



PREFET DES COTES D'ARMOR

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

### **Bilan 2016**

#### **Préambule**

La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a rendu obligatoire dans chaque département la création d'une commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX). Elle a pour rôle d'examiner 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.

Le rôle de la commission est de permettre aux différents partenaires d'avoir une approche et un avis, sinon partagés du moins coordonnés, sur les solutions à mettre en œuvre pour éviter l'expulsion.

Elle formule des avis destinés aux instances décisionnelles ou des recommandations aux partenaires de la prévention des expulsions, en tenant compte des orientations et objectifs de la charte de prévention des expulsions locatives.

Jusqu'au mois de Février 2013, la CCAPEX examinait les dossiers au stade de l'assignation. Il est apparu que l'examen à ce stade était générateur d'un lourd suivi administratif sans que son efficacité soit mise en évidence du fait du manque de mobilisation des ménages.

Dans un souci d'efficacité, le Comité Responsable du Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) réuni le 5 mars 2013 a, en application de la circulaire interministérielle du 6 octobre 2012 relative à la gestion des expulsions, validé l'intervention de la CCAPEX au stade du commandement de quitter les lieux et non plus au stade de l'assignation pour concentrer son activité sur les situations les plus sensibles et systématiquement sur les demandes de concours de la force publique.

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 relevant de cet arrondissement est désormais réalisé à la

sous-préfecture de Lannion.

## I – LES SAISINES

En 2016, le secrétariat de la CCAPEX a, au stade de l'assignation, enregistré 541 dossiers (en 2015 : 470 dossiers) répartis comme suit :

- Pour le secteur de St Briec : 379 dossiers soit 70 %
- Pour les secteurs de Dinan, Guingamp, Lannion (jusqu'à mai 2016) : 162 dossiers soit 30 %

### A) Répartition des dossiers par bailleurs :

#### Secteur de Saint-Briec :

	Terre et Baie Habitat	Côtes d'Armor Habitat	BSB	SALARANCE	Mairies	Armorique Habitat	Bailleurs Privés
2016	125 (32,98%)	55 (14,51%)	7 (1,85%)	3 (0,79%)	5 (1,32%)	5 (1,32%)	179 (47,23%)
2015	132 (45,52%)	24 (8,26%)	6 (2,07%)	0	3 (1,03%)	1 (0,34%)	124 (42,76%)

#### Secteur de Dinan, Guingamp, Lannion :

	Dinan Habitat	Côtes d'Armor Habitat	Guingamp Habitat	SALARANCE	Mairies	BSB	Bailleurs Privés
2016	8 (4,94%)	19 (11,73%)	4 (2,47%)	15 (9,26%)	2 (1,23%)	2 (1,23%)	112 (69,14%)
2015	28 (15,56 %)	20 (11,36 %)	9 (5,11 %)	5 (2,81 %)	4 (2,22 %)	9 (5 %)	105 (58,33 %)

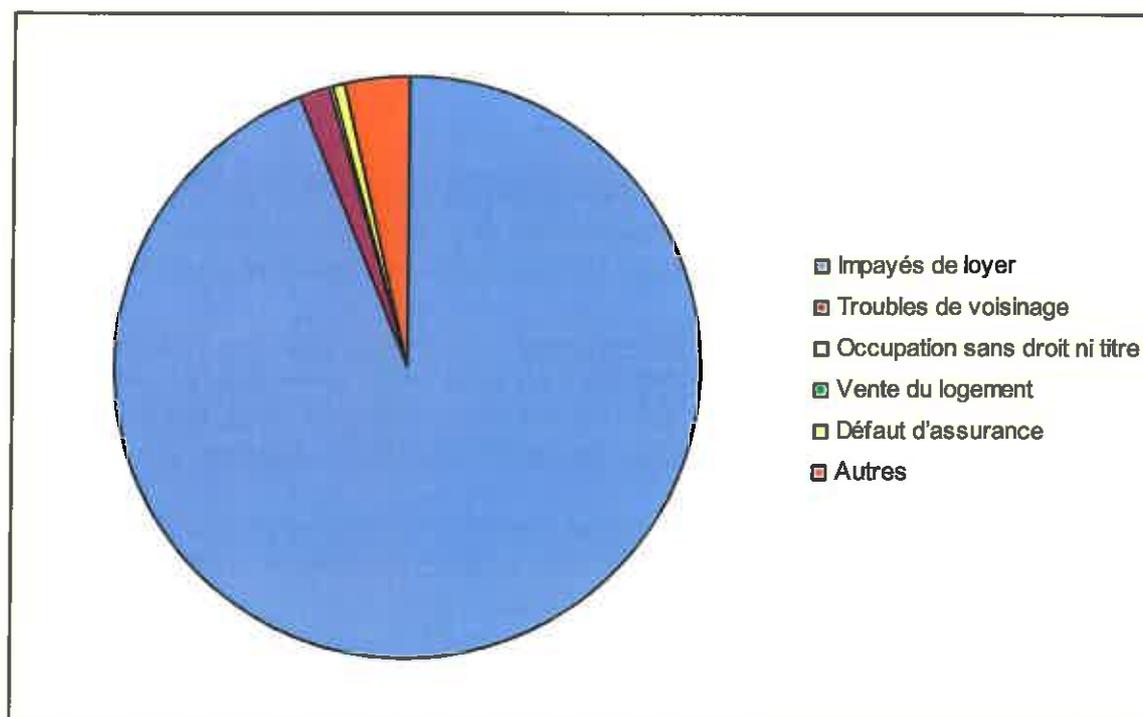
Pour le secteur de Saint Briec, 53 % des dossiers examinés proviennent des bailleurs publics et 47 % des bailleurs privés. Pour le secteur de Dinan, Guingamp et Lannion, 31 % des dossiers examinés proviennent des bailleurs publics et 69 % des bailleurs privés.

Lors du passage 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. On peut regretter l'absence d'informations en provenance des bailleurs privés qui rend difficile la prise d'avis ou de recommandations efficaces.

## B) Motifs des saisines

	2016	2015
Impayés de loyer	509 (94,08%)	439 (93,40%)
Troubles de voisinage	9 (1,67%)	10 (2,13%)
Accédant à la propriété en difficulté	0	3 (0,64%)
Occupation sans droit ni titre	1	2 (0,43%)
Vente du logement	1 (0,19%)	0
Défaut d'assurance	2 (0,36%)	0
Autres	19 (3,69%)	16 (3,40%)

La majorité des dossiers étudiés en commission concernent des situations en impayés de loyers.



## Montant moyen des dettes à l'assignation

Montant moyen de la dette à l'assignation	
<b>Saint-Brieuc</b>	
<b>Bailleurs sociaux</b> dette moyenne de <b>2282,38 €</b>	<b>Bailleurs privés</b> dette moyenne de <b>2700,82 €</b>
<b>Guingamp</b>	
<b>Bailleurs sociaux</b> dette moyenne de <b>1138,12 €</b>	<b>Bailleurs privés</b> dette moyenne de <b>2626,67 €</b>
<b>Dinan</b>	
<b>Bailleurs sociaux</b> dette moyenne de <b>2333,64 €</b>	<b>Bailleurs privés</b> dette moyenne de <b>3468,85 €</b>
<b>Lannion</b> (jusqu'au 2 mai 2016)	
<b>Bailleurs sociaux</b> Dette moyenne de <b>3525,30 €</b>	<b>Bailleurs privés</b> Dette moyenne de <b>3194,88 €</b>

Quel que soit l'arrondissement, la dette moyenne à l'assignation est plus élevée dans le secteur privé que dans le parc social HLM.

### 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 au Département (Direction du Développement Social):

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...)

Dans le délai maximum de 50 jours, le Conseil départemental adresse au minimum deux courriers fixant un rendez-vous avec un travailleur social aux locataires en impayés. Lorsque les ménages concernés prennent l'attache du travailleur social, ce dernier réalise une enquête sociale qui est transmise au tribunal compétent ainsi qu'au secrétariat de la CCAPEX. La CCAPEX s'appuie sur son contenu pour orienter ses avis et recommandations.

### Secteur Saint-Brieuc :

Enquêtes sociales réalisées par le Conseil départemental : 227 réponses – 66 non réponses

Questionnaires locataires : 71

Questionnaires bailleurs privés : 185

### Secteur Dinan, Guingamp, Lannion :

Enquêtes sociales réalisées par le Conseil départemental : 79 réponses – 43 non réponses

Questionnaires locataires : 27

Questionnaires bailleurs privés : 114

## II – Typologie des ménages au stade de l'examen (CQL ou RFP)

Typologie des ménages	Ressources moyennes mensuelles		Taux d'effort moyen (= loyer brut - APL ou AL / ressources du ménage - cf RI FSL 22)
	Nature	Montant	
163 personnes seules sans enfant	Salaire	1198 €	26,30 %
	RSA	464 €	59,78 %
	IJ	800 €	38,75 %
	AAH	807 €	50,00 %
	AC	765 €	31,02 %
62 personnes seules avec enfants	Salaire	1412 €	28,10 %
	RSA	628 €	45,45 %
	IJ		
	AAH	1206 €	45,29 %
	AC	945 €	43,56 %
36 couples sans enfant	Salaire	1627 €	27,11 %
	RSA	512 €	35,48 %
	IJ		
	AAH	915 €	48,12 %
	AC		
14 couples avec enfants	Salaire	2046 €	23,89 %
	RSA	968 €	20,65 %
	IJ		
	AAH	1376 €	43,06 %
	AC	1229 €	33,20 %

Le calcul du taux d'effort tel qu'il apparaît dans le tableau ci-dessous ne tient pas compte de l'APL puisqu'au stade de l'examen (CQL ou RFP) le droit a été suspendu au regard de la décision judiciaire de résiliation du bail.

Le règlement intérieur du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) adopté le 14 novembre 2016, fixe les taux d'effort au-dessus desquels aucune aide ne peut être octroyée, sauf dérogation à :

- 20 % pour les ménages dont les ressources sont inférieures ou égales à 60 % du seuil de pauvreté (soit 600 € pour une personne seule)

- 30 % pour les ménages dont les ressources sont supérieures à 60 % du seuil de pauvreté ou inférieures ou égales au seuil de pauvreté (soit 1000 € pour une personne seule)

### **III – répartition des dossiers examinés par la commission**

En 2016, la CCAPEX s'est réunie 12 fois et a procédé à l'examen de 275 dossiers au stade du commandement de quitter les lieux (CQL) et de demande de concours de la force publique (CFP) répartis comme suit :

Secteur de St Briec : 184 dossiers examinés en commission  
27 dossiers classés avant commission  
54 dossiers non passés en commission\*

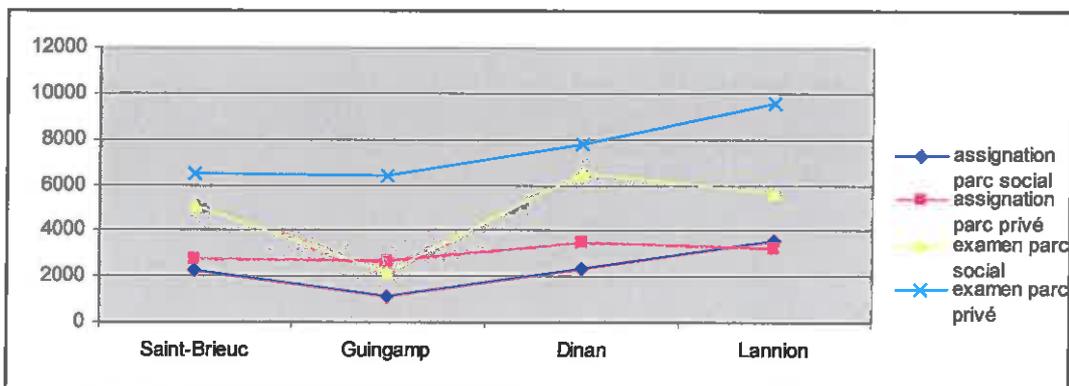
Secteur de Dinan, Guingamp, Lannion : 91 dossiers examinés en commission  
6 dossiers classés avant commission  
115 dossiers non passés en commission\*

\* les dossiers non passés en commission sont les dossiers dont les procédures d'expulsion sont encore au stade de l'assignation ou du jugement.

- **Montant moyen de la dette lors de l'examen** (il faut préciser que les droits aux aides au logement peuvent avoir été suspendus depuis plusieurs mois lors de l'examen des dossiers par la CCAPEX)

Montant moyen de la dette à l'examen	
<b>Saint-Brieuc</b>	
<b>Bailleurs sociaux</b> 5 071 €	<b>Bailleurs Privés</b> 6 509,00 €
<b>Guingamp</b>	
<b>Bailleurs sociaux</b> 2138 €	<b>Bailleurs Privés</b> 6 435,00 €
<b>Dinan</b>	
<b>Bailleurs sociaux</b> 6485 €	<b>Bailleurs Privés</b> 7812 €
<b>Lannion</b>	
<b>Bailleurs sociaux</b> 5 653 €	<b>Bailleurs Privés</b> 9 556 €

- **Évolution de la dette entre l'assignation et l'examen en CCAPEX**



Que ce soit dans le parc social ou dans le parc privé le montant de la dette double entre l'assignation et le commandement de quitter les lieux.

Le jugement constatant la résiliation du bail entraîne de facto la suspension des droits à l'APL. Le reste à charge des locataires est nettement plus conséquent que le loyer net qui était facturé avant la

résiliation du contrat de location. Ceci explique l'augmentation des créances des bailleurs entre l'assignation en justice et la délivrance du commandement de quitter les lieux.

Conformément aux instructions ministérielles et dans l'esprit de la procédure voulue par le législateur le règlement de la CCAPEX devra être revu afin d'intervenir le plus en amont possible de la procédure contentieuse. L'examen des dossiers au stade du commandement de quitter les lieux (lorsque la procédure judiciaire est arrivée à son terme) est trop tardif et ne permet pas d'envisager de véritables actions de préventions.

#### **IV - Ventilation des avis et recommandations pris par la CCAPEX en 2016 :**

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 :**

<b>Orientations des situations (avis et recommandations) / constats</b>				
	<b>Saint-Brieuc</b>	<b>Guingamp</b>	<b>Dinan</b>	<b>Lannion</b>
Orientation SIAO	14	1	8	4
Orientation DALO/DAHO	8	3	3	0
Orientation MDD/ CCAS	37	7	5	1
Demande de logement Social	14	4	0	0
Prendre contact avec le bailleur	7	1	0	0
Demande au locataire de se mobiliser	22	3	5	2
Incitation à respecter le plan d'apurement	8	1	3	1
Orientation ASRL	2	0	0	0
Mettre en place du MJAGBF, AESF ou MASP	17	0	5	1
Expulsion par manque de mobilisation	11	3	4	2
Locataire a quitté les lieux	44	5	17	3

**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 profil moyen des ménages qui ressort de ce bilan est majoritairement une personne seule sans enfant expulsée car elle est en impayés de loyers.

Le comité responsable du Plan Départemental pour le Logement des Personnes Défavorisées réuni le 29 janvier 2016 et la commission départementale du 1<sup>er</sup> mars 2016 ont validé la création, à titre expérimental pour la durée d'une année, d'une sous-commission à Lannion. Son périmètre est fixé à l'arrondissement de Lannion.

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.

Le plan de prévention des expulsions locatives lancé le 31 mars 2016 par la ministre du logement rappelle la volonté d'agir le plus en amont possible pour éviter les expulsions locatives trop coûteuses sur le plan humain et financier.

Un outil informatique spécifique à la gestion des expulsions locatives, dénommé EXPLOC est déployé depuis mars 2016. Cet outil est mis à disposition des CCAPEX pour centraliser les informations et les pièces justificatives.

Ce logiciel va évoluer. Le ministère prévoit que les huissiers puissent y accéder au cours du premier semestre 2017. Une interface sera créée entre le système informatique utilisé par les huissiers et Exploc. Fin 2017, la CNAF y aura accès, puis en 2018 il sera 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 sont programmés au cours du second semestre 2017, en lien avec les groupes de travail convenus lors de la signature du nouveau PDALHPD.