

12 PROPOSITIONS POUR FAVORISER L'ACCÈS ET LE MAINTIEN DANS UN LOGEMENT DÉCENT AU TERME DU CONFINEMENT



habitat &
humanisme

Réponse à l'appel à contribution du Conseil national de l'habitat

>> CONTEXTE

Habitat et Humanisme salue les mesures exceptionnelles d'urgence mises en place par le Gouvernement pour faire face à cette crise sanitaire sans précédent :

- le prolongement de la trêve hivernale,
- le versement automatique des aides sociales et la continuité des droits garantis,
- l'ouverture de places d'hôtel supplémentaires pour les sans-abris et centres d'hébergement médicalisés,
- le report de la réforme « APL en temps réel »,
- la mise en place d'une réserve citoyenne pour aider les associations, la fourniture de chèques services pour l'achat de produits d'alimentation et d'hygiène pour les sans-abris,
- ...
et plus largement, le rôle d'alerte, de conseil de l'Etat et la mise à disposition d'outils utiles à la gestion de crise.

A cette crise sanitaire, s'ajoute une chute de l'activité économique et inexorablement une crise sociale qui risque de toucher de plein fouet les publics les plus précaires.

- Solvabilité dégradée des ménages : chômage partiel, intérimaires, saisonniers, intermittents, auto-entrepreneurs...), absence de revenus informels mais aussi augmentation des dépenses contraintes (énergie) et alimentation...
- Aggravation de situations pour les victimes collatérales du confinement : violences conjugales ou familiales,
- Impacts multiples sur la santé mentale : dépression, décompensation...
- Ralentissement du marché du logement et disparition temporaire d'échanges sur le marché locatif
- ...

Cette situation inédite n'élude en rien les difficultés d'accès ou de maintien dans le logement, déjà très prégnantes avant la crise, de nos concitoyens. Comment rebondir en tenant compte des besoins en logements et de la situation personnelle des ménages les plus défavorisés ?

Comme préalable à toute proposition, afin de ne pas déséquilibrer les rapports locatifs et pour ne pas déresponsabiliser les locataires, il est proposé de ne pas suspendre les loyers. En effet, Habitat et Humanisme n'est pas favorable à un moratoire sur les loyers et préfère privilégier la mise en place de diverses mesures phares visant à sécuriser le maintien dans les lieux, développer une approche sociale de l'impayé, sécuriser les propriétaires, accroître temporairement l'offre de logements au profit des ménages en difficulté, et renforcer l'accompagnement des ménages les plus impactés par le confinement.

>> SÉCURISER LE MAINTIEN DANS LES LIEUX

Le prolongement de la trêve hivernale aboutira à son terme à un rebond des expulsions dans une période qui restera difficile. Il est peu réaliste de penser que de nombreuses expulsions se dérouleront alors même qu'une révision de la situation sociale et de santé des familles sera nécessaire en sortie de confinement et que les moyens de la justice et de la police resteront perturbés par les suites de la crise en cours.

Il semble que reporter en 2021 l'ensemble des expulsions à l'exception de celles réalisées pour trouble, constituerait une mesure raisonnable.

🔗 **Proposition n°1** : Prolonger la trêve hivernale jusqu'au 31 mars 2021.

En outre, en cas d'impayé de loyer, il semble essentiel d'aider les ménages de bonne foi rencontrant des difficultés financières en maintenant les APL des ménages signalés à la CAF.

🔗 **Proposition n°2** : Maintenir les APL en cas d'impayé de la part des locataires de bonne foi.

Aussi suite à cette période de confinement, les troubles de voisinage peuvent facilement se révéler ou être exacerbés. Pour poursuivre cet objectif de maintien dans les lieux, il est également proposé de favoriser le recours aux résolutions amiables des conflits par la médiation ou la conciliation pour tenter de pacifier le conflit en amont de toute procédure.

🔗 **Proposition n°3** : Promouvoir le recours aux résolutions amiables des conflits de voisinage

>> DÉVELOPPER UNE APPROCHE SOCIALE DE L'IMPAYÉ

Durant cette période un grand mouvement d'évaluation sociale des familles en lien avec l'impayé pourrait avoir lieu. Dans le logement social ou d'insertion ces évaluations permettraient de retravailler la situation des familles et la ré-appréciation de la bonne foi éventuelle pour celles qui sont sous le coup d'une décision judiciaire d'expulsion.

Les bailleurs institutionnels qu'ils soient sociaux, privés ou d'insertion devront se mettre en ordre de marche pour assurer ces évaluations. Concernant les bailleurs privés, il s'agira de mobiliser des moyens existants pour permettre que la situation de leurs locataires en difficulté puisse être réévaluée (Action logement, structure d'insertion, bailleurs sociaux, travailleurs sociaux de secteur).

🔗 **Proposition n° 4** : Rendre l'évaluation sociale obligatoire pour tout ménage en situation d'impayé.

Concernant le risque d'impayé croissant, sous réserve qu'il soit avéré, la mobilisation sociale en faveur des familles en difficultés devra permettre de mettre en place des solutions pérennes : retour au droit ou exercice des droits, plan d'apurement, suivi budgétaire des familles, coercition en vue du paiement par les locataires de mauvaise foi, recours au FSL, recours au fond de solidarité d'urgence...

↳ **Proposition n° 5 :** Création d'un fonds de soutien, financé par l'Etat, pour les locataires qui vont se retrouver en situation d'impayé de loyer du fait de la crise sanitaire. Ce fonds pourrait prendre en charge 80% des restes à charge sur deux ou trois mois, sous réserve d'une validation par un travailleur social.

>> SÉCURISER LES PROPRIÉTAIRES

Si un fonds doit être créé pour tenir compte de situations strictement liées au confinement, il conviendra qu'il vienne en appui des propriétaires sans déresponsabiliser les locataires.

A contrario, en cas de préjudice pour le propriétaire dû exclusivement au rallongement de la procédure liée au report d'un an de la trêve hivernale, un dispositif pourra néanmoins être proposé. Ce dispositif pourra être établi en lien avec les assureurs de l'impayé. Il pourra s'effectuer dans le cadre des assurances existantes ou en intégrant de nouveaux propriétaires dans le dispositif assurantiel alors qu'ils sont déjà dans des difficultés de recouvrement sous réserve de sur-prime, de contrat de plus longue durée ou de tout autre formule intégrant notamment les moyens et obligations d'Action logement, du FNAP ou de tout autre moyen disponible ou à créer.

↳ **Proposition n° 6 :** Retravailler les dispositifs assurantiels existants et étendre la garantie Visale notamment après glissement de bail.

>> ACCROITRE L'OFFRE DE LOGEMENTS RAPIDEMENT MOBILISABLES AU PROFIT DES MÉNAGES EN DIFFICULTÉ

Concernant l'accès au logement, la période de confinement aura généré inévitablement un retard dans la location de logement tant à la re-location que dans des opérations nouvellement livrées. Il peut en résulter une vacance plus importante que d'habitude y compris dans les zones tendues. Cette situation si elle est observée, peut permettre d'accroître la part de location au profit de ménages en difficulté et ce, dans le respect des règles d'attribution aux ménages dont le revenu se situe dans le 1er quartile des revenus. Le respect de cette règle étant parfois difficile à obtenir, une telle dynamique pourrait permettre de se rapprocher de l'objectif attendu.

↳ **Proposition n°7 :** En cas de vacance, proposer en priorité ces logements vacants aux personnes du premier quartile de revenus pour tendre vers le respect des dispositions de la loi Egalité et citoyenneté.

Par ailleurs, l'intermédiation locative dans le cadre du logement d'abord fait ses preuves. Il permet de mobiliser rapidement du logement dans le parc privé (voire public), gérer et accompagner les personnes issues de la rue ou de l'hébergement. Dès la fin du confinement, il est proposé d'amplifier ce dispositif pour permettre notamment de :

- reloger les personnes sans domicile qui ont été mises à l'abri pendant la période du confinement,
- reloger les victimes collatérales du plan : les personnes victimes de violences...

✚ **Proposition n°8** : Amplifier l'intermédiation locative dans le cadre du logement d'abord.

Pour permettre la mobilisation rapide du parc privé, il existe aussi d'autres dispositifs financiers et fiscaux qui méritent d'être poursuivis et développés. La Prime d'intermédiation locative (PIL) pourrait être augmentée ou modulée en fonction du mode de gestion. Ex : 500€ en location sous-location, en cas de glissement de bail : +1500€ au moment du glissement et 2000€ en mandat de gestion.

Aussi pour pérenniser les avantages fiscaux proposés dans le cadre du Louer Abordable et augmenter exceptionnellement le plafond autorisé pour les avantages fiscaux de 10 000 à 15 000 euros dès lors que les investissements sont réalisés directement ou indirectement pour les victimes de la crise.

✚ **Proposition n°9** : Poursuivre et amplifier les dispositifs financiers et fiscaux incitatifs pour la mobilisation de logements existants.

✚ **Proposition n°9bis** : Travailler sur la simplification d'instruction des conventionnements ANAH avec ou sans travaux pour accélérer et inciter les conventionnements très sociaux dans le parc privé.

>> RENFORCER L'ACCOMPAGNEMENT GLOBAL DES MÉNAGES LES PLUS TOUCHÉS PAR LA CRISE

Sans attendre la fin du confinement, l'accompagnement des SDF mis à l'abri pendant cette période peut être réalisé pour assurer une prise en charge et un hébergement ou logement à plus long terme.

✚ **Proposition n°10** : Travailler l'étayage et les propositions de relogement pour les personnes ayant bénéficié d'une mise à l'abri à l'hôtel.

✚ **Proposition n°11** : Déployer plus largement le dispositif Un Chez soi d'Abord qui permet aux personnes sans abri les plus fragiles, celles qui souffrent de troubles psychiques et cumulent les plus grandes difficultés, d'accéder directement à un logement ordinaire et d'être ainsi accompagnées vers la réinsertion.

La période de confinement a pu générer des troubles intra-familiaux spécifiques, ou des répercussions sur la santé mentale des personnes : dépression, renfermement des gens sur eux-même, qu'ils aient ou non des problèmes psychiques pré-existants, décompensation, approfondissement des syndromes de Diogène, accroissement des violences etc. La sensibilisation des propriétaires devra être renforcée sur ces sujets de telle sorte que les personnes en mal vivre, en suite du confinement, puissent retrouver un équilibre raisonnable ou un soutien de la part des services sociaux ou psychiatriques de secteur.

✚ **Proposition n°12** : Renforcer les équipes mobiles santé mentale destinées à l'accompagnement des personnes les plus fragiles

En plus des mesures exceptionnelles mises en places par Habitat et Humanisme (Plan de continuité de l'activité, accompagnement, RH....) Habitat et Humanisme envisage diverses mesures pour préparer l'après confinement visant le maintien dans le logement de ses locataires :

Mise en place d'un fonds exceptionnel qui viendrait abonder ceux mis en place par l'Etat et qui pourrait être alimenté par :

- Un appel aux propriétaires solidaires en vue d'un abandon total de loyer
- Un appel à dons dédiés
- ...

A propos d'Habitat et Humanisme :

Depuis 35 ans, pour répondre à l'exclusion et l'isolement des personnes en difficulté, Habitat et Humanisme agit en faveur du logement, de l'insertion et de la recréation de liens sociaux.

Résolument tourné vers l'innovation, le Mouvement a développé des outils économiques à vocation sociale, pour financer et mener à bien son action. Habitat et Humanisme s'est donné pour mission :

- *de permettre aux personnes à faibles ressources, précarisées en raison de leur situation sociale, de leur âge, de leur handicap ou de leur santé, d'accéder à un logement décent, adapté à leur situation et leurs ressources,*
- *de contribuer à une ville ouverte à tous, en privilégiant les logements situés dans « des quartiers équilibrés »,*
- *de proposer un accompagnement personnalisé ou collectif pour favoriser la recréation de liens et l'insertion sociale.*

Aujourd'hui, au sein du Mouvement Habitat et Humanisme, fondé il y a 35 ans, 450 salariés et plus de 4 300 bénévoles œuvrent au quotidien en faveur du logement et de l'insertion des personnes en difficulté. C'est ainsi qu'en 2020, plus de 1 800 nouvelles familles en difficulté ont pu accéder à un logement et retrouver le chemin de l'insertion.