

Format : Visioconférence



« Le pouvoir d'agir dans le travail social »

Organisation : CRTS Bretagne

Date : 9 juin 2023

Format : Webinaire



...Temps de formations

« L'aller-vers...pour aller où ? »

Organisation : CRTS Bretagne

Date : 10 mars 2023

Format : Webinaire

Contenu :

Ouvertures des perspectives d'action pour le travail social à travers une réflexion sur les enjeux de l'aller-vers et des apports de pratiques professionnelles déjà approuvées.

COMITE REGIONAL DU TRAVAIL SOCIAL

CRTS
DE BRETAGNE



« Mobiliser et accompagner vers la santé les personnes en situation de précarité dans le cadre d'un accompagnement lié au logement »

Organisation : Promotion Santé Bretagne

Dates : 6,7 et 13 avril 2023

Format : Déplacement à Auray

Contenu :

Formation dédiée aux professionnels du travail social.
L'objectif étant de mieux prendre en compte la santé des personnes en situation de précarité dans ses multiples dimensions, lors d'un accompagnement social dans ou vers le logement.

« Vers une nouvelle culture de l'habiter »

Organisation : Cohabilis

Date : 5 avril 2023

Format : Webinaire

« Communauté de travailleurs social du réseau ANIL/ADIL »

Organisation : ANIL

Date : 06 octobre 2023

Format : Visioconférence

Contenu :

- Présenter les outils d'ores et déjà disponibles sur l'extranet
- Réaliser une session de co-développement (exposition par une personne d'un cas concret soulevant une ou plusieurs difficultés et identification de pistes de solutions via l'intelligence collective)





Réalisation : Adeline Le Rézollier

ADIL 56

Agence Départementale d'Information sur le Logement du Morbihan

14 rue Ella Maillart

56000 Vannes

02 97 47 02 30 – www.adil56.org

Dispositif Suivi Impayés

02 97 47 60 12

aideauloyer@adil56.org