



PREFET DES COTES D'ARMOR

Commission de Coordination des actions de prévention des expulsions des Côtes d'Armor – CCAPEX

Bilan 2017

Préambule

La gouvernance territoriale de la prévention des expulsions locatives a été consolidée et réaffirmée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dans son article 28 qui confère à la CCAPEX des missions stratégiques et opérationnelles.

Sur le plan stratégique, la CCAPEX met en œuvre les engagements pris par chacun des acteurs au sein de la charte de prévention des expulsions et coordonne leur articulation en vue d'améliorer son efficacité globale. Elle a également pour mission d'évaluer et d'orienter le dispositif de prévention des expulsions locatives défini par le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

Sur le plan opérationnel, elle garantit la prise en charge et le traitement effectifs des signalements et saisines effectués par l'ensemble des acteurs du département. Elle examine en commission les situations des ménages menacés d'expulsion :

- pour impayés de loyers
- pour troubles du voisinage
- pour récupération par le bailleur de son logement en fin de bail.

La loi ALUR et le décret du 30 octobre 2015 prévoient que la CCAPEX est désormais destinataire de signalements à tous les stades de la procédure d'expulsion, depuis le commandement de payer jusqu'à la réquisition de la force publique.

Actuellement, la CCAPEX départementale examine en séance tous les dossiers aux stades du commandement de quitter les lieux et de la réquisition de la force publique. La sous-commission de Lannion a examiné les dossiers à tous les stades de la procédure (du commandement de payer à la réquisition de la force publique)

Conformément à la législation, la charte de prévention des expulsions est en cours de révision, et devrait être mise à jour avant la fin de l'année 2018. Les orientations ministérielles visent à recentrer la prévention en amont du jugement d'expulsion. Le règlement intérieur de la CCAPEX sera alors révisé pour mettre en œuvre les modalités opérationnelles actées par les partenaires.

I – LES SAISINES

En application du décret du 30 octobre 2015 relatif à la CCAPEX, une sous-commission, dont le périmètre de compétence est l'arrondissement de Lannion, a été créée à titre expérimental pour un an à compter du 2 mai 2016. L'examen des dossiers issus de cet arrondissement a été réalisé à la sous-préfecture de Lannion jusqu'au 31 décembre 2017, date à laquelle a pris fin cette expérimentation. Les éléments relatifs à l'arrondissement de Lannion, inclus dans ce bilan, ont été fournis par la sous-préfecture de Lannion, en charge du secrétariat de la sous-commission.

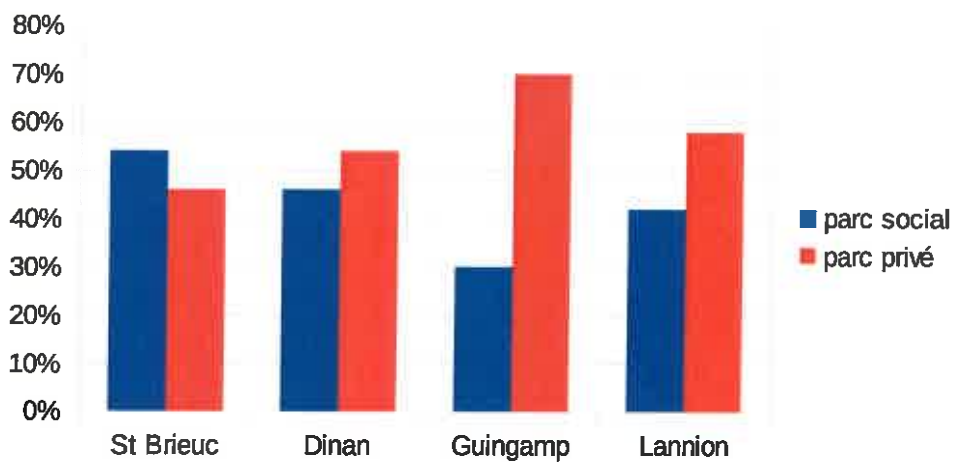
En 2017, la CCAPEX a enregistré au stade de l'assignation 502 dossiers (en 2016 : 541 dossiers dont 17 assignations concernant l'arrondissement de Lannion jusqu'en mai 2016) répartis comme suit :

- Pour l'arrondissement de St Brieuc : 317 dossiers soit 63 %
- Pour l'arrondissement de Dinan : 76 dossiers soit 15 %
- Pour l'arrondissement de Guingamp : 68 dossiers soit 14 %
- Pour l'arrondissement de Lannion : 41 dossiers soit 8 %

A) Répartition des dossiers par bailleurs et par arrondissements :

B)

Bailleurs	arrondissements							
	Saint Brieuc	%	Dinan	%	Guingamp	%	Lannion *	%
TBH	99	31,23						
CAH	48	15,14	8	10,52	8	11,76	11	26,83
BSB	8	2,53					2	4,88
LA RANCE	3	0,95	12	15,79	1	1,47		
Armorique Habitat	1	0,31	3	3,95	2	2,95	3	7,32
Dinan Habitat			12	15,79				
Guingamp Habitat					7	10,29		
Parc communal	11	3,47	0		2	2,95	1	2,44
Parc Privé	147	46,37	41	53,95	48	70,58	24	58,53
Total	317		76		68		41	



La majorité des dossiers proviennent de l'arrondissement de Saint-Brieuc (63%).

Pour le secteur de Saint Brieuc, 54 % des dossiers reçus, au stade de l'assignation, proviennent des bailleurs publics et 46 % des bailleurs privés.

Dans le parc public, Terre et Baie Habitat est le bailleur qui comptabilise le plus de procédures engagées avec 31,23 %. Le parc privé comptabilise 46 % des procédures engagées.

Le secteur de Dinan comptabilise 15 % des saisines de la CCAPEX. Sur ce secteur 46 % des procédures émanent du parc social et 54 % du parc privé.

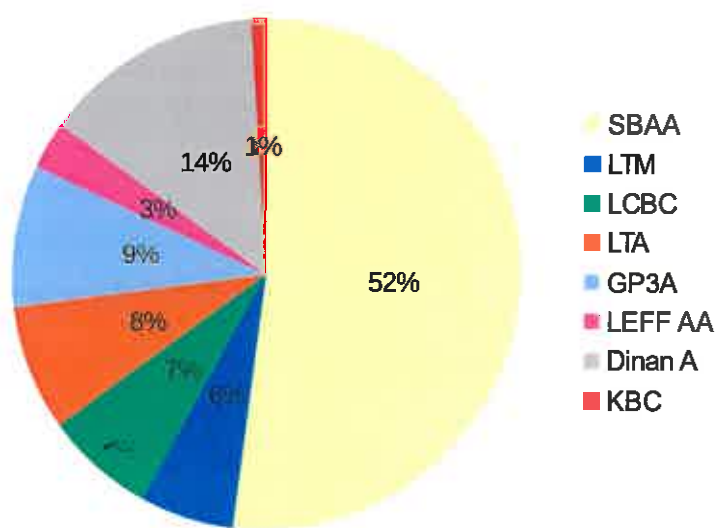
Le secteur de Guingamp comptabilise 14 % des saisines de la CCAPEX, avec 30 % de saisines émanant du parc social et 70 % du parc privé.

Enfin, le secteur de Lannion recense 8 % des procédures, avec 42 % des saisines émanant du parc social et 58 % du parc privé.

B) La répartition des dossiers par bailleurs et par EPCI

Bailleurs	Nbre de saisines	Répartition par EPCI							
		Saint-Brieuc Armor Agglo.	Lamballe Terre et Mer	Lorient com Bretagne Centre	Lannion Trégor Agglo.	GP3A	Leff Armor Com.	Dinan Agglo	Kreiz Breizh com.
TBH	99	99							
CAH	75	32	0	7	11	5	1	8	2
BSB	10	6	1	1	2				
La Rance	16		1	2		1		12	
Armorique Habitat	9		2		3	2		2	
Guingamp Habitat	7					7			
Dinan Habitat	12							12	
Parc communal	14	3		8	1	1	1		
Parc privé	260	119	15	15	24	31	13	39	4
Total	502	259 52 %	28 6 %	33 7 %	41 8 %	47 9 %	15 3 %	73 14 %	6 1 %

La majorité des saisines de la CCAPEX proviennent de Saint-Brieuc Armor Agglomération (52%) avec 20 % des assignations engagées par Terre et Baie Habitat et 24 % par le parc privé.



B) Motifs des saisines

	2017	2016
Impayés de loyer	475 94 %	509 94 %
Troubles de voisinage	18	17
Occupation sans droit ni titre	2	2
Vente du logement	3	1
Défaut d'assurance	1	1
Défaut d'entretien	2	2
adjudication immobilière	1	1

Comme les années passées, la majorité des dossiers étudiés en commission concernent des ménages en impayés de loyers.

Montant moyen des dettes à l'assignation

Montant moyen de la dette à l'assignation	
Saint-Brieuc	
Bailleurs sociaux dette moyenne de 2017 : 2829,11 € 2016 : 2282,38 €	Bailleurs privés dette moyenne de 2017:3619,47 € 2016 :2700,82 €
Guingamp	
Bailleurs sociaux dette moyenne de 2017 : 1877,56€ 2016 : 1138,12 €	Bailleurs privés dette moyenne de 2017 : 3002,92 € 2016 : 2626,67 €
Dinan	
Bailleurs sociaux dette moyenne de 2017 : 2248,26 € 2016 : 2333,64 €	Bailleurs privés dette moyenne de 2017 : 3193,35 € 2016 : 3468.85 €
Lannion (jusqu'au 2 mai 2016)	
Bailleurs sociaux Dette moyenne de 2017 : 4142,37 € 2016 : 3525,30 € (jusqu'au 2/05/2016)	Bailleurs privés Dette moyenne de 2017 : 3980,61 € 2016 : 3194,88 € (jusqu'au 2/05/2016)

Les imprimés de saisines reçus :

Ainsi qu'il est prévu dans la charte de prévention des expulsions signée le 16 juin 2011, les sous-préfectures adressent, dans un délai de quinze jours suivant leur réception, copie des assignations reçues au secrétariat de la CCAPEX et à la Direction de l'Accompagnement des Citoyens vers l'Autonomie du Conseil général. Depuis le déploiement du logiciel informatique EXPLOC, les sous-préfectures saisissent directement les documents dans l'application.

Dès réception, le secrétariat de la CCAPEX adresse un questionnaire de recueil des informations aux locataires et un questionnaire aux propriétaires privés. Ces documents permettent de recueillir les informations nécessaires à l'examen du dossier par la commission (montant de la dette, démarches engagées, si le propriétaire a contracté un emprunt, une assurance pour loyers impayés...)

Comme les années précédentes, le nombre de retour de ces documents est restreint. On peut regretter l'absence d'informations en provenance des bailleurs privés qui rend difficile la prise d'avis ou de recommandations efficaces :

Secteur Saint-Brieuc :

Questionnaires locataires : 71

Questionnaires bailleurs privés : 113

Secteur Dinan, Guingamp, Lannion :

Questionnaires locataires : 26

Questionnaires bailleurs privés : 56

Au stade de l'assignation, le Conseil départemental adresse un courrier de mise à disposition d'un travailleur social aux locataires en impayés. Lorsque les ménages concernés répondent à cette mise à disposition, le diagnostic réalisé est envoyé au tribunal compétent ainsi qu'au secrétariat de la CCAPEX qui s'appuie sur son contenu pour orienter ses avis et recommandations. Si le locataire ne répond pas à la mise à disposition, dans un délai maximum de 50 jours, le diagnostic est adressé au tribunal et à la CCAPEX avec la mention « le locataire n'a pas répondu à la mise à disposition d'un travailleur social ».

Le tableau ci-dessous recense les suites données aux mises à disposition réalisées en 2017 par les travailleurs sociaux du département :

Assignations	Demandes	Réponses	Usager venu au RDV	Usager non venu au RDV
St-Brieuc	357	198	105	96
Dinan	55	35	12	23
Guingamp	66	37	22	15
Lannion	23	11	5	6
Total	501	281	144	137

En 2017, le nombre de locataires ayant donné suite aux rendez-vous fixés par les travailleurs sociaux du Département est 144, soit 29 %. Ce chiffre avoisinait 48 % les années précédentes.

Rappel 2016:

En 2016, sur le territoire départemental, 456 demandes d'enquêtes concernant des ménages menacés d'expulsions locatives en raison d'impayés de loyers, avaient été formulées par les services de l'État auprès du président du Département. 339 enquêtes (74%), avaient été retournées aux magistrats en charge de statuer sur les procédures engagées. Seuls 218 ménages (47%) avaient pris l'attache d'un travailleur social pour compléter les éléments relatifs à leur situation sociale et budgétaire. Ces renseignements sont communiqués au tribunal d'instance. Pour près de 53 % des ménages assignés en justice, les magistrats ont donc pris des décisions prononçant des expulsions locatives sans disposer d'éléments sur leurs difficultés, situations sociales, ou éventuelles perspectives de relogement.

II – l'examen des dossiers en commission

En 2017, la CCAPEX départementale s'est réunie 10 fois et a procédé à l'examen de 347 dossiers (275 en 2016), soit 234 au stade du commandement de quitter les lieux (CQL) et 113 au stade de la demande de concours de la force publique (CFP).

La sous-commission de Lannion s'est réunie 9 fois en 2017. Elle a examiné les dossiers à tous les stades de la procédure.

Globalement, l'examen des dossiers est réparti ainsi :

Arrondissement	Commandements de payer	Assignations	Commandements de quitter les lieux	Réquisition de la force publique
Saint-Brieuc			175	89
Dinan			25	19
Guingamp			34	5
Lannion	78	41	24	12
Total	78	41	258	125

Les éléments de bilan communiqués par la sous-préfecture de Lannion précisent qu'en 2017, 19 dossiers ont été résolus avant d'atteindre le stade de l'assignation (soit 25 % des commandements de payer examinés).

En 2017, la CCAPEX départementale n'a pas comptabilisé le nombre de commandements de payer reçus. Le déploiement du logiciel informatique spécifique à la gestion des expulsions locatives, dénommé Exploc devrait permettre d'obtenir ces données en 2018.

En effet, en application de la loi N°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, les huissiers sont désormais tenus de déposer leurs actes via l'application Exploc.

Il faut souligner que lors de l'examen des dossiers en CCAPEX, la présence des représentants des organismes de l'habitat permet un diagnostic approfondi des situations qui conduit à une orientation plus affinée des suites à donner.

- Montant moyen de la dette lors de l'examen

Montant moyen de la dette à l'examen	
Saint-Brieuc	
Bailleurs sociaux 2017 : 6010 € 2016 : 5 071 €	Bailleurs Privés 2017 : 8300 € 2016 : 6 509 €
Guingamp	
Bailleurs sociaux 2017 : 8681 € 2016 : 2138 €	Bailleurs Privés 2017 : 6527 € 2016 : 6435 €
Dinan	
Bailleurs sociaux 2017 : 7026 € 2016 : 6485 €	Bailleurs Privés NC 2016 : 7812 €
Lannion	
Bailleurs sociaux 2017 : NC 2016 : 5 653 €	Bailleurs Privés 2017 : NC 2016 : 9 556 €

III - Ventilation des avis et recommandations pris par la CCAPEX en 2017 :

Pour rappel, les missions de la CCAPEX sont principalement de :

- Délivrer des avis aux organismes payeurs des aides aux logements (CAF MSA) quant au maintien ou à la suspension des droits des locataires en situation d'impayés de loyers.
- Délivrer des avis ou recommandations aux instances décisionnelles en matière d'attribution d'aides financières, d'accompagnement social, notamment au Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL), et sur les modalités d'interventions à prévoir afin de permettre aux locataires en situations d'impayés de loyers de se maintenir dans les lieux,
- D'apporter son expertise aux sous-préfets chargés de statuer sur les demandes de concours de la force publique pour l'exécution des expulsions.

La CCAPEX peut délivrer, pour un même dossier un avis et une recommandation. Les avis sont destinés aux instances décisionnelles (CAF, MSA, FSL), et les recommandations aux différents partenaires œuvrant localement à la prévention des expulsions (commission de surendettement, bailleurs, Service Intégré de l'Accueil et de l'Orientation...)

Orientations des situations examinées en commission :

Orientations des situations (avis et recommandations) / constats				
	Saint-Brieuc	Guingamp	Dinan	Lannion
Orientation SIAO	14	2	1	
Orientation DALO/DAHO	9	3	2	0
Orientation MDD/ CCAS	54	7	4	76
Demande de logement Social	20	1	2	0
Prendre contact avec le bailleur	19	2	1	0
Demande au locataire de se mobiliser	47	7	13	0
Incitation à respecter le plan d'apurement	22	1	1	16
Mettre en place du MJAGBF, AESF ou MASP	19	3	4	15
Orientation FSL	3	1	1	0
Dette soldée / plan respecté abandon de la procédure	2	0	0	12
Locataire a quitté les lieux	56	11	12	25
CFP accordé avant CCAPEX	5	1	3	

La CCAPEX n'est pas destinataire des suites données aux recommandations et avis délivrés. Toutefois, la DDCS, également chargée du secrétariat de la commission de médiation indique, que sur les 14 orientations DALO/DAHO préconisées en CCAPEX :

- 10 ménages ont déposé un recours

- 4 ménages ont été attributaires d'une place d'hébergement, 1 ménage a refusé l'hébergement ne souhaitant pas être accompagné
- 4 ménages ont été attributaires d'un logement dans le parc social dont 1 dans le parc du contingent préfectoral très social. 2 ménages ont refusé les offres et ont de ce fait perdu le caractère prioritaire conféré par la commission de médiation
- 1 ménage a été relogé dans le parc privé
- 1 dossier a été rejeté au motif que le ménage n'avait pas établi les démarches préalables (absence de demande de logement social)

- 4 ménages n'ont pas donné suite

A noter

Depuis le 5 mars 2013, la CCAPEX examine les dossiers au stade du commandement de quitter les lieux ou d'une demande de concours de la force publique.

Le comité responsable du Plan Départemental pour le Logement des Personnes Défavorisées réuni le 29 janvier 2016 et la commission départementale du 1^{er} mars 2016 ont validé la création, à titre expérimental pour la durée d'une année, d'une sous-commission à Lannion. Cette expérimentation a pris fin le 31 décembre 2017.

Le bilan de cette instance s'est avéré positif. L'intervention précoce sur les impayés de loyers et la possibilité de réunir les partenaires locaux autour des problématiques nécessitant un partage d'informations sont les atouts soulignés par l'ensemble des acteurs.

Conformément au décret n°2015-1384 du 30 octobre 2015 relatif à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives, l'arrêté préfectoral signé le 5 février 2016 fait obligation désormais aux huissiers de justice de signaler à la CCAPEX les commandements de payer délivrés à l'encontre des locataires pour le compte d'un bailleur personne physique ou société civile constituée entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré. La loi citoyenneté égalité donne obligation aux huissiers de déposer leurs actes via l'application informatique Exploc, à compter du 1^{er} janvier 2018.

Ce logiciel va encore évoluer. Le ministère prévoit qu'au cours de l'année 2018 la CNAF y ait accès, puis il deviendra accessible à la Banque de France ainsi qu'aux bailleurs sociaux.

Les travaux relatifs à l'élaboration d'une nouvelle charte de prévention des expulsions ont débuté fin 2017. La nouvelle charte doit être finalisée avant la fin de l'année 2018. Des nouvelles modalités d'examen des situations devraient être mises en place pour respecter les termes du plan de prévention des expulsions locatives lancé le 31 mars 2016 par la ministre du logement. Ce plan rappelle la volonté d'agir le plus en amont possible pour éviter les expulsions locatives trop coûteuses sur le plan humain et financier.

ANNEXE

expulsions locatives -procédures

Années	assignations					réquisitions de la force publique					contrais de la force publique				
	Dinan	Duingamp	Lannion	St Briac	Total	Dinan	Duingamp	Lannion	St Briac	Total	Dinan	Duingamp	Lannion	St Briac	Total
2006	18	23	15	174	234	14	6	11	73	104	7	4	11	31	53
2007	92	43	37	174	346	29	10	11	103	153	17	4	5	42	68
2008	66	40	30	183	350	33	13	17	63	150	12	5	10	40	67
2009	70	30	35	227	358	26	13	21	113	167	12	6	15	43	79
2010	80	43	36	276	378	23	3	14	122	163	12		11	30	73
2011	94	54	38	264	430	38	4	23	123	190	20	3	10	33	68
2012	73	44	36	383	416	38	21	10	143	220	21	13	22	50	110
2013	112	62	43	237	444	25	10	25	152	238	14	13	11	70	104
2014	94	53	51	276	470	54	11	29	113	240	31	10	13	30	123
2015	75	44	38	233	428	47	17	24	144	242	38	10	15	71	142
2016	81	48	46	223	495	45	25	33	103	259	20	10	18	62	110
2017	83	51	42	340	564	39	10	22	100	265	20	23	13	34	147

source : préfecture 22

