

CREATION D'UN LOGICIEL D'AIDE A LA DECISION DANS LE CADRE DE LA PREVENTION DES EXPULSIONS LOCATIVES

1. CONTEXTE ET OBJECTIFS

Depuis 1991, l'Association Cordia accompagne au sein de ses Appartements de Coordination Thérapeutique (A.C.T), en Maison d'Accueil Spécialisée (M.A.S) et en Lits Halte Soins Santé (LHSS) des personnes désocialisées et atteintes de pathologies chroniques et invalidantes. Forte de son expérience, Cordia développe depuis mai 2015 ses activités en proposant des expertises pluridisciplinaires et du conseil auprès des locataires repérés en difficulté dans leur logement (**dispositif Cordia Conseil**). La France compte 127 000 expulsions par an. (Rapport mal logement – Emmaüs 2016). Le coût moyen direct et indirect d'une expulsion entre 20 000€ et 50 000€ si présence d'enfants (source CNAFAL)

La méthode présentée vise à éviter au moins 30% des expulsions en mettant en œuvre un accompagnement dès le 2^{ème} mois d'impayé de locataires en difficultés financière et sociale pouvant présenter des troubles de santé mentale et de comportement.

2. POINTS DE VIGILANCE OU DIFFICULTES RENCONTREES ET LA FAÇON DONT ELLES ONT ETE SURMONTÉES

a) Diagnostic de la situation et définition de l'accompagnement à mettre en œuvre

L'équipe pluridisciplinaire (soins-psy-social) de Cordia identifie les causes conjoncturelles et/ou structurelles, évaluent les risques et préconisent une série d'actions co-construites avec le locataire. Pour y parvenir un **outil d'aide à la décision (ACX - Outil développé pour l'instant sous Excel avec des élèves volontaires de l'école Polytechnique via Probono)** est utilisé. En moyenne Cordia Conseil réalise 6 entretiens de 45 min/1h répartis sur 4 à 6 mois. Lors du dernier entretien avec le locataire, un projet personnalisé est rédigé. Il sert de feuille de route des actions à mettre en œuvre.

b) Etayage dans la démarche de résolution de la problématique

Au fil du travail engagé, l'association délivre aux professionnels bailleurs, des préconisations pour la résolution de la problématique faisant l'objet de l'intervention mais également pour d'autres situations similaires auxquelles ils pourraient être confrontés ultérieurement.

Un rapport final est transmis, reprenant : le déroulé des actions menées, la composition familiale et situation sociale, l'analyse des visites, le repérage argumenté des risques et, les préconisations -> Soutien et repérage des partenaires du territoire pour aider à la réalisation.

3. ELEMENTS-CLES DE REUSSITE

Sont pris en compte : L'approche tri-dimensionnelle : soins-psy-social, couplée à l'adhésion du locataire objectivée par le principe de co-construction et avec une posture choisie de le positionner en tant qu'expert du projet à réaliser.

4. RESULTATS ET ELEMENTS D'EVALUATION

Cette démarche très pragmatique : un bailleur + un locataire + une équipe « tiers » évoluent ensemble pour élaborer une série de réponses aux besoins repérés. L'approche méthodologique sous forme de gestion de projet facilite la visibilité partagée du travail à réaliser. Sur 32 foyers le taux de maintien dans le logement s'élève à 90% - 54% reprennent le paiement du loyer et 0,9% apurent la dette. Ces résultats sont encourageants mais insuffisants pour en tirer un principe.

BILAN GLOBAL CORDIA CONSEIL MAI 2015 à NOVEMBRE 2016							
BAILLEURS	Nb dossiers	Nb origines demandes				Effets à 6 mois après intervention	
		Impayés de loyer	Troubles du voisinage	Entretien logement	Changement logement	Reprise du loyer	Loyer et Apurement dettes
ICF LA SABLIERE *	10	6	3	0	0	0	3
ICF ATLANTIQUE ROUEN	7	3	3	3	0	3 +1	0
ICF ATLANTIQUE ORLEANS	8	8	1	0	1	6	0
INSERTOIT	2	1	0	1	0	1	0
OP HLM	5	5	0	0	0	2	0
TOTAL	32	24	7	4	1	13	3

*Sans utilisation ACX