



Liberté • Egalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DES COTES D'ARMOR

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

Bilan 2015

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). Cette dernière a été créée dans les Côtes d'Armor, en mars 2010.

La commission de coordination des actions de prévention des expulsions a été mise en place le 21 janvier 2011, dans le prolongement de la Commission Départementale des Aides Publiques au Logement (CDAPL). La CCAPEX 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'à fin 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, en application de la circulaire interministérielle du 6 octobre 2012 relative à la gestion des expulsions a 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.

I – LES SAISINES

En 2015, le secrétariat de la CCAPEX a enregistré 470 dossiers (en 2014 : 448 dossiers) répartis comme suit :

- Pour le secteur de St Brieuc : 290 dossiers soit 61,70 %
- Pour les secteurs de Dinan, Guingamp, Lannion : 180 dossiers soit 38,29 %

A) Répartition des dossiers par bailleurs :

Secteur de Saint-Brieuc :

	Terre et Baie Habitat	Côtes d'Armor Habitat	BSB	SA LA RANCE	Mairies	Armorique Habitat	Bailleurs Privés
2015	132 (45,52%)	24 (8,26%)	6 (2,07%)	0 (0%)	3 (1,03%)	1 (0,34%)	124 (42,76%)
2014	89 (32,72%)	26 (9,56%)	6 (2,20%)	5 (1,84%)	6 (2,20%)	0 (0%)	140 (51,47%)

Secteur de Dinan, Guingamp, Lannion :

	Dinan Habitat	Côtes d'Armor Habitat	Guingamp Habitat	SA LA RANCE	Mairies	BSB	Bailleurs Privés
2015	28 (15,56%)	20 (11,11%)	9 (5%)	5 (2,81%)	4 (2,22%)	9 (5%)	105 (58,33%)
2014	27 (15,34 %)	20 (11,36 %)	9 (5,11 %)	19 (10,79 %)	2 (1,14 %)	10 (5,68 %)	89 (50,56 %)

Pour le secteur de Saint Brieuc, les saisines proviennent à 56 % du secteur public et 44% du secteur privé. Pour le secteur de Dinan, Guingamp et Lannion, les saisines proviennent à 40% du secteur public et 60 % du secteur privé.

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

	2015	2014
Impayés de loyer	439 (93,40 %)	432 (93,40 %)
Troubles de voisinage	10 (2,13%)	7 (1,56%)
Accédant à la propriété en difficulté	3 (0,64%)	4 (0,90%)
Occupation sans droit ni titre	2 (0,43%)	1 (0,22%)
Vente du logement	0	2 (0,45%)
Défaut d'assurance	0	2 (0,45%)
Autres	16 (3,40%)	0

Comme en 2014, la majorité des dossiers étudiés en commission concernent des situations en impayés de loyers.

Le tableau ci-dessous précise le montant des dettes par dossier :

	dette non connue	pas de dette	0 à 1000 €	1000 € à 5000 €	5000 € à 10 000 €	> 10 000 €
2015	18	15	47	340	43	7
2014	24	16	69	278	54	7

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.

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 un courrier de mise à disposition d'un travailleur social aux locataires en impayés. Lorsque les ménages concernés répondent à cette mise à disposition, l'enquête sociale réalisée est envoyée au tribunal compétent ainsi qu'au secrétariat de la CCAPEX qui s'appuie sur son contenu pour orienter ses avis et recommandations.

Secteur Saint-Brieuc :

Enquêtes sociales réalisées par le Conseil départemental : 123 réponses – 60 non réponses

Questionnaires locataires : 65

Questionnaires bailleurs privés : 88

Secteur Dinan, Guingamp, Lannion :

Enquêtes sociales réalisées par le Conseil général : 97 réponses – 31 non réponses

Questionnaires locataires : 14

Questionnaires bailleurs privés : 24

II – Typologie des ménages

	Seul(e) sans enfant	Seul(e) avec enfant	Couple sans enfant	Couple avec enfant
2015	145 (54,72%)	66 (24,91%)	22 (8,30%)	32 (12,07%)
2014	204 (66,89%)	50 (16,39%)	29 (9,51%)	22 (7,21%)

Comme en 2014, la majorité des situations examinées en CCAPEX concernent des ménages isolés sans enfant (55% en 2015, 67% en 2014).

III – Examen des dossiers par la commission

En 2015, la CCAPEX s'est réunie 16 fois et a procédé à l'examen de 368 dossiers (au stade du commandement de quitter les lieux et de demande de concours de la force publique) répartis comme suit :

Secteur de St Brieuc : 213 dossiers examinés en commission
8 dossiers classés avant commission
177 dossiers non passés en commission*

Secteur de Dinan, Guingamp, Lannion : 155 dossiers examinés en commission
10 dossiers classés avant commission
38 dossiers non passés en commission*

* Pour ce qui concerne les dossiers qui n'ont pas été vus en commission, ceux-ci ne sont pas arrivés au stade du commandement de quitter les lieux.

Le nombre de dossiers examinés en commission pour le secteur de Dinan, Guingamp et Lannion est stable (148 dossiers en 2014).

Le nombre de dossiers examinés en commission pour l'arrondissement de Saint-Brieuc a augmenté de 35 % (157 dossiers en 2014).

Il est à noter que certains dossiers peuvent être réexaminés plusieurs fois en cours d'année.

	Année 2015	Année 2014
Jugements	0	6
CQL	242	219
CFP	126	80
Total	368	305

IV - Ventilation des avis et recommandations pris par la CCAPEX en 2015 :

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-préfectures chargées 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...)

A) Secteur St Brieuc

Suites données par la CCAPEX aux dossiers passés en commission :

	avis	recommanda- tions	ajournements	classés	courriers divers
Année 2015	65	12	3	37	14
Année 2014	60	18	6	33	12

Orientations des situations examinées en commission :

	Loge- ment so- cial	DALO	DAHO	SIAO	PA bailleur	PA BdF	FSL	ASLL	MASP	MAESF	Protocole
Année 2015	7	9	2	8	0	0	0	5	0	2	1
Année 2014	17	11	4	17	2	2	0	4	3	0	4

B) Secteur Dinan-Guingamp-Lannion

Suites données par la CCAPEX aux dossiers passés en commission

	avis	recommandation	ajournement	classés	courrier divers
Année 2015	50	29	5	29	9
Année 2014	29	22	19	27	1

Orientations des situations examinées en commission :

	Logement social	DALO	DAHO	SIAO	PA bailleur	PA BdF	FSL	ASLL	MASP	MAESF	Protocole
Année 2015	1	6	0	10	0	0	1	4	0	1	1
Année 2014	-	6	0	11	3	3	0	1	2	0	2

V – Suites apportées après commissions

Suites apportées par les locataires

	Année 2015	Année 2014
Nombre de départ volontaire	17	42
Nombre de demande de concours de la force publique	26	123
Nombre d'octroi de la force publique	5	80
FSL	0	1
Relogement/hébergement	10	19
Dette soldée	2	3
Dossier DALO/DAHO déposé	3	14

Suites apportées par les bailleurs

	Année 2015	Année 2014
Signature plan de cohésion sociale/Parc public	1	3
Signature plan de cohésion sociale/Parc privé	0	0
Plan d'apurement	3	5
Mutation sociale	0	0

Conclusion

Depuis le 05 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.

Le comité responsable du Plan Départemental pour le Logement des Personnes Défavorisées a 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. 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 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.

