



LE SERVICE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT

ASSOCIATION GEST-A-RE
4, RUE DE VERDUN
34 000 MONTPELLIER
Tel : 04.99.52.28.20
Fax : 04.99.52.28.24
Courriel : accueil@gestare.fr

Rapport d'activité 2020



SOMMAIRE

INTRODUCTION	2
A. L'association GESTARE	2
1. Présentation de l'association	2
2. Organigramme de l'association	3
3. Dispositifs animés et gérés par l'association.....	4
4. Participation à la plateforme ADLH (Accompagnement aux Droits Liés à l'Habitat)	5
5. Participations citoyennes.....	5
B. LE SERVICE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT	6
1. Les objectifs spécifiques	6
2. L'équipe mobilisée	6
3. Le Public	6
4. Les caractères innovants de l'action	7
5. Description de l'intervention	7
6. Bilan de l'activité 2020.....	8
• La capacité d'accueil.....	8
• Nombre de bailleurs sociaux orienteurs.....	8
• Tableau synthétique de l'activité en 2020	9
• Nombre de ménages accompagnés.....	10
• Stades de la procédure d'expulsion à l'admission.....	10
• Les compositions familiales	10
• Les ressources à l'admission.....	11
• Les secteurs géographiques	11
• Les causes à l'origine des interventions.....	11
• Les problématiques repérées des ménages.....	12
• Les situations à la sortie du dispositif : 61 ménages sortis	12
• Durées d'accompagnement :	13
CONCLUSION	14

INTRODUCTION

Dans le cadre du développement de projets expérimentaux, l'Etat a confié à l'association GESTARE la mise en œuvre d'une action à destination de ménages occupant un logement social et rencontrant des difficultés pour s'y maintenir.

Nous intervenons depuis le 15 décembre 2014. Ce dispositif que nous avons dénommé « Service Maintien Dans Le Logement » vise à prévenir le plus précocement possible les expulsions locatives dans une démarche d'« Aller vers », s'inscrivant pleinement dans l'esprit de la loi ALUR.

Au cours de ces dernières années notre partenariat s'est renforcé et sur la période 2016-2018 nous avons vu le nombre de candidatures fortement augmenté et dépassé notre capacité d'accompagnement initial (5 ménages en file active).

L'année 2019 fut une année charnière, notre capacité d'accueil a été multiplié par plus de 6, soit 32 places. Cette action s'inscrit désormais dans le cadre de la politique du Logement d'Abord pour laquelle la Métropole de Montpellier a été retenue pour une mise en œuvre accélérée. Face à ce nouveau défi et fort de la reconnaissance par la Métropole et la DDCS, nous avons étoffé l'équipe du dispositif MDL et approfondi notre partenariat avec les bailleurs sociaux pour atteindre ces nouveaux objectifs.

L'année 2020 a été marquée par la crise sanitaire du Covid-19. Nos résultats en 2020 sont par conséquent inférieurs aux objectifs conventionnels. Malgré un impact important de cette crise sur l'activité, nous avons su nous adapter et maintenir la continuité du service, dans le respect des mesures de prévention sanitaires.

Nous avons également poursuivi en 2020 avec la DDCS et les bailleurs l'amélioration de la procédure d'orientation, afin de sécuriser les transferts d'informations pour sécuriser l'orientation des ménages vers le service MDL et sauvegarder un des fondements de notre action à savoir l'« Aller vers ».

A. L'association GESTARE

1. Présentation de l'association

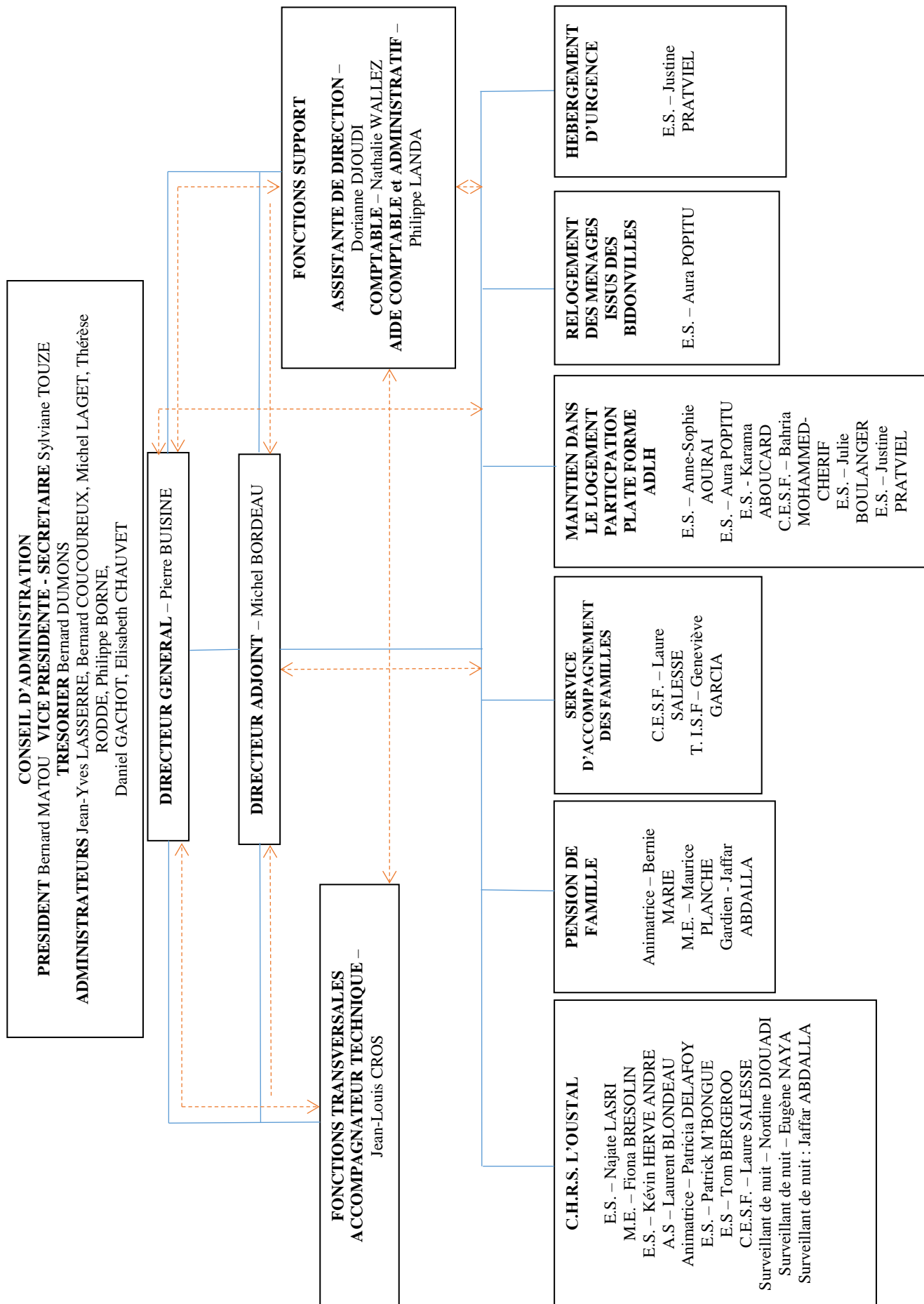
L'association est née d'une action militante. Initialement dénommée la Maison de la Solidarité, elle est devenue GESTARE (GESTion Animation REcherche). Elle est déclarée en préfecture le 15/12/1995. Son siège social est situé au 4 rue de Verdun à Montpellier. L'association est présente sur le net à l'adresse suivante : <http://www.gestare.fr/gestare/>

L'objet de l'association consiste dans la « *Mise en place d'une réponse innovante aux besoins des personnes les plus démunies en matière d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers une autonomie sociale et professionnelle, indispensable à l'exercice de la citoyenneté en les associant pleinement à la mise en place et concrétisation de leurs besoins matériels et culturels* ».

L'article 5 de nos statuts actuels exprime l'ouverture et la liberté de conscience qui caractérisent ces valeurs. « L'association regroupe sans distinction d'âge, de sexe, de religion et de nationalité, des membres adhérents et de membres honoraires qui sont des personnes physiques qui souhaitent s'engager dans des actions de solidarité en apportant une contribution active. »

Le caractère laïque de l'association, c'est-à-dire ouvert à tous, sans discrimination préalable ni attache idéologique exclusive, concerne de la même manière les salariés et les personnes accueillies pour lesquelles le but poursuivi est l'amélioration de leur condition matérielle et morale, sans considération d'ordre religieux ou partisan.

2. Organigramme de l'association



3. Dispositifs animés et gérés par l'association

Aujourd'hui, l'association GESTARE anime et gère plusieurs établissements et services :

- **Le Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale L'Oustal**

Le **CHRS L'Oustal** est le tout premier dispositif d'accueil de l'association. Il dispose aujourd'hui de 57 places : 24 places en chambres individuelles au sein d'un foyer situé en cœur de ville et 33 places en appartements diffus.

Depuis mars 2021, est adossée au CHRS une nouvelle action d'accompagnement global et renforcé, le dispositif d'« **Accompagnement Hors les murs** », pour une capacité de 9 places. Nous intervenons directement auprès des personnes quel que soit leur lieu de vie : rue, squat, hébergement d'urgence, ...

- **La Pension de Famille L'Atelier**

Elle a été créée en 2003 et accueille des personnes isolées, qui éprouvent beaucoup de difficultés à vivre seules en appartements. Les personnes sont locataires en titre et bénéficient de tous les services de droit commun, comme tout un chacun chez soi. Soutenus par la présence d'un couple d'hôtes, essentiellement missionné pour faire le lien avec les services de droit commun et pour dynamiser le lieu. La Pension de Famille a fonctionné temporairement avec un accueil en logement diffus jusqu'en juillet 2014, date de livraison de l'actuelle résidence. L'atelier comprenant 23 studios et des pièces communes, ainsi qu'un jardin et un atelier, avec la présence d'un concierge. Une nouvelle pension de famille « le Patio » d'une capacité de 28 places verra le jour à St Jean de Vedas le 1^{er} janvier 2023. La réalisation du bâti est portée par le bailleur social Promologis.

- **Le Service d'Accompagnement des Familles (SAF)**

Il s'agit d'une action conventionnée en 2007 avec le Conseil Général pour un accompagnement de 11 familles avec des enfants de moins de 3 ans en appartements diffus. Le travail s'effectue en binôme formalisé avec les services du Conseil Général autour d'actions relatives à un travail de soutien à la parentalité et d'accompagnement dans tous les domaines de la vie sociale, bien entendu le logement mais aussi l'insertion sociale et professionnelle.

- **Le service « Maintien Dans le Logement »**

Ce dispositif a comme objectif principal le maintien dans le logement social de droit commun des ménages qui présentent un risque avéré et sérieux de perte de leur logement et susceptibles d'être pris en charge à très court terme par des structures d'hébergement ou de logement adapté, actuellement saturées. Ce maintien dans le logement passe par la mise en œuvre d'une intervention sociale permettant d'éviter le déclenchement de la procédure classique d'expulsion coûteuse tant sur le plan humain qu'au niveau financier.

- **L'action de relogement des habitants des bidonvilles de Montpellier**

Depuis octobre 2017, nous participons ainsi que trois autres associations du secteur AHI aux actions de relogement prévues par les services de l'Etat et la métropole pour les personnes habitant le bidonville de Celleneuve situé à Montpellier. Il s'agit essentiellement de populations Roms issues de Roumanie. Pour ce faire, le dispositif propose aux ménages du bidonville des logements sociaux en bail glissant. Cette action nécessite un partenariat étroit avec les bailleurs sociaux qui mettent à disposition ces logements adaptés aux

compositions familiales des ménages. Les associations mettent en œuvre un accompagnement renforcé qui vise l'autonomie des familles et le glissement du bail au bout d'un an.

- **Le dispositif d'accompagnement de personnes en situation de grande marginalité dans le cadre d'un lieu de vie innovant à dimension collective**

Suite à un appel à manifestation d'intérêt porté par la DIHAL et la DIPLP, notre candidature a été retenue pour la mise en œuvre d'un accueil innovant et spécifique à destination de publics en situation de grande marginalité et en difficulté pour investir les dispositifs d'hébergement et d'accompagnement traditionnels. La capacité d'accueil est de 20 places.

4. Participation à la plateforme ADLH (Accompagnement aux Droits Liés à l'Habitat)

Depuis le 1er septembre 2016, nous participons à une initiative de la fondation Abbé Pierre regroupant plusieurs associations du département : ATU, Adages, CLCV, GESTARE. La Plateforme d'Accompagnement aux Droits Liés à l'Habitat (ADLH) est composée de juristes, de travailleurs sociaux et de bénévoles. Elle propose un accompagnement sociojuridique à destination de ménages défavorisés en difficulté en ce qui concerne leur situation de logement (expulsions, impayés, habitat indigne, DALO).

5. Participations citoyennes

L'association participe :

- À la collecte organisée par la Banque Alimentaire de l'Hérault.
- Aux différentes instances du **CNPA (Conseil National des Personnes Accompagnées ou Accueillies)** avec la présence active des salariés et des résidents.
- **Au collectif EN JEU** dans le cadre de l'organisation de la **Homeless World Cup**.
- **Au collectif La boussole** composé de plusieurs travailleurs sociaux exerçant dans le secteur associatif de la cohésion sociale sur Montpellier, a pour objet d'accompagner des personnes en situation de précarité. Les missions principales sont l'accès aux sports, à la culture et à la citoyenneté.
- **L'organisation de la Rencontre Nationale Sport Solidaire** : la Fondation Abbé Pierre a confié en 2019 l'organisation de cette rencontre annuelle à l'association GESTARE. Cet événement autour du sport et des loisirs a regroupé pendant une semaine en juin plus de 300 personnes résidentes de Pension de Famille et usagers de Boutique de Solidarité.

B. LE SERVICE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT

La proposition d'une telle action est le fruit de plusieurs constats. **En effet, dans le cadre de nos activités AHI, nous remarquons que de plus en plus de résidents hébergés et accompagnés par les structures ont connus une situation d'expulsion locative qui aurait pu être évitée. Les personnes concernées sont souvent touchées par une situation mettant en péril leur maintien dans le logement (impayé, problèmes de voisinage, rupture familiale ou professionnelle...) et dans la difficulté pour se saisir du droit commun ou des dispositifs existants mais nécessitant une démarche volontaire de leur part qu'ils ne sont plus forcément en mesure de mobiliser par méconnaissance et/ou découragement. Dans ces situations, il nous est apparu incontournable d'aller au-devant de ces personnes, sans attendre une demande qu'ils ne sont plus forcément en capacité de formuler.**

L'objet de l'action tel que défini dans la convention signée avec la DDCS porte sur *« la mise en place d'un accompagnement renforcé lié au logement permettant au ménage de se maintenir dans leur logement et d'acquérir une autonomie suffisante. Cet accompagnement est mis en œuvre en complémentarité des actions de prévention menées par le bailleur social. Il débute le plus précocement possible, dès le premier impayé de loyer ou des premiers troubles mineurs susceptibles d'entraîner la fin du bail ».*

1. Les objectifs spécifiques

Les objectifs spécifiques de notre action se déclinent en 6 axes :

- Intervenir sans délai dès le constat par le bailleur social d'une situation de vulnérabilité du locataire (dettes locatives, troubles du voisinage, isolement...).
- «Aller vers».
- Engager un accompagnement social global permettant le maintien dans le logement.
- Rétablir le lien avec le droit commun (CCAS, Agences départementales, les acteurs de la santé...) et la famille si nécessaire.
- Œuvrer au rétablissement de l'autonomie du locataire.
- Favoriser le vivre-ensemble.

2. L'équipe mobilisée

L'équipe se compose en 2020 de travailleurs sociaux à 2.26 ETP : 2 éducatrices spécialisées, une Assistante de Service Sociale ainsi que de la mutualisation des moyens de l'association (direction, secrétariat, comptabilité, bureaux, véhicules...).

3. Le Public

L'action concerne toutes personnes isolées ou familles occupant un logement social et en risque de ne plus pouvoir s'y maintenir du fait d'une situation de vulnérabilité repérée par le bailleur. Parmi ces ménages, sont également concernés ceux ayant déjà connus des dispositifs d'urgence et d'insertion et qui, sans intervention en faveur de leur maintien dans leur logement, seraient susceptibles de réintégrer ces dispositifs.

Les publics non concernés sont les ménages :

- Signalés au niveau de la CCAPEX (Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions locatives)
- Reconnus prioritaires DALO,
- Accompagnés dans le cadre de l'AVDL.

4. Les caractères innovants de l'action

Cette expérimentation se veut complémentaire aux actions déjà menées dans le cadre de la prévention des expulsions.

Elle innove :

- En ne se limitant pas à l'attente de l'expression d'un besoin par les ménages en difficultés. En effet, ces derniers ne sont plus forcément en capacité de se saisir des dispositifs existants.
- En développant de nouveaux modes de partenariat entre les bailleurs sociaux et les acteurs de l'intervention sociale.
- Enfin, en permettant d'intervenir le plus précocement possible, dès le premier impayé de loyer ou l'apparition d'autres difficultés pouvant entraîner la rupture du bail.

5. Description de l'intervention

Notre intervention se déroule en 5 étapes principales :

- Le signalement de la situation par le bailleur social : Le service MDL est un des dispositifs de prévention et d'accompagnement de la CCAPEX. A ce titre, nous sommes habilités à recevoir des bailleurs les informations strictement nécessaires à notre action : nom, prénom, adresse, numéro de téléphone, la(les) problématique(s) rencontrée(s) : impayés, troubles de voisinage, etc. Le bailleur informe en amont le locataire quand c'est possible.
- La prise de contact : nous nous engageons à intervenir dans un délai court, sous quinze jours, par un contact téléphonique ou une visite directement au domicile.
- La réalisation d'un diagnostic social : les premiers entretiens avec le locataire visent à établir une relation de confiance, à repérer les difficultés rencontrées et à définir une stratégie d'accompagnement.
- L'instauration ou la restauration du lien avec les acteurs sociaux de secteur : nous accompagnons la personne vers les dispositifs du droit commun quand cela est nécessaire. Si le locataire est déjà suivi par des travailleurs sociaux, nous les sollicitons pour élaborer un diagnostic partagé et réfléchir aux solutions.
- La formalisation de l'accompagnement au travers de la signature d'une convention d'accompagnement (locataire- Gestare).
- La mise en œuvre des actions prévues selon les besoins d'interventions spécifiés dans la convention d'accompagnement

6. Bilan de l'activité 2020

- **La capacité d'accueil**

La capacité conventionnelle est de 29 ménages en file active.

Dans les faits, **nous avons accompagné 25,55 ménages en moyenne par mois**, ce résultat en-dessous des objectifs est lié à **la crise sanitaire liée au Covid-19 mais également aux difficultés rencontrées dans le cadre du RGPD**. En effet, quelques bailleurs sont encore réticents à transmettre directement des informations à Gestare. Des démarches sont cours avec la DDCS pour résoudre ce dilemme en partenariat avec les bailleurs.

La crise sanitaire a eu un impact important : les différents confinements ont mis sérieux coup de frein aux orientations.

Au 31/12/2020 nous avons 28 ménages en cours de suivi.

- **Nombre de bailleurs sociaux orienteurs**

Année	2020
Nombre de bailleurs sociaux	7

Malgré les difficultés liées au RGPD, une majorité de bailleurs sociaux de la métropole montpelliéraine nous transmettent des candidatures.

- Tableau synthétique de l'activité en 2020

Situation N°	Date de début de suivi	Date de fin de suivi	Nombre de jours d'accompagnement	Nombre de Mois d'Accompagnement	Durée totale d'accompagnement des ménages sortis (jours)	Durée totale d'accompagnement des ménages sortis (mois)
1	21/11/2018	24/02/2020	55	1,8	461	15,11
2	26/11/2018	13/01/2020	13	0,4	414	13,57
3	08/04/2019	28/02/2020	59	2,0	327	10,72
4	23/05/2019	03/01/2020	3	0,1	226	7,41
5	19/11/2018	24/02/2020	55	1,8	463	15,18
6	28/11/2018	06/01/2020	6	0,2	405	13,28
7	04/06/2019	20/02/2020	51	1,7	262	8,59
8	13/06/2019	04/06/2020	156	5,2	358	11,74
9	29/07/2019	31/05/2020	152	5,1	308	10,10
10	09/09/2019	30/01/2020	30	1,0	144	4,72
11	16/10/2019	30/06/2020	182	6,1	259	8,49
12	25/09/2019	30/03/2020	90	3,0	188	6,16
13	29/10/2019	15/06/2020	167	5,6	231	7,57
14	10/12/2019	22/06/2020	174	5,8	196	6,43
15	07/11/2019	14/05/2020	135	4,5	190	6,23
16	22/10/2019	11/06/2020	163	5,4	234	7,67
17	22/10/2019	13/01/2020	13	0,4	84	2,75
18	07/11/2019	25/06/2020	177	5,9	232	7,61
19	07/11/2019	08/01/2020	8	0,3	63	2,07
20	09/10/2019	11/02/2020	42	1,4	126	4,13
21	19/12/2019	28/05/2020	149	5,0	162	5,31
22	23/12/2019	08/01/2020	8	0,3	17	0,56
23	06/12/2019	29/05/2020	150	5,0	176	5,77
24	05/11/2019	09/03/2020	69	2,3	126	4,13
25	09/10/2019	01/07/2020	183	6,1	267	8,75
26	13/11/2019	02/06/2020	154	5,1	203	6,66
27	05/11/2019	15/07/2020	197	6,6	254	8,33
28	13/12/2019	13/10/2020	287	9,6	306	10,03
29	24/12/2019	18/03/2020	78	2,6	86	2,82
30	24/12/2019	24/06/2020	176	5,9	184	6,03
31	06/01/2020	25/02/2020	51	1,7	51	1,67
32	16/01/2020	28/07/2020	195	6,5	195	6,39
33	28/01/2020		339	11,3	0	0,00
34	12/02/2020	06/07/2020	146	4,9	146	4,79
35	03/03/2020	30/06/2020	120	4,0	120	3,93
36	10/03/2020	16/06/2020	99	3,3	99	3,25
37	10/03/2020	17/03/2020	8	0,3	8	0,26
38	26/05/2020	23/06/2020	29	1,0	29	0,95
39	04/05/2020	23/06/2020	51	1,7	51	1,67
40	25/05/2020		221	7,4	0	0,00
41	22/04/2020	16/07/2020	86	2,9	86	2,82
42	06/02/2020	03/11/2020	272	9,1	272	8,92
43	20/05/2020	02/06/2020	14	0,5	14	0,46
44	12/06/2020	22/09/2020	103	3,4	103	3,38
45	02/06/2020		213	7,1	0	0,00
46	03/04/2020	26/06/2020	85	2,8	85	2,79
47	18/05/2020		228	7,6	0	0,00
48	20/05/2020	10/06/2020	22	0,7	22	0,72
49	18/05/2020		228	7,6	0	0,00
50	25/02/2020	22/09/2020	211	7,0	211	6,92
51	30/06/2020	23/11/2020	147	4,9	147	4,82
52	08/06/2020	28/09/2020	113	3,8	113	3,70
53	24/06/2020		191	6,4	0	0,00
54	18/06/2020	14/09/2020	89	3,0	89	2,92
55	29/06/2020		186	6,2	0	0,00
56	30/06/2020		185	6,2	0	0,00
57	11/06/2020		204	6,8	0	0,00
58	26/08/2020		128	4,3	0	0,00
59	13/07/2020	14/09/2020	64	2,1	64	2,10
60	03/08/2020		151	5,0	0	0,00
61	26/08/2020	10/09/2020	16	0,5	16	0,52
62	14/09/2020	19/10/2020	36	1,2	36	1,18
63	03/08/2020	24/09/2020	53	1,8	53	1,74
64	13/07/2020	05/10/2020	85	2,8	85	2,79
65	14/02/2020	20/02/2020	7	0,2	7	0,23
66	28/05/2020	04/06/2020	8	0,3	8	0,26
67	08/10/2020		85	2,8	0	0,00
68	08/10/2020		85	2,8	0	0,00
69	12/08/2020	02/11/2020	83	2,8	83	2,72
70	04/08/2020	10/11/2020	99	3,3	99	3,25
71	20/08/2020		134	4,5	0	0,00
72	20/11/2020		42	1,4	0	0,00
73	02/12/2020		30	1,0	0	0,00
74	03/08/2020		151	5,0	0	0,00
75	06/08/2020		148	4,9	0	0,00
76	11/06/2020	31/12/2020	204	6,8	204	6,69
77	29/10/2020		64	2,1	0	0,00
78	01/11/2020		61	2,0	0	0,00
79	03/11/2020	10/12/2020	38	1,3	38	1,25
80	02/12/2020		30	1,0	0	0,00
81	02/12/2020		30	1,0	0	0,00
82	03/12/2020		29	1,0	0	0,00
83	07/12/2020		25	0,8	0	0,00
84	08/12/2020		24	0,8	0	0,00
85	06/07/2020	02/11/2020	120	4,0	120	3,93
86	21/10/2020		72	2,4	0	0,00
87	16/01/2020	18/03/2020	63	2,1	63	2,07
88	17/12/2020		15	0,5	0	0,00
TOTAL	88	61	88	306,6	9669	317,02

- ✚ L'objectif conventionnel est de **348 mois-accompagnement (29 situations * 12 mois= 348 mois accompagnements)**
- ✚ **Le nombre de mois-accompagnement réalisé en 2020 s'élève à 306.6 mois-accompagnements** (ce qui représente en moyenne 25.55 accompagnements réalisés par mois).
- ✚ Notre **taux d'occupation en 2020 est de 88,10% (306.6/348*100)**

Comme nous l'avons dit précédemment, ces chiffres inférieurs aux objectifs s'expliquent par les difficultés d'orientation liées au RGPD et à la crise sanitaire du Covid-19.

- **Nombre de ménages accompagnés**

Nous avons accompagné **88 ménages en 2020** dont 61 ménages sortis du dispositif au cours de l'année 2020 et 27 ménages qui sont encore accompagnés au 31/12/2020.

- **Stades de la procédure d'expulsion à l'admission**

STADES DE LA PROCEDURE A L'ADMISSION	Nombre de ménages	Proportion
Avant commandement de payer ou mise en demeure	69	78%
Stade commandement de payer par huissier	16	18%
Stade assignation	1	1%
Stade jugement	0	0%
Stade commandement quitter les lieux	2	2%
	88	100%

Avec **96% (78%+18%) de situations orientées par les bailleurs en amont de l'assignation**, nous respectons le cadre conventionnel qui situe notre intervention le plus en amont possible.

A la demande des bailleurs et après accord de la CCAPEX nous sommes intervenus auprès de deux situations au stade du commandement de quitter les lieux.

- **Les compositions familiales**

COMPOSITIONS FAMILIALES		
	Nombre de ménages	Proportion (%)
Personnes Isolées	42	48%
Familles monoparentales	34	39%
Couples sans enfants	2	2%
Couples avec enfants	10	11%
	88	100%

Comme en 2018 et 2019, nous intervenons majoritairement auprès de personnes isolées et de familles monoparentales. La proportion de familles monoparentales est en augmentation par rapport 2019 (35%) et 2018 (27%).

- **Les ressources à l'admission**

RESSOURCES A L'ADMISSION		
	Nombre de ménages	Proportion (%)
RSA	11	13%
Indemnités Journalières	5	6%
ARE	14	16%
AAH / Pension d'invalidité	13	15%
Salaire	22	25%
retraite	12	14%
Sans ressources	6	7%
Autres	5	6%
	88	100%

Nous avons un public dont les ressources sont très diversifiées. Nous notons une représentation plus importante des personnes en situation d'emploi (25%) mais il s'agit majoritairement d'emplois précaires.

- **Les secteurs géographiques**

SECTEURS GEOGRAPHIQUES		
Montpellier	38	43%
Métropole (Hors Montpellier)	45	51%
Hors Métropole	5	6%
	88	100%

Comme les années précédentes, 94% des interventions concerne la métropole montpelliéraine.

- **Les causes à l'origine des interventions**

	2016	2017	2018	2019	2020
Impayés de loyers	61%	67%	77%	78%	86% (76 ménages)
Troubles de voisinage	18%	19%	4%	7%	3% (3 ménages)
Impayés de loyers et troubles de voisinage	14%	13%	12%	3%	0
Autres (assurance habitation, occupation sans droit ni titre...)	7%	9%	8%	12%	10% (9 ménages)

Depuis le début de l'action, les impayés de loyers sont la cause principale de nos interventions. Cette proportion n'a cessé d'augmenter, en 2020 nous avons 86% des situations concernées. Les interventions pour troubles de voisinage sont en diminution à 3% en 2020.

Les problématiques « autres » qui représentent 10% des suivis en 2020 concernent des ménages qui risquent une résiliation du contrat de bail pour défaut d'assurance habitation, occupation sans droit ni titre, troubles de jouissance, vulnérabilité, ...

- **Les problématiques repérées des ménages**

Les impayés de loyers sont fréquemment le symptôme de problématiques plus complexes que peuvent connaître les locataires. Dans le tableau ci-dessous, nous avons repéré les principales problématiques rencontrées :

Problématiques repérées		
	Nombre de ménages	Proportion
Perte de l'emploi	2	2%
Ressources insuffisantes	12	14%
Décohabitation	3	3%
Troubles du voisinage	1	1%
Difficultés de gestion administrative	25	28%
Difficultés de gestion budgétaire	29	33%
Logement inadapté	3	3%
Santé	12	14%
Autres	1	1%
	88	100%

Les difficultés de gestion administrative et de gestion budgétaire sont majoritairement représentées. Elles nécessitent parfois la mise en place de mesures d'accompagnement telles qu'une MASP voire des mesures de protection (curatelle, tutelle...) pour une résolution pérenne des situations.

Les « autres » situations : il s'agit d'un ménage en séjour à l'étranger qui a été dans l'impossibilité de revenir en France en raison de la crise sanitaire.

- **Les situations à la sortie du dispositif : 61 ménages sortis**

SITUATIONS A LA SORTIE		
	Nombre de ménages	Proportion (%)
Situations rétablies ou stabilisées (1)	46	75%
Autres (2)	15	25%
	61	100%

(1) : Il s'agit des situations pour lesquels notre intervention et les partenariats engagés ont permis de trouver une solution amiable et d'éviter la poursuite de la procédure d'expulsion. Nous distinguons :

- Les situations rétablies : nous avons un apurement total de la dette et un arrêt de la procédure d'expulsion, un relogement ou une orientation aboutie

- Les situations stabilisées : nous avons un arrêt de la procédure expulsion avec un plan d'apurement établi et respecté.

(2) Il s'agit d'autres situations telles que :

- L'abandon de l'accompagnement à l'initiative du ménage. Cela ne signifie pas pour autant que cette rupture conduira à une situation d'expulsion.
- L'arrêt de l'accompagnement pour des raisons liées à des circonstances exceptionnelles (Par exemple : nous avons eu 1 personne décédée en 2020)
- la poursuite de l'expulsion locative
- ou la poursuite de l'accompagnement par une autre structure

- **Le taux de réussite est de 75%.**

- **Durées d'accompagnement :**

✚ La durée moyenne d'accompagnement des ménages sortis **est de 5.2 mois en 2020.**

La durée d'accompagnement conventionnelle est respectée en considérant la moyenne des durées de séjour des ménages sortis en 2020.

✚ Dans le détail, certaines situations nécessitent une action sur le long terme en raison d'un cumul de difficultés. Ces situations nécessitent pour une résolution pérenne la mise en œuvre d'actions complexes au niveau administratif (Curatelle/tutelle, régularisation des impôts...). D'un point de vue global, ces dépassements sont pondérés par des accompagnements de plus courtes durées.

Durées d'accompagnement	Nombre de ménages	Total
Inférieures à 6 mois	21	88
Entre 6 à 12 mois	63	
Supérieures à 12 mois	4	

✚ **Situations dont la durée est supérieure à 12 mois :**

- **Situation 1 :** endettement, irrégularité des ressources, problématique de parentalité - La situation a été régularisée en janvier 2020.
- **Situation 2 :** inadaptation du logement- la famille a été relogée en février 2020.
- **Situation 3 :** Logement inadapté, cumul de problématiques - Réorientation vers un bail glissant CHRS- le ménage a été relogé dans un appartement CHRS en bail glissant en février 2020
- **Situation 4 :** inadaptation du logement aux ressources du ménage, demande de mutation, situation précaire, ressource instable. Rupture de l'accompagnement, relai fait le secteur.

CONCLUSION

Notre action de prévention des expulsions en amont des procédures contentieuses a prouvé sa pertinence pour répondre aux situations de locataires en difficultés dans le parc public.

Cette réussite a été reconnue au niveau local : la DDCS et la métropole de Montpellier qui participent au développement du logement d'abord ont effectivement retenu notre dispositif et ont souhaité le renforcer. C'est dans ce cadre que des budgets supplémentaires nous ont été alloués, nous permettant d'augmenter **notre capacité d'accompagnement qui est passée à 42 ménages en 2021**.

Notre partenariat avec les bailleurs sociaux s'est approfondi.

A la demande de la DDCS et de la Métropole une étude a été réalisée par le cabinet FORS sur les coûts évités par notre action. Nous avons participé à ce travail tout au long de l'année 2019, il s'est poursuivi en 2020 et a confirmé le bénéfice pour les bailleurs et les ménages.

Depuis octobre 2020, de nouveaux partenariats se mettent en place, notamment via la réponse des bailleurs sociaux à un appel à projet FNAVDL pour la mise en œuvre d'actions d'accompagnement social à destination de locataires en difficulté. CDC Habitat et Promologis ont sollicité l'association GEST-A-RE pour la mise en œuvre de cet accompagnement. A ce jour, le bailleur, Un toit pour Tous, nous a également contacté pour une action en 2022.