

*Etude action sur la mise en œuvre des politiques  
publiques d'accès et de maintien dans le logement  
au travers des expulsions locatives du parc social  
en Centre Val de Loire*



**Expulsions :**  
Organisons la prévention

Etude menée en 2018  
Financée par la DRDJSCS Loiret Centre Val de Loire



**DRDJSCS Centre-Val de Loire, Loiret**  
Direction régionale et départementale  
de la jeunesse, des sports et de la cohésion sociale

Réalisée par la Fédération des Acteurs de la Solidarité Centre Val de Loire



Fédération  
des acteurs de  
la solidarité

**CENTRE VAL DE LOIRE**

## Remerciements

Nous souhaitons remercier l'ensemble des professionnels qui ont chacun pris du temps pour nous accueillir chaleureusement, nous expliquer leurs démarches, et leurs ressentis sur leurs actions ainsi que l'USH Centre Val de Loire pour la fourniture de leurs données statistiques ; les DDCSPP et sous-préfectures, qui nous ont invité aux différentes commissions et notamment les CCAPEX.

Nous remercions également les personnes ayant connu l'expulsion et l'ensemble des participants au focus groupe sur la prévention des expulsions locatives. Leurs expériences et avis sur la question nous ont permis d'énoncer de nouvelles préconisations à la fin de ce rapport.

En dernier lieu, nous soulignons l'implication du comité de suivi, pour lequel les participants ont accepté de se déplacer à de nombreuses reprises à Blois pour apporter leur éclairage et nous aider à piloter cette étude.

Cette étude a été réalisée par Emilie Bouin, chargée de mission et supervisée par José Pirez Diez, directeur régional à la Fédération des Acteurs de la Solidarité Centre Val de Loire.



## Sommaire

Introduction.....	7
Rappel du cahier des charges.....	8
I.    Eléments de cadrage .....	8
II.   Enjeux et objectifs de l'étude-action.....	8
III.  Réalisation de l'étude.....	9
Cahier méthodologique.....	11
A.    Etape 1 : Institutions, partenaires, processus.....	11
A.    Rencontre DDCS, USH Centre Val de Loire.....	11
B.    Partenaires : rôles et ressentis .....	11
C.    Analyse des bonnes pratiques identifiées.....	12
B.    Etape 2 : Population concernée par les expulsions locatives.....	12
A.    Données statistiques et partenaires HLM.....	12
B.    Analyse des parcours.....	12
C.    Etape 3 : Formulation de propositions.....	13
A.    Focus groupe .....	13
B.    Livrable .....	13
I.    Constats régionaux.....	15
A.    Chiffres clés .....	15
Le logement social.....	15
Profil des logements du parc locatif social.....	15
Expulsions locatives.....	16
Expulsions locatives avec CFP en CVL, tous parcs confondus .....	18
B.    Rappel de la procédure d'expulsion locative .....	19
Arrêtés préfectoraux pour signalement CCAPEX .....	20
Suite de la procédure .....	20
Si l'octroi de la force publique n'est pas accordé.....	20
C.    Des dispositifs obligatoires à mettre en œuvre .....	21
Les CCAPEX au centre de la prévention des expulsions.....	21
La Charte de prévention des expulsions un outil central dans l'organisation de la prévention ...	22
Les différents plans d'apurement de la dette .....	23
Rappel constitution de l'impayé au sens de la CAF :.....	25

Le Fond de Solidarité Logement.....	25
Profil des locataires du parc social .....	25
II. Présentation Départementale.....	27
A. Département du Cher (18) .....	27
Procédures d’expulsions dans le département.....	27
Schéma de prévention des expulsions du Cher.....	28
La Caisse des Allocations Familiales .....	30
Conseil Départemental du Cher .....	31
Dispositions du Fond Solidarité Logement.....	31
La Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations.....	32
CCAPEX .....	32
Commission des expulsions locatives.....	33
L’association Le Relais .....	34
Le profil des locataires expulsés pour lesquels le concours de la force publique a été octroyé ..	34
Analyse de la prévention des expulsions dans le Cher.....	37
D. Département de l’Eure et Loir (28).....	41
Procédures d’expulsions dans le département.....	41
Schéma de prévention des expulsions en Eure-et-Loir .....	42
Caisses des allocations familiales d’Eure et Loir.....	44
Conseil Départemental d’Eure et Loir .....	44
Bilan de l’activité du Conseil Départemental en 2017 .....	45
Le Fond de Solidarité pour le Logement .....	46
Arrondissement de Dreux .....	47
Ménages expulsés avec concours de la force publique du 1 <sup>er</sup> avril 2018 au 30 juin 2018 .....	48
Arrondissement de Châteaudun .....	49
Arrondissement de Chartres .....	49
Arrondissement de Nogent-le Rotrou.....	50
Analyse de la prévention des expulsions en Eure-et-Loir .....	52
E. Département de l’Indre (36) .....	55
Procédures d’expulsions dans le département.....	55
Schéma de prévention des expulsions de l’Indre.....	56
Caisse d’allocations familiales de l’Indre.....	58
Agence Départementale d’Informations sur le Logement.....	58
Conseil Départemental de l’Indre .....	59

Le Fond de Solidarité Logement.....	59
DDCSPP .....	60
CCAPEX .....	61
Répartition des dossiers selon le stade de la procédure.....	62
Typologie des ménages traités en CCAPEX .....	62
Ressources des ménages.....	62
Principales causes de l’impayé .....	63
Le suivi des recommandations .....	63
Profil des locataires expulsés avec concours de la force publique dans l’Indre .....	63
Analyse de la prévention des expulsions dans l’Indre.....	66
F. Département de l’Indre et Loire (37) .....	69
Procédures d’expulsions dans le département.....	69
Schéma de prévention des expulsions d’Indre-et-Loire.....	70
Caisses des allocations familiales d’Indre et Loire .....	72
Dispositif Cession Croix Rouge .....	72
Le Conseil Départemental d’Indre et Loire .....	73
Le Fond Solidarité Logement.....	74
Direction Départementale de la Cohésion Sociale.....	74
Commission de conciliation des expulsions .....	74
CCAPEX .....	75
Profil des locataires expulsés avec concours de la force publique .....	76
Analyse de la prévention des expulsions en Indre-et-Loire .....	78
G. Département du Loir-et-Cher (41) .....	79
Procédures d’expulsions dans le département.....	79
Schéma de prévention des expulsions en Loir-et-Cher.....	80
La Caisse d’Allocations Familiales du Loir-et-Cher .....	82
L’Agence Départementale d’Information sur le Logement (ADIL EIE) .....	82
Conseil Départemental du Loir-et-Cher .....	83
Le Fond Solidarité Logement.....	83
DDCSPP .....	84
Les cellules d’appui logement (CAL).....	85
CCAPEX .....	86
Cellule d’alerte sur des situations complexes .....	87

Profil des locataires ayant reçu un octroi de concours à la force publique dans l'arrondissement de Blois .....	87
Remarques et analyse de la prévention des expulsions dans le département du Loir-et-Cher ...	90
H. Département du Loiret (45) .....	95
Procédures d'expulsions dans le département.....	95
Schéma de prévention des expulsions du Loiret.....	96
Caisses des allocations familiales du Loiret.....	98
Agence Départementale d'Informations sur le Logement.....	100
Espace ressource logement.....	101
Accompagnement et Hébergement Urbain (AHU) .....	102
AIDAPHI .....	104
Le Conseil Départemental du Loiret.....	104
Le Fonds Unité Logement (=FSL) .....	105
DDCSPP.....	106
CCAPEX .....	107
Profil des locataires ayant été expulsés dans le Loiret.....	108
Analyse de la prévention des expulsions dans le Loiret.....	111
III. Analyse régionale et piste d'amélioration.....	115
A. Procédures d'expulsions dans la région : .....	115
B. Comparatif avec l'instruction du 22 mars 2017: .....	115
C. Cas complexes : .....	118
D. CAF : .....	119
E. Communication .....	119
F. CCAPEX : .....	120
G. Audience : .....	121
H. Procédure : .....	121
I. Faciliter les mutations : .....	121
J. Données disponibles : .....	122
K. Statut du logement : .....	122
L. Paroles des personnes expulsées : .....	123
Conclusion .....	127
Glossaire .....	129
Vous pourrez trouver les annexes suivantes sur le site de la fédération des acteurs Centre Val de Loire : <a href="http://www.federationsolidarite.org/centre-val-de-loire">http://www.federationsolidarite.org/centre-val-de-loire</a> .....	
	131

## Introduction

Depuis 2009, chaque département doit disposer d'une CCAPEX (Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions) qui doit permettre de renforcer la prévention des expulsions en mobilisant l'ensemble des acteurs à toutes les étapes de la procédure. Cependant, depuis plusieurs années, il est constaté une augmentation du nombre des expulsions avec concours de la force publique en région Centre-Val de Loire. Leurs répercussions sont multiples : à la fois d'un point de vue social, par la précarisation croissante des ménages concernés, et économique, par la mise en tension des bailleurs, le paiement des indemnités par l'Etat, la mise en jeu des différentes aides et l'accueil, parfois, en hébergement.

L'instruction interministérielle du 22 mars 2017 relative à la mise en œuvre du plan interministériel pour la prévention des expulsions locatives a donné un cadre d'action national et territorial à la politique de prévention des expulsions. Il s'agit de recentrer la prévention en amont du jugement de manière à limiter les expulsions. Elle préconise également le « zéro » expulsion dans le parc social, dans la perspective du logement d'abord et du droit au logement.

Pour tendre vers cet objectif, l'enjeu de l'étude est de dresser l'état des lieux de la prévention des expulsions :

- le rôle de chaque partenaire,
- sa place,
- sa temporalité d'action dans la chaîne des expulsions... ;
- et d'établir l'existence éventuelle de déterminants socio-économiques amenant à l'expulsion.

La DRDJSCS Centre-Val de Loire a confié cette étude-action à la Fédération des Acteurs de la Solidarité Centre Val de Loire en décembre 2017, suite aux constats partagés par nos partenaires de l'USH Centre Val de Loire.

Le choix méthodologique proposé par la Fédération a été d'établir un constat des données existantes que nous avons déjà identifiées comme parcellaires et d'adapter l'étude en fonction des éléments disponibles.

La quasi-totalité des partenaires a été rencontrée dans le but d'établir un schéma global de prévention dans chaque département. Les données collectées et fournies par l'ensemble des partenaires ont permis également d'établir un profil sociologique des locataires expulsés avec concours de la force publique. Un focus groupe avec des personnes ayant connu l'expulsion a été organisé. Ce temps d'échange a permis un retour d'expérience et un temps de travail sur la compréhension des documents, courriers, plaquettes à destination du public.

Tous les partenaires rencontrés ont répondu favorablement à cette étude et ont fourni leurs documents, connaissances, expériences et ressentis sur le sujet.

## Rappel du cahier des charges

Etude-action sur la mise en œuvre des politiques publiques d'accès et de maintien dans le logement au travers des expulsions locatives du parc social.

### I. Eléments de cadrage

La région Centre-Val de Loire n'est pas identifiée comme une région en tension du point de vue de l'attribution des logements sociaux. Pour autant, plus de 420 ménages ont fait l'objet d'une expulsion locative d'un logement locatif social (LLS) avec un recours effectif de la force publique en 2015.

Les répercussions de ces expulsions se matérialisent aussi bien d'un point de vue social, par la précarisation croissante d'une part de la population déjà fragilisée, qu'économique, par la mise sous tension des finances des bailleurs et par des coûts conséquents pour les finances publiques qui pourraient être évités en termes de prise en charge d'hébergement et d'indemnisation des bailleurs.

L'instruction préconise le « zéro » expulsion dans le parc social. Afin de limiter le recours à l'expulsion, elle préconise que les chartes de prévention ainsi que les CCAPEX, renforcent la mobilisation et la coordination des actions des différents partenaires. Dans cette perspective, le rôle des antennes de prévention des expulsions animées notamment par l'ADIL sous l'égide de la CCAPEX est souligné. Dans le respect de ces orientations récentes, la prévention des expulsions constitue pour la DRDJSCS un sujet interdépartemental d'animation régionale. De manière plus large, elle a vocation à être traitée en CRHH.

### II. Enjeux et objectifs de l'étude-action

#### Les enjeux

Les enjeux de cette animation sont nombreux :

- Faciliter la mobilisation et l'amélioration de la coordination des partenaires de l'hébergement et du logement au sein des dispositifs de prévention ;
- Identifier des leviers pour faire évoluer l'accompagnement social des personnes hébergées et/ou logées ;
- Repérer les dispositifs locaux de prévention des expulsions existants sur les territoires de la région ;
- Identifier les niveaux de partenariats ;
- Identifier les actions de prévention susceptibles de réduire au maximum le nombre de situations qui aboutissent effectivement à une expulsion locative.

C'est pour répondre à ces enjeux qu'une étude-action a été confiée par la DRDJSCS à la FAS (Fédération des Acteurs de la Solidarité), en lien avec les acteurs régionaux de l'hébergement et du logement.

### Objectif général du projet

L'objectif général du projet est de permettre d'identifier les déterminants qui mènent à l'expulsion et d'identifier les pratiques et les axes d'actions pour les niveaux régionaux et départementaux qui permettraient d'éviter ou de limiter les expulsions.

### Objectifs opérationnels

Le commanditaire souhaite disposer au niveau régional et départemental d'un état des lieux et des connaissances quantitatives et qualitatives sur la mise en œuvre des différents dispositifs qui permettent de connaître et prévenir les expulsions locatives, dans le cadre des données disponibles.

Dans un premier temps, il s'agira d'établir une cartographie des acteurs, équipements, fonctionnements, données disponibles (connaissances existantes sur le territoire), qui constituent, pour partie, un socle d'informations et de connaissances préalables à l'examen de situations individuelles d'expulsions locatives.

Dans un second temps, cet état des lieux des connaissances quantitatives et qualitatives, soumis au COPIL, permettra d'identifier les données exploitables pour mieux comprendre les parcours résidentiels des ménages expulsés de LLS, analyser plus finement les situations d'expulsions sur les six départements de la région Centre-Val de Loire.

Les objectifs opérationnels pourront inspirer la rédaction des chartes de prévention des expulsions, la révision des PDAHLPD, l'accompagnement de la mise en place des nouvelles CCAPEX.

### **III. Réalisation de l'étude**

Cette étude sera portée par la FAS.

Périmètre géographique : l'étude portera sur les 6 départements de la région Centre-Val de Loire.

### Collecte des données

Pour constituer le socle d'informations et de connaissances, la FAS récoltera via les DDCS les informations disponibles auprès des acteurs de l'hébergement, du logement (DDCS, commission de surendettement ...), auprès des bailleurs sociaux et de l'USH Centre Val de Loire.

Elle effectuera des entretiens avec les acteurs et experts.

Elle travaillera à partir de quelques situations réelles (vignettes) permettant d'identifier les points de difficultés et les axes de progrès et d'action.

L'étude sera conduite à partir de données non nominatives relatives à l'année 2016, et pourront être comparées aux données des années 2014 et 2015 si disponibles.

Idéalement, l'étude inclura des données genrées.

Elle portera sur l'ensemble des situations à tous les stades de la procédure.

## Analyse des données

Au regard des objectifs opérationnels l'analyse portera sur un état des lieux des fonctionnements, des équipements, mis en perspectives avec les préconisations nationales, en fonction des données existantes et disponibles :

- Analyse géographique
- Par département
- Agglomération / hors agglomération
- Caractéristiques du marché immobilier (tendu, non tendu), existence d'une CCAPEX
- Analyse par composition familiale (ménages avec ou sans enfant)
- Analyse par bailleurs
- Analyse des motifs d'expulsion : troubles du voisinage, défaut de paiement, défaut d'assurance
- Analyse par département selon les étapes de la procédure

Les analyses individuelles précitées seront effectuées auprès des ménages ayant vécu une situation d'expulsion.

L'analyse croisée issue des entretiens avec les acteurs permettra d'affiner la compréhension du fonctionnement actuel et les projets.

## Livrables

Les livrables attendus sont une synthèse et une analyse des données récoltées auprès des différents acteurs concernant les expulsions de logements locatifs sociaux sur le périmètre de la région Centre-Val de Loire (six départements). Il est attendu du prestataire qu'il effectue une présentation de l'avancement de ses travaux devant les différentes instances (Commission Spécialisée du CRHH, CDDI, etc...).

Un rapport d'étude-action qui comprendra :

- Rappel du contexte et de la commande
- Objectif général de l'étude
- Une synthèse régionale de la situation en matière d'expulsions locatives
- Une présentation des données quantitatives et qualitatives pour chacun des départements
- L'identification des leviers d'action et perspectives pour chacun des niveaux d'intervention

Une vision régionale et un portrait par département

Seront joints à l'étude :

- les bases de données brutes (tableau Excel) ;
- les comptes rendus d'entretiens auprès des ménages interrogés ;
- un rapport écrit synthétique ;
- un support de présentation pour le comité de suivi.

## Cahier méthodologique

### A. Etape 1 : Institutions, partenaires, processus

Objectifs d'étape : identifier le processus d'expulsion dans chaque département, son effectivité, ainsi que le rôle de chacun des acteurs et des actions de prévention.

#### A. Rencontre DDCS, USH Centre Val de Loire

La première partie de l'étude consistera à rencontrer les DDCS et les personnes référentes sur les questions d'expulsion et des CCAPEX, dans le but de connaître les données statistiques mobilisables, ainsi qu'à identifier un premier schéma de l'organisation des expulsions locatives dans chaque département. Cette première entrevue sera le préalable pour construire un questionnaire destiné à tous les acteurs de la chaîne identifiés.

La rencontre avec l'Union Sociale pour l'Habitat Centre Val de Loire (USH) permettra de disposer d'un état des lieux des expulsions du point de vue des bailleurs. Cette étape permettra de :

- ➔ Identifier les indicateurs communs mobilisables pour réaliser une analyse statistique comparative.
- ➔ Recueillir ces statistiques mobilisables par les DDCS et analyser celles-ci concernant la situation globale des expulsions dans chaque département
- ➔ Dessiner un premier schéma du processus de chaque département

#### B. Partenaires : rôles et ressentis

Les éléments recueillis dans l'étape précédente permettront d'établir un questionnaire envoyé à l'ensemble des partenaires identifiés (bailleurs sociaux, huissiers, associations le cas échéant...). Si besoin, des entretiens présentsiels et/ou téléphoniques pourront être menés afin d'approfondir des sujets précis. Nous demanderons aux partenaires, les données complémentaires à ceux des DDCS afin d'achever l'analyse territoriale.

Nous participerons, en accord avec les intervenants, à des CCAPEX, réunions de prévention des expulsions, etc, afin d'observer le déroulement des séances. Cette observation permettra de soulever des questions supplémentaires concernant le fonctionnement de l'instance.

Nous analyserons, si les données existent, le suivi des avis rendus par la CCAPEX et leur impact sur la procédure d'expulsion.

- ➔ Le but est ici de faire valider le schéma identifié dans la première partie par l'ensemble des acteurs ou de le corriger si besoin.

- ➔ Nous souhaitons comprendre la réelle place, poids, stratégie de chacun des acteurs dans ce processus et analyser chaque étape de celui-ci.
- ➔ Analyser le fonctionnement des CCAPEX et des avis rendus ou autres instances, si elles existent.
- ➔ Savoir si les différences identifiées de manière quantitative, trouvent une explication sur le terrain

### C. Analyse des bonnes pratiques identifiées

Connaitre la place, le rôle, le processus, analyser l'efficacité du parcours à chaque moment et mettre en perspective les éléments statistiques & les éléments de terrain, nous permettront d'identifier des pratiques favorisant le maintien dans le logement.

Nous choisirons quelques initiatives et analyserons leur fonctionnement et leurs réels impacts.

- ➔ Comprendre comment ces initiatives fonctionnent et si elles peuvent être transposables.

## B. Etape 2 : Population concernée par les expulsions locatives

Objectifs d'étape : Identifier, s'il existe et selon les données disponibles, un schéma récurrent dans le parcours de vie ou les qualités socio-économiques des ménages concernés par les expulsions. Déterminer s'il y a des déterminants, des leviers, sur lesquels la prévention pourrait être basée.

### A. Données statistiques et partenaires HLM

Il s'agira, dans un premier temps, de collecter des données socioéconomiques auprès des partenaires concernant les familles connaissant une procédure d'expulsion, qu'elles aboutissent ou non (données socioéconomiques).

Une analyse sur les compositions familiales, les revenus, la situation d'emploi, etc, sera réalisée selon les différents territoires et si le profil « moyen » change au fil de la procédure.

- ➔ Comparer la situation socioéconomique des familles connaissant une procédure d'expulsion aux différentes étapes de celle-ci, et par zone géographique, si les données recueillies le permettent.

### B. Analyse des parcours

Cette analyse par étapes nous permettra de connaître le profil des ménages dont le recours à la force publique est requis pour l'expulsion. Nous nous concentrerons alors sur les similitudes pour identifier si un parcours de vie émerge, si des schémas sont récurrents et peuvent en partie expliquer pourquoi la procédure est menée jusqu'à cette mesure extrême.

- Avoir un regard comparatif des personnes ayant vécu ces situations jusqu'à leur terme.

### C. Etape 3 : Formulation de propositions

Objectif d'étape : Construire des propositions d'amélioration pour le maintien des ménages dans le logement.

#### A. Focus groupe

Une fois les deux étapes précédentes réalisées, nous inviterons les acteurs de l'expulsion, afin d'échanger sur leurs propres pratiques et ressentis de ces situations. Nous réunirons dans un groupe, les travailleurs sociaux de différents bailleurs afin qu'ils puissent échanger sur leurs pratiques, méthodes pour aborder la situation avec les locataires, ainsi que les difficultés ou ressentis qu'ils ont pu ou peuvent encore avoir. Idem, avec un groupe de locataires ayant vécu l'expulsion. D'autres groupes pourront être également menés.

Il s'agit de capter un ressenti qualitatif de la situation.

- Ouvrir le dialogue entre les acteurs du même circuit et faire émerger des bonnes pratiques ou simplement échanger sur les difficultés et comment y remédier.

#### B. Livrable

Une synthèse des analyses effectuées dans les étapes précédentes sera présentée dans un rapport écrit. Ce rapport comprendra :

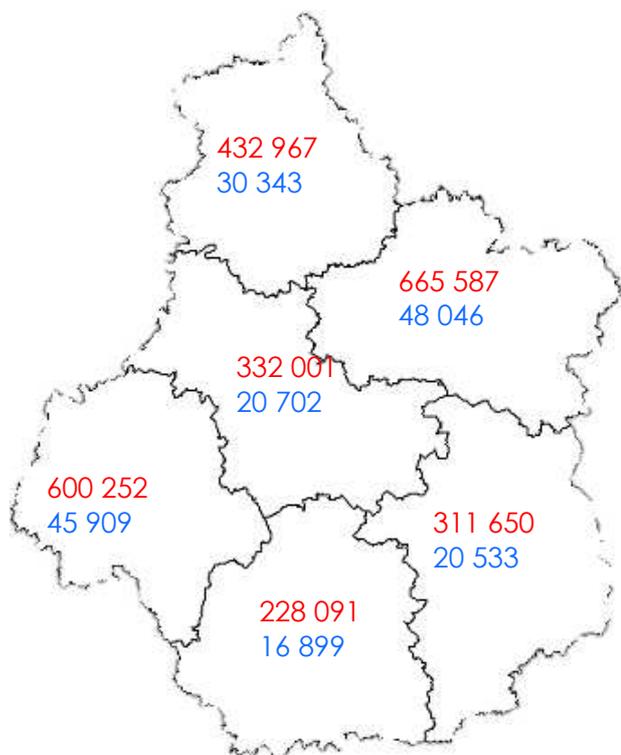
- Un rappel du contexte
- Les objectifs généraux de l'étude
- Une synthèse des analyses régionales et par département en matière d'expulsion locative
- Une présentation des données quantitatives et qualitatives
- L'identification des leviers d'action et perspectives pour chacun des niveaux d'intervention.



## I. Constats régionaux

### A. Chiffres clés

#### Le logement social



Population  
Nombre de logement sociaux

	CVL	France
Population (2013)	2 560 000	66 000 000
Nombre de logements sociaux (2016)	187 510	4 690 122
Taux de densité (2016)	16,7	16,9

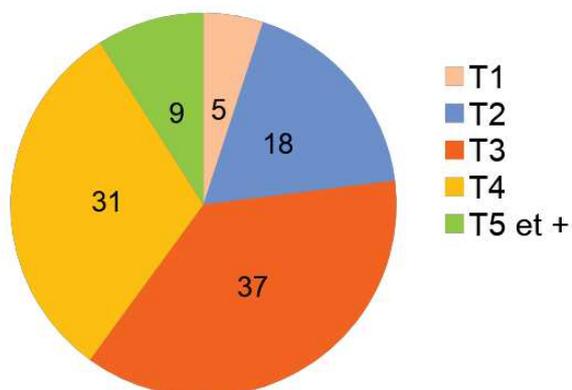
Source : Fiche EOHS 2016

La région CVL a un parc locatif social peu élevé par rapport au reste de la France 3,8% (182 contre 4,7 millions environ), mais sa densité est proche de la moyenne nationale (16,7 contre 16,9).

Le taux de densité représente la proportion de logements sociaux sur 100 résidences principales.

#### Profil des logements du parc locatif social

Le taux de pression de la demande en région Centre Val de Loire est de 2,2. C'est-à-dire, qu'il y a en moyenne plus de deux demandes pour un seul logement social disponible. Ce taux reste faible face au national, qui est de 4,3.

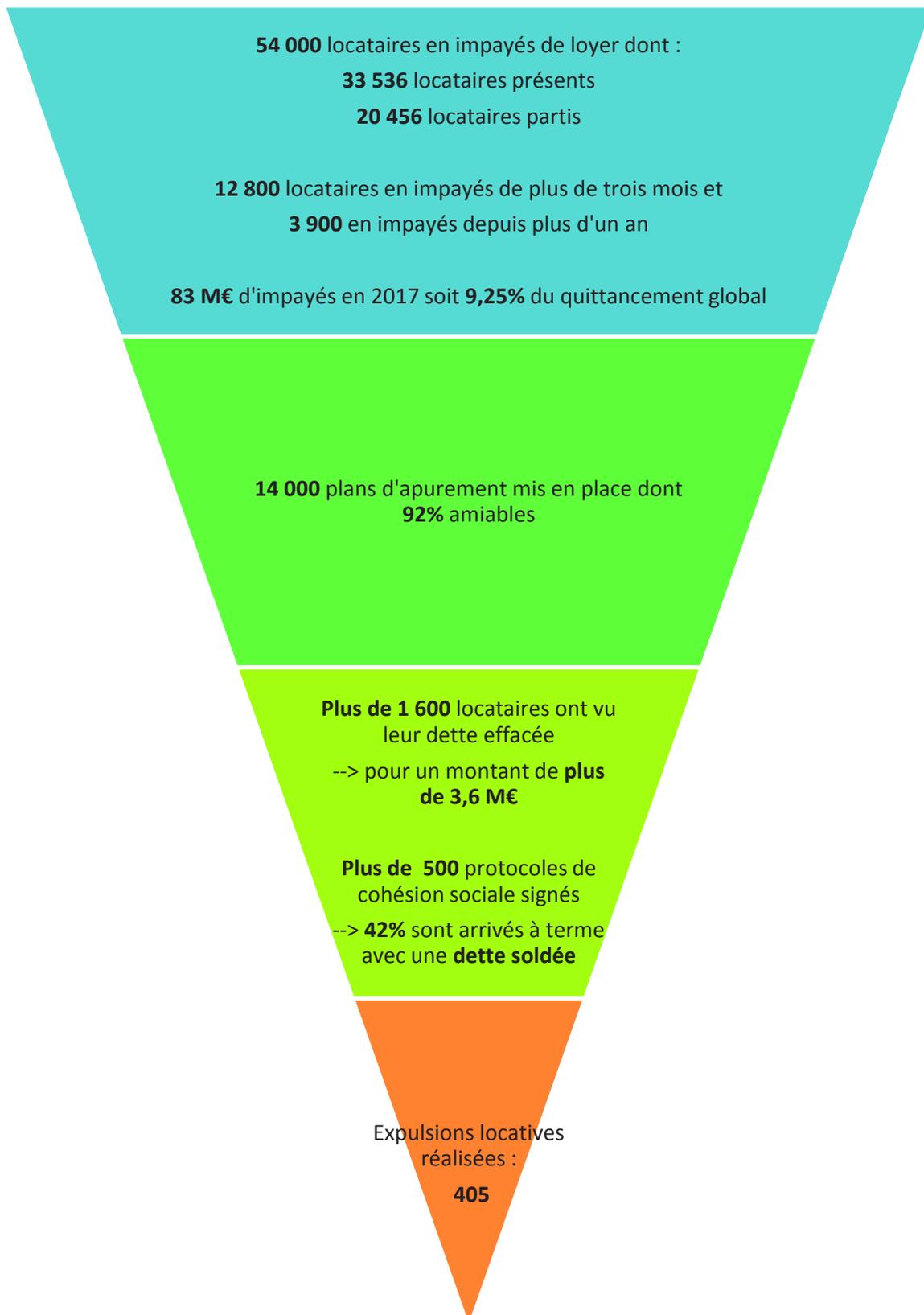


La majorité du parc social est composée de grands logements ne correspondant pas au profil des locataires, majoritairement isolés (cf. profil des locataires du parc social).

Les petits logements (T1 et T2) ne représentent que 23 % du parc.

## Expulsions locatives

Le traitement de l'impayé de loyer dans le parc social en quelques chiffres



Source : Enquête sur le traitement des impayés de loyer – données 2017- USH Centre val de Loire

Nombre de procédures contentieuses liées aux impayés dans **le parc social** en CVL

	2008	2012	2015	2016	2017
<b>Nombre de logement</b>	175 556	180 856	185 837	187 510	188 808
<b>Commandement de payer</b>	4 139	5 005	4 531	4 843	4 723
<b>Assignations</b>		2 600	2752	2 675	2731
<b>Décisions de justice prononçant l'expulsion</b>	1 373	1 349	1 875	1712	1744
<b>Demandes CFP</b>		940	739		1056
<b>Accords CFP</b>	435	576			569
<b>Expulsions effectives</b>	258	346	422	434	405

Sources : Enquêtes impayés USH Centre Val de Loire

Malgré l'apparition des CCAPEX en 2009, on observe une augmentation des expulsions effectives dans le parc social depuis 10 ans.

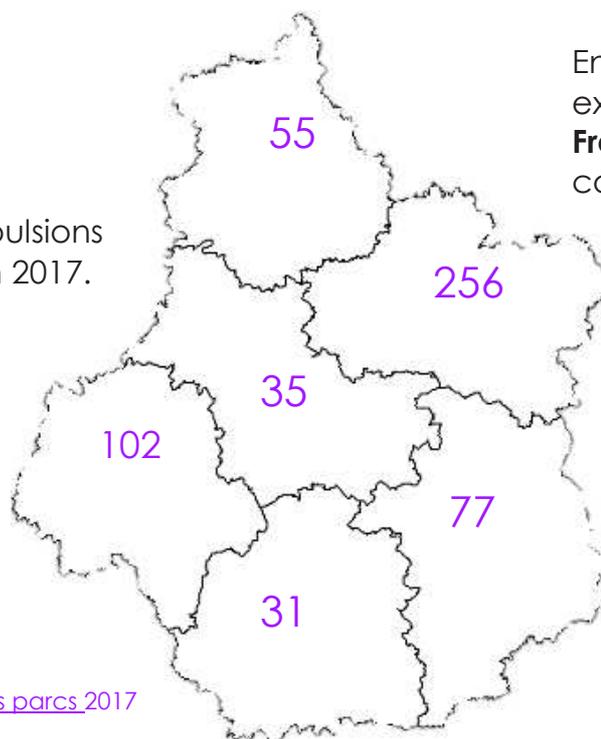
Il faut rappeler que les ménages ne sont pas forcément les mêmes à chaque étape de la procédure. Cette dernière dure en moyenne deux ans, il se peut qu'un ménage en assignation n'ait pas reçu son commandement de payer en 2017 mais en 2016.

Dans ce tableau ne figurent pas les départs « volontaires », qui ne correspondent pas à des expulsions à proprement parler mais concernent aussi des locataires partis de leur logement dans le cadre d'une procédure d'expulsion. Ce départ peut être intervenu au moment du commandement de quitter les lieux ou avant la mise en place du concours, certain parents souhaitant éviter pour eux-mêmes et leurs enfants, de vivre la situation violente qu'est l'expulsion.

En 2008, on dénombrait 393 départs volontaires. En 2016, ce nombre s'élève à 469 et pour 2017, 519 ont été comptés. L'étude n'a pas permis de savoir à quel moment ce départ intervient

## Expulsions locatives avec CFP en CVL, tous parcs confondus

Soit **556** expulsions locatives en CVL en 2017.



En **2017**, il y a eu **15 547** expulsions locatives en **France**, tous parcs confondus.

Expulsions effectives tous parcs 2017

## B. Rappel de la procédure d'expulsion locative

Dans le cadre des impayés de loyer

### Commandement de payer

Délivré par l'huissier, il marque le premier acte de la procédure d'expulsion.

Dans le parc privé, l'huissier se doit d'avertir la CCAPEX à cet instant selon le montant de la dette défini par arrêté préfectoral.

### Jugement

Le juge des référés ou de fond collecte durant l'audience les derniers éléments nécessaires à sa décision.

Le locataire est amené à s'exprimer, notamment pour informer de ses possibilités de remboursement.

La décision n'est pas prise immédiatement.

### Commandement de quitter les lieux

Acte de l'huissier indiquant que le bail est résilié.

Le locataire dispose d'un délai minimum de deux mois pour trouver une solution (plan d'apurement ou relogement).

Au terme de ce délai, l'huissier se présente pour tenter d'expulser le locataire.

### Octroi du concours de la force publique

Le Préfet autorise le concours de la force publique soit avec effet immédiat soit avec un délai de mise en exécution.

### Constitution de l'impayé

L'impayé est constitué pour un locataire qui ne paie pas son loyer à partir :

- Du premier loyer s'il n'y a pas d'allocation logement (AL)
- De deux loyers en totalité hors charges, si le locataire perçoit lui-même l'AL
- A partir de 3 loyers nets consécutifs non payés, ou d'un montant égal à 2 mois bruts, lorsque les AL sont versées au bailleur

### Assignation

Deuxième étape de la procédure, délivrée par l'huissier. Cet acte constitue une convocation devant le juge.

La préfecture doit en être informée.

Un diagnostic social et financier doit être réalisé par le locataire lui-même ou un travailleur social. Il permet au juge de disposer des éléments sur la situation financière, sociale et familiale du locataire.

### Résiliation du bail

Si le juge ne propose pas de plan d'apurement ou de délai de paiement, la résiliation du bail est prononcée. Par cette décision, le juge autorise l'expulsion.

### Demande de concours de la force publique

En cas d'échec d'expulsion par l'huissier, celui-ci sollicite le concours de la force publique auprès de la préfecture.

Le Préfet évalue la possibilité d'octroi du CFP, selon la situation du locataire, du bailleur et des risques de trouble à l'ordre public.

### Concours de la force publique – Expulsion

L'huissier contacte les forces de l'ordre pour définir la date de mise en application de l'expulsion.



## Arrêtés préfectoraux pour signalement CCAPEX

Délai et montant de signalement auprès de la CCAPEX par les huissiers, pour les commandements de payer délivrés à des locataires du parc privé

L'huissier doit transmettre un exemplaire du commandement de payer au secrétariat de la CCAPEX lorsque la dette dépasse le montant défini dans l'arrêté préfectoral ou si le locataire ne s'est pas acquitté de son loyer pendant une durée précise.

	<b>Cher</b>	<b>Eure-et-Loir</b>	<b>Indre</b>	<b>Indre-et-Loire</b>	<b>Loir-et-Cher</b>	<b>Loiret</b>
Montant de la dette	4 x loyer mensuel HC	3 x loyer mensuel HC	5 x loyer mensuel HC	6 x loyer mensuel HC		6 x loyer mensuel HC
Situation d'impayé sans interruption	4 mois	Non précisé dans l'arrêté	5 mois	6 mois		6 mois

## Suite de la procédure ...

A la suite de l'expulsion ou du départ volontaire, les locataires n'ont que quelques choix qui s'offrent à eux (choix non quantifiés dans cette étude) :

- Avoir trouvé un nouveau logement avant la date butoir, dans le parc privé ou dans le parc social avec ou sans demande de DALO

Cependant, il est difficile de se reloger dans le parc social tout en ayant une dette dans celui-ci. Les mutations d'un bailleur social à un autre existent mais cette solution, n'est a priori pas la plus courante.

- Bénéficier d'un hébergement par de la famille, des amis, etc
- S'orienter vers une structure hôtelière
- Solliciter les services d'hébergement d'urgence

De manière étonnante, certains huissiers sont perçus comme des alliés bienveillants. Le contact, les échanges réguliers, la retranscription dans le procès-verbal de leur version des faits donnent lieu à une certaine forme de reconnaissance et un sentiment d'être écouté pour les locataires. L'huissier est également, dans beaucoup de départements, le seul interlocuteur qui se déplace régulièrement à domicile, ne convoquant pas uniquement par courrier (que les locataires, parfois, ne lisent plus) ou par téléphone.

## Si l'octroi de la force publique n'est pas accordé...

Si le Préfet n'accorde pas le concours de la force publique ou le retarde, le bailleur est en droit de demander à l'Etat l'indemnité d'occupation qui lui est due.

2017	Cher	Eure-et-Loir	Indre	Indre-et-Loire	Loir-et-Cher	Loiret
Indemnités d'occupation	0 €	419 311€	0€	13 000€	12 848€	12 983€

Sources : DDCSPP de la Région CVL

## C. Des dispositifs obligatoires à mettre en œuvre

### Les CCAPEX au centre de la prévention des expulsions

Les CCAPEX ont été créées par la loi ENL du 13 juillet 2006 et rendues obligatoires par la loi du 25 mars 2009. La loi ALUR du 24 mars 2014 est venue préciser et renforcer de manière conséquente leur rôle et leurs missions:

- ❖ Une mission stratégique et de pilotage : elle doit coordonner, évaluer et 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) et la charte pour la prévention des expulsions (cf. I. C. b.).
- ❖ Une mission opérationnelle : elle doit traiter les situations individuelles des ménages menacés d'expulsion.

Cette commission est présidée conjointement par le Préfet de département et le Président du Conseil Départemental.

Au titre de la première mission, le décret du 30 octobre 2015 précise que la CCAPEX doit réaliser annuellement :

- Un bilan des procédures d'expulsion au regard du PDALHPD
- Une évaluation de son activité notamment de ses avis et recommandations
- Des propositions d'amélioration du dispositif de prévention

Pour remplir sa mission, la CCAPEX se doit donc d'avoir un regard critique sur les procédures et l'attribution des aides financières. Elle peut également organiser des réunions thématiques entre les acteurs de la prévention.

Au titre de sa deuxième mission, le règlement intérieur de chaque CCAPEX doit prévoir :

- La répartition de l'examen et du suivi des situations individuelles entre la commission et les sous-commissions, si elles existent
- Les modalités de saisine, d'alerte, d'information ou de signalement de la commission
- Les modalités d'examen, de traitement et de suivi des situations individuelles par la commission

Dans ce cadre, la circulaire du 22 mars 2017 précise notamment comment devrait être établie la répartition des signalements à chaque étape de la procédure.

Au stade du commandement de payer, seuls les locataires du parc privé devraient faire l'objet d'un traitement par la CCAPEX. Les huissiers ont, d'ailleurs,

l'obligation de signaler à la CCAPEX, les commandements de payer délivrés pour le compte des bailleurs privés pour lesquels le montant et l'ancienneté de la dette sont supérieurs à des seuils fixés par arrêté préfectoraux.

Au stade de l'assignation, tous les signalements doivent faire l'objet d'un traitement pour permettre notamment la réalisation du diagnostic social et financier. A ce moment, chaque partenaire indique parmi l'ordre jour, les locataires auprès desquels il assure déjà un suivi social. La CCAPEX doit donc établir un listing de tous les locataires ne faisant l'objet d'aucune prise en charge et la transmettre au service social ad hoc défini par la charte pour la prévention des expulsions. Charge à ce service d'établir le contact.

Au stade du commandement de quitter les lieux, la priorité doit être donnée aux locataires ne bénéficiant d'aucun suivi social à ce stade et en particulier ceux du parc privé.

Au stade du concours de la force publique, la CCAPEX redemande au service identique à celui de l'assignation de prendre contact avec les locataires pour faire un état des lieux des démarches engagées. Ce dernier diagnostic est transmis à la CCAPEX pour étudier la situation et envisager les possibilités de relogement éventuelles avant octroi du CFP.

Dans le cadre du traitement individuel des situations, le secrétariat peut inviter toute personne physique ou morale concernée par la situation, notamment le ménage et le bailleur. La CCAPEX peut délivrer, à la suite des commissions, des avis et recommandations à tout organisme ou personne susceptible de participer à la prévention des expulsions (au FSL, bailleurs sociaux pour le relogement, organisme d'accompagnement social ou médico-social, commission de surendettement, SIAO, ...), ainsi qu'aux bailleurs et aux locataires.

### **En région Centre Val de Loire, les 6 départements disposent d'au moins une CCAPEX.**

Chacune ayant son fonctionnement propre, établi avant les recommandations définies par cette circulaire, une présentation individuelle par département est réalisée au II de ce dossier.

### [La Charte de prévention des expulsions : un outil central dans l'organisation de la prévention](#)

La charte de prévention des expulsions a été instaurée par la loi du 29 juillet 1998. La loi ALUR réaffirme l'obligation pour chaque département de s'en doter. Le décret du 31 mars 2016 est venu en préciser les modalités.

Cette charte est le **document central de la prévention des expulsions**. Elle précise les engagements individuels à réaliser par chacun des partenaires, les objectifs quantitatifs et qualitatifs, les indicateurs d'évaluation à atteindre. Elle définit donc les mesures à organiser au sein du PDALHPD à destination des ménages en situation d'expulsion. Les mesures et actions portent sur différents domaines : informations

envers les particuliers et bailleurs, les aides mobilisables selon la situation des ménages, le relogement, les dispositifs de conciliation, l'accompagnement social, médico-social & financier, la formation des intervenants sociaux en matière de politiques sociales du logement,....

Cette charte est élaborée en collaboration entre le Préfet de département et le Président du Conseil Départemental en y associant les organismes ou personnes susceptibles de participer à la prévention des expulsions.

**En région Centre Val de Loire, tous les départements ne disposent pas de cette charte.**

Par ailleurs, certaines sont relativement anciennes et ne correspondent pas aux attentes définies dans le décret. Pour deux d'entre elles, une réflexion sur leur réécriture est en cours.

Département	Cher	Eure-et-Loir	Indre	Indre-et-Loire	Loir-et-Cher	Loiret
Année de conception de la charte	2008	2011	2011	En cours	2018	En cours

Les différents plans d'apurement de la dette

Dans le but de stopper la procédure d'expulsion locative, le bailleur et le locataire peuvent, d'un commun accord, définir un plan d'étalement de la dette.

Avant que le jugement intervienne, que cela soit dans le parc social ou le parc privé, le bailleur et le locataire peuvent signer un **plan d'apurement « amiable »** de la dette. Il fixe les modalités de remboursement des loyers impayés (montant, délai...). Le montant de la dette doit être adapté aux ressources du foyer et il est sans limitation de durée.

Plan d'apurement amiable dans le parc social en 2017

2017	Cher	Eure-et-Loir	Indre	Indre et Loire	Loir et Cher	Loiret
<b>13 083</b>	1093	1713	1075	5783	1355	2046

Source : Enquête impayés de loyer 2017- USH Centre Val de Loire

Au moment du jugement, le juge peut proposer un **plan d'apurement judiciaire**. Si le juge estime que le locataire est en capacité de reprendre le paiement des loyers courants **et** l'échéancier. Ce plan ne peut courir sur une durée supérieure à 3 ans. Lorsque le locataire se libère de sa dette dans les délais fixés, la clause de résiliation de bail est réputée ne pas avoir existé.

### Plan d'apurement judiciaire dans le parc social en 2017

2017	Cher	Eure-et-Loir	Indre	Indre et Loire	Loir et Cher	Loiret
<b>987</b>	84	263	11	225	173	231

Source : Enquête impayés de loyer 2017 - USH Centre Val de Loire

Si le bail est résilié, dans le parc de logement social, le locataire peut signer avec son bailleur, un **protocole de cohésion sociale** appelé également protocole Borloo. Il permet de suspendre la procédure en vue du rétablissement du bail. Comme précédemment, le locataire s'engage, en contrepartie de son maintien dans les lieux à s'acquitter régulièrement du paiement et de l'échéancier. Lorsque le locataire respecte l'échéancier et solde la dette, le bailleur s'engage à conclure un nouveau bail dans les 3 mois suivants la fin du protocole.

### Protocole de cohésion sociale ou protocole Borloo dans le parc social

	2015		2016		2017	
	Protocoles signés	Arrivés à terme et soldés	Protocoles signés	Arrivés à terme et soldés	Protocoles signés	Arrivés à terme et soldés
Cher	18	8	70	17	61	8
Eure et Loir	181	40	163	34	56	7
Indre	81	16	64	28	62	0
Indre et Loire	250	92	206	50	159	100
Loir et Cher	62	9	71	11	61	31
Loiret	154	60	131	50	119	71

Source : Enquêtes impayés de loyer 2017 - USH Centre Val de Loire

Il est à signaler que les protocoles arrivés à terme une année donnée ont été pour partie signés les années précédentes et non l'année du terme.

Dans tous les cas, dès lors qu'une seule échéance n'est pas respectée, la procédure peut reprendre son cours.

Dans ces trois cas, dans la mesure où le locataire bénéficie des AL, la CAF doit être avertie de ce plan. La reprise des paiements du locataire permet de maintenir ou de rétablir les allocations qui avaient éventuellement été suspendues. Tous les six mois, à la date anniversaire du plan, la CAF s'assure du bon respect de celui-ci.

### Rappel constitution de l'impayé au sens de la CAF :

Pour les AL en tiers payant, l'impayé est constitué lorsque :

- La part résiduelle (loyer + charges – AL) n'est plus versée depuis au moins trois mois consécutifs

OU

- Le montant de la dette est au moins égal à deux fois le montant brut du loyer (loyer + charges)

Dans le cas où il n'y a pas d'AL ou sans le tiers payant, l'impayé est constitué si :

- Le paiement du loyer brut n'a pas été effectué depuis au moins deux mois consécutifs ou non

OU

- Le montant de la dette est équivalent à au moins 2 mois de loyer brut

### Le Fond de Solidarité Logement

Le Fond Solidarité Logement (FSL) est un fond d'aide au logement institué par la loi du 31 mai 1990. Il s'inscrit dans le cadre du PDAHLPD. Il accorde des aides financières aux ménages en difficulté pour assurer des mesures d'accompagnement social ou attribuer des aides relatives aux dépenses du logement : factures, loyers, dépôt de garantie, premier loyer, assurance logement, frais de déménagement ...

En région Centre-Val de Loire, jusqu'en 2018, la gestion du FSL était entièrement dévolue aux Conseils Départementaux. La loi du 31 mai 1990 encadre la nature des aides qui peuvent être accordées par le fond. Cependant, chaque département a son propre règlement intérieur et donc ses propres critères d'attribution et de modalités de gestion du fond.

Quelques exemples d'aide du FSL seront développés dans la suite de ce dossier.

### Profil des locataires du parc social



En 2016, l'enquête d'occupation du parc social a permis de déterminer le profil des locataires en région Centre Val de Loire :

- ✓ 42% sont des personnes isolées et 22% des familles monoparentales
- ✓ 66% ont entre 30 et 65 ans, et 23% ont plus de 65 ans
- ✓ 61% ont des ressources <60% des plafonds PLUS, soit <12 066€/an
- ✓ 51% sont bénéficiaires des aides au logement
- ✓ 58% sont actifs (CDD, CDI ou chômeurs) dont 77% en emploi



## II. Présentation Départementale

### A. Département du Cher (18)

La charte de prévention des expulsions date de **2008**. Un travail de réécriture est actuellement en cours.  
La CCAPEX a été instaurée en 2011.

Le guichet unique de signalement des impayés de loyer est la CAF.

### Procédures d'expulsions dans le département

	CDP		Assignations	CQL	Demandes du CFP	CFP octroyés	CFP effectifs
	PU	Pr					
Parc public (PU) Parc privé (PR)							
2017	NC	287	507	229	<b>198</b>	<b>132</b>	77
2016	NC	285	490	<b>288</b>	195	117	73
2015			524	232	152	125	80
2014			507	178	150	109	NC
2013			548	249	173	113	NC
2012			<b>557</b>	230	150	124	78
2011			446	188	170	118	<b>100</b>
2010			383	210	139	76	NC

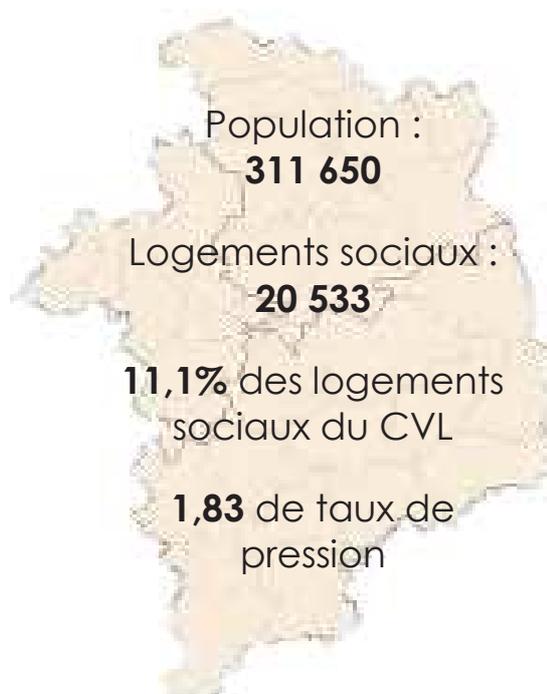
Source : DDCSPP du Cher

On observe depuis 2011, date de l'instauration de la CCAPEX, une diminution du nombre d'expulsions avec concours de la force publique effective. Cependant, durant les deux dernières années on observe une augmentation du nombre des ménages concernés par des CQL, demandes de CFP et de leur octroi.

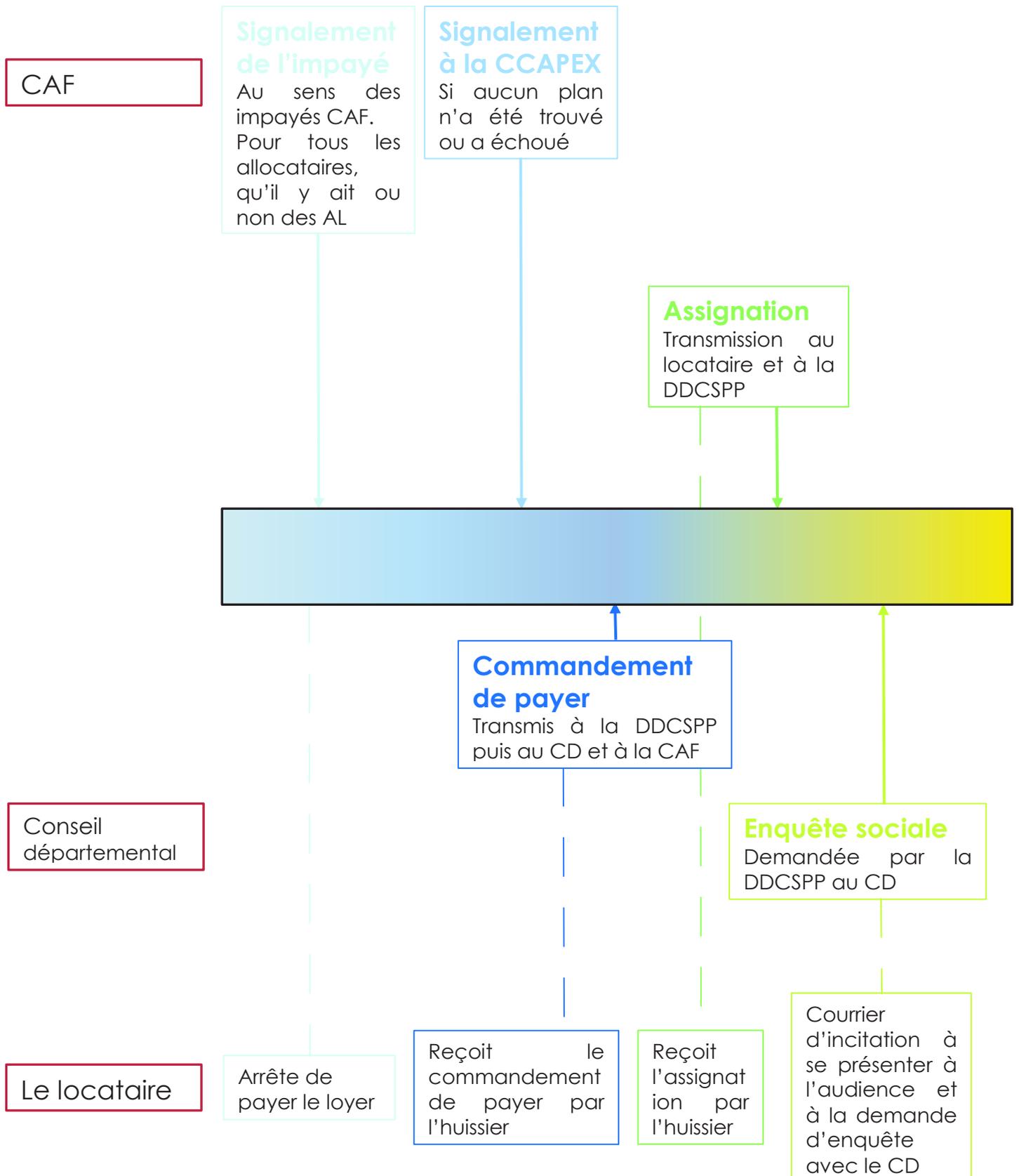
Cette situation peut traduire paradoxalement :

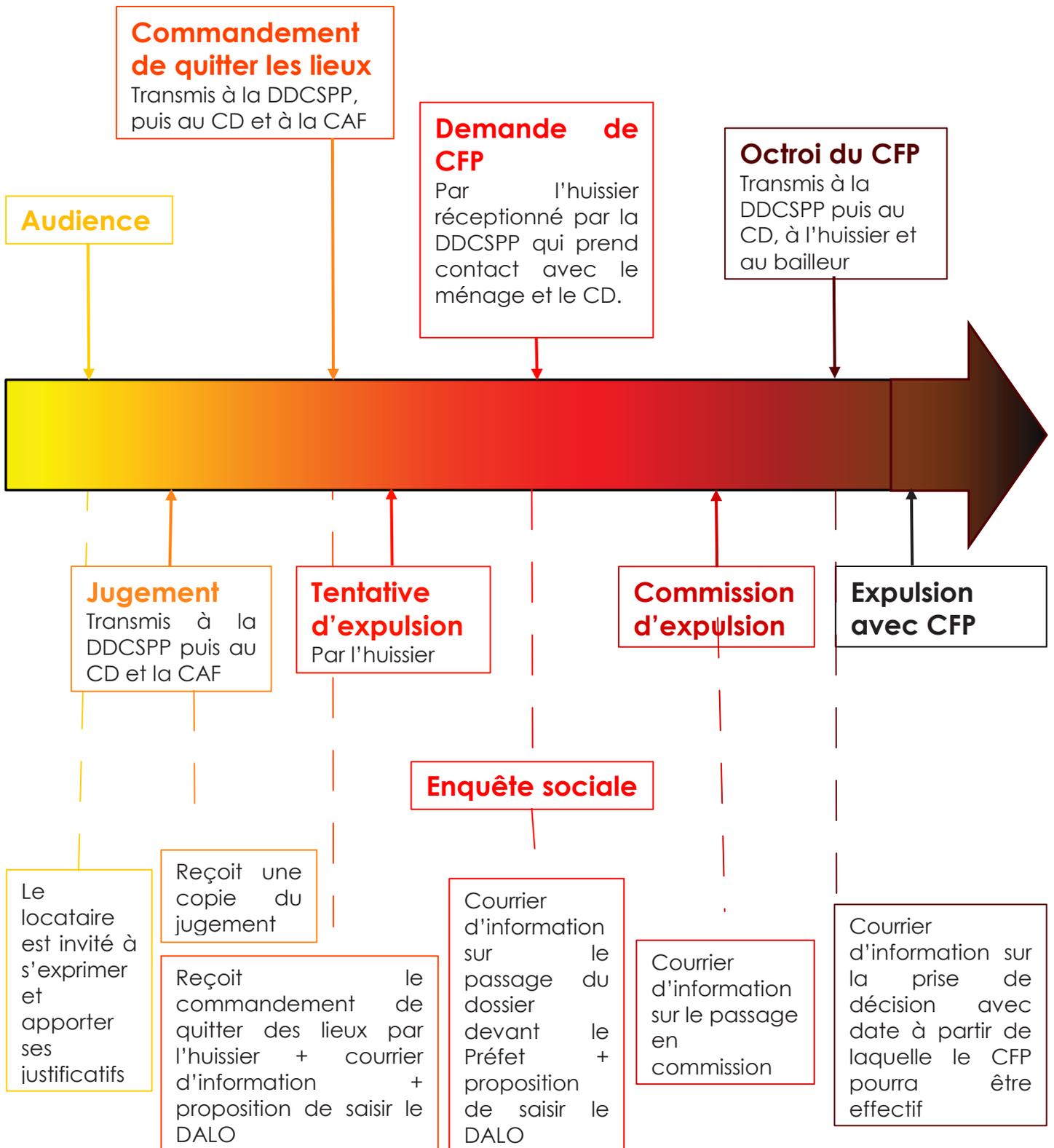
- Soit que la prévention au moment de l'octroi du CFP permet de rattraper certaines situations très complexes par la mobilisation extrêmement tardive de certains ménages,
- Soit un nombre important de ménages partent de manière volontaire à cette étape.

On a d'ailleurs pu observer en 2017 que 41 ménages avaient quitté les lieux sans rendre les clés entre le CFP octroyé et le réalisé.



## Schéma de prévention des expulsions du Cher





## La Caisse des Allocations Familiales

Elle est le guichet central pour tous les signalements des impayés de loyer du département. Que l'on soit allocataire ou non, la CAF reçoit une fiche de signalement pour chaque commandement de payer. La Caf informe la CCAPEX de tous les signalements reçus.

Elle traite environ 1400 dossiers par mois, dont 400 impayés sans droit.

**La CAF n'observe pas une hausse du nombre des dossiers depuis la création de la CCAPEX, mais le flux est plus soutenu et les situations complexes fréquentes.**

Dès que l'impayé est constitué, les bailleurs doivent signaler l'impayé auprès de la CAF. Mais, cette dernière observe une certaine réticence des bailleurs privés pouvant s'expliquer par la crainte de ne plus recevoir les allocations logement qui couvrent la majeure partie du loyer.

**La CAF a identifié, en comparant les commandements de payer des bailleurs privés dont elle a une copie et les signalements d'impayés, que 90% des impayés dans le secteur privé n'étaient pas signalés à la CAF.**

Comme l'indique la loi, après le signalement de l'impayé, un plan d'apurement doit être signé dans les 6 mois entre le locataire et le bailleur. Dans le cas contraire, les allocations logement qui avaient été maintenues jusque-là seront suspendues.

Dans le département du Cher, si dans les 5 mois, aucun plan d'apurement n'est mis en place et qu'il y a un risque de suspension des droits, la CAF saisit alors la CCAPEX. Une liste est envoyée chaque mois à la CCAPEX indiquant les ménages ne respectant pas le plan d'apurement, ainsi que ceux pour lesquels les bailleurs demandent un passage en commission.

La saisine de la CCAPEX se fait au fil de l'eau lors du traitement des dossiers avec l'envoi d'une fiche individuelle via le système d'information et de traitement de la CAF.

L'offre de service est un dispositif existant dans l'ensemble des caisses d'allocations familiales. Elle permet de rencontrer un travailleur social en cas de difficulté dans différents domaines de la vie.

L'offre de service de la CAF du Cher est réservée aux allocataires des allocations logement à caractère familial uniquement.

La CAF du Cher ne réalise pas de session d'information, mail d'information ou de prévention auprès des bailleurs privés en complément des informations disponibles sur CAF.fr.

**+ de 2500** allocataires du Cher ont été concernés par des impayés de loyer en 2017

## Conseil Départemental du Cher

Le Conseil Départemental est destinataire de tous les documents à tous les stades de la procédure d'expulsion locative : commandements de payer, assignations, commandements de quitter les lieux et demandes de concours de la force publique.

Le Conseil Départemental reçoit une demande de mise à disposition par la DDCSPP, lors de l'assignation pour réaliser le diagnostic social et financier à destination du juge. Il propose à chaque ménage deux rendez-vous et une visite à domicile pour le réaliser.

Dans le cadre de l'examen des situations en commission technique de la CCAPEX, il est constaté que 38% des dossiers sont déjà connus au titre du logement (précédente expulsion, impayés, procédure en cours...). Par ailleurs, 68 % de ces situations sont connues du Conseil Départemental au titre des aides du FSL : aides financières, ou accompagnements divers : accompagnement social lié au logement, mesure d'accompagnement à la gestion budgétaire...).

Suite à la CCAPEX, le Conseil Départemental peut se saisir du dossier des familles n'ayant pas fait l'objet d'un diagnostic pour tenter de les rencontrer et de déterminer un plan d'aide. Une fois les nouveaux éléments recueillis, ces dossiers peuvent faire l'objet d'un deuxième passage en commission.

Une actualisation du diagnostic social et financier est demandée au moment de la demande du CFP. Le diagnostic peut être encore réactualisé pour la commission des expulsions locatives si un délai important s'est écoulé entre ces deux étapes de la procédure (c'est à dire plus de deux mois).

Un annuaire recensant tous les dispositifs et acteurs œuvrant dans le secteur du logement et de l'hébergement est à disposition des travailleurs sociaux. Il leur permet notamment de diriger les ménages vers d'autres interlocuteurs si besoin.

## Dispositions du Fond Solidarité Logement

L'obtention d'une aide du FSL est conditionnée à un niveau de patrimoine et/ou de ressources. Celui-ci est calculé selon le quotient familial (QF) ci-dessous :

$$QF = \frac{\text{Ressources mensuelles totales de la famille} - \text{Charges mensuelles}}{\text{Nobmredepersonneaufoyer}}$$

Pour ce calcul, une personne seule compte pour 1,5 part.

Ce quotient ne doit pas être supérieur à 500€ et le ménage devra rechercher un taux d'effort pour le paiement du loyer inférieur à 35%.

Les aides proposées sont :

- ❖ Aides à l'accès (dépôt de garantie, 1<sup>er</sup> mois de loyer, frais d'agence, assurance habitation, mobilier de première nécessité)

- ❖ Aide au maintien (maintien – aide simplifiée maintien bailleur social et maintien – aide au paiement du loyer, des charges locatives ou de l'assurance habitation)
- ❖ Aide à l'énergie (accès, impayés)
- ❖ Aide aux impayés de télécommunication et internet
- ❖ Aide à l'eau
- ❖ Mesures d'accompagnement social lié au logement

En 2017, le FSL a accordé 927 aides au maintien pour un montant de 366 563 €, montant en évolution de 4% par rapport à 2016. Par ailleurs, 162 mesures d'ASLL ont été accordées et 117 ont été renouvelées.

### La Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations

La DDCSPP traite les expulsions du CDP jusqu'à l'expulsion définitive avec CFP. A l'assignation, elle invite, par courrier, le locataire à se rendre au tribunal et répondre à la demande d'enquête sociale. La possibilité de saisir la commission DALO est précisée. Au commandement de quitter les lieux l'Etat sollicite le CD afin de réactualiser le diagnostic social et financier et incite le ménage à chercher une solution de relogement. La possibilité de saisir le DALO est de nouveau précisée.

La DDCSPP, en parallèle du logiciel EXPLOC, a mis en place un système informatique pour effectuer une analyse annuelle des dossiers arrivés jusqu'au CQL.

### CCAPEX

La commission est coprésidée par la DDCSPP et le CD et sont présents les bailleurs sociaux, la CAF, l'association le Relais, l'UDAF, les CCAS, les maires des communes concernées et Action logement

Cette commission se réunit une fois par mois et traite entre 30 à 60 dossiers par séance.

Le locataire n'a pas connaissance de son passage en CCAPEX.

Pour une personne allocataire des AL, le dossier est traité avec au minimum 7 mois de situation d'impayés totale ou partielle (2 mois de constitution de l'impayé + 5 mois où aucun plan d'apurement n'a pu être conclu).

Le passage en CCAPEX ne suspend pas la procédure judiciaire. Le dossier peut donc être traité à tous les stades de la procédure. Cependant, si l'assignation est en cours, le dossier n'est pas abordé en commission, dans l'attente du jugement, il peut être mis à l'ordre du jour d'une prochaine séance.

Si les dossiers sont traités avant l'assignation, une partie d'entre eux n'étant pas connue des services sociaux, et le diagnostic social et financier n'ayant pas encore été réalisé, il n'y a aucune information disponible concernant ces ménages.

Selon les données recueillies par la DDCSPP, en 2016, parmi les 288 CQL délivrés, 134 avaient fait l'objet d'un passage en CCAPEX. Il convient de conclure que tous les dossiers ne sont donc pas évoqués en commission.

En effet, la CAF transmet l'ensemble des noms des allocataires risquant une suspension de l'allocation logement et des locataires sans droit. La CCAPEX effectue un pré examen des dossiers. Après consultation des bailleurs, elle présente en commission les dossiers nécessitant un examen collégial.

La CCAPEX du Cher émet un avis sur le maintien ou non des AL, mais n'est pas décisionnaire du choix final. Elle peut émettre un avis également sur l'adéquation du loyer et des ressources, la possibilité de contacter le bailleur, le CD ou Action Logement... et il peut demander l'intervention du CD ou de l'association le Relais.

A la suite de cette commission, si l'avis n'a concerné que le maintien des allocations logement, le locataire n'aura toujours pas connaissance des résultats du débat puisqu'aucun document ne lui sera envoyé.

### Commission des expulsions locatives

Les membres qui composent cette commission sont : le Préfet ou le Sous-Préfet, la DDCSPP qui assure le secrétariat, le Conseil Départemental, les bailleurs sociaux, les huissiers, le SIAO, les CCAS, les forces de l'ordre et la CAF.

Cette commission se réunit une dizaine de fois par an soit en préfecture (présidée par le directeur de cabinet), soit en sous-préfecture (présidée alors par les Sous-Préfets).

Le secrétariat de l'ensemble de ces commissions est réalisé par la DDCSPP.

Il semblerait, d'après les partenaires, que le simple octroi du CFP permette de remobiliser certains ménages. Certains bailleurs, notamment sociaux, n'appliquent pas, ou pas immédiatement, le CFP qu'ils ont obtenu afin de laisser une dernière chance à leur locataire.

Le CFP peut parfois être accordé, même si le locataire s'est remobilisé en raison de l'inadéquation des ressources et du loyer du ménage qui serait susceptible de mener, à terme, à un nouvel impayé.

Cette décision semble pertinente, cependant il serait opportun d'envisager ces expulsions dans le cadre d'un relogement.

## L'association Le Relais

Cette association est reconnue par les partenaires qui la sollicitent pour réaliser certains diagnostics sociaux et financiers pour son approche spécifique, avec des amplitudes horaires souples et un accompagnement au plus près des besoins des ménages. Le choix du Relais est fait pour les ménages en situation de difficulté de communication importante avec les bailleurs, qu'ils soient privés ou publics, ou lorsque la situation laisse penser à des problèmes sociaux où la question de l'expulsion ne représente qu'une partie des difficultés.

En 2017, 23 diagnostics AVDL ont été réalisés à la demande de la CCAPEX et 4 ont mené à une prise en charge. Ce diagnostic peut être l'occasion de renforcer l'accompagnement social. L'association le Relais à la possibilité, à la suite de ces rencontres, d'engager des accompagnements spécifiques selon les besoins des ménages en s'appuyant sur le dispositif le mieux adapté : ASLL, AVDL ou autres. Cette latitude est une véritable plus-value dans le travail avec les locataires.

Sur les 3 années d'expérimentation, 253 ménages ont été orientés vers le dispositif par les bailleurs sociaux directement. Ce sont principalement des familles en rupture de lien avec les services de droit commun et en situation de précarité et pauvreté : 87% des ressources de ces ménages sont des minimas sociaux.

Les actions et modes d'interventions particuliers de la plateforme permet d'atteindre un taux d'adhésion moyen des ménages de 56%.

Ce dispositif expérimental créé dans le cadre de l'opération "10 000 logements accompagnés" en 2015 a démontré son efficacité dans la prévention des expulsions par le maintien des locataires dans leur logement. Malheureusement, malgré une évaluation positive de l'ensemble des partenaires, cette action pourrait disparaître faute d'obtenir localement des financements pour relayer ces 3 ans d'expérimentation.



## Le profil des locataires expulsés pour lesquels le concours de la force publique a été octroyé

En 2017, 128 ménages se sont vu octroyer le concours à la force publique mais seuls 77 n'étaient pas encore partis des lieux au moment de la commission.

---

### Age

Moyen	43 ans
Min	21
Max	71
Premier quartile	35
Deuxième quartile	43
Troisième quartile	50

---

50% de la population expulsée est âgée de 35 à 50 ans.

Les plus de 60 ans ne représentent que 8% des ménages expulsés (= 10 ménages). Un seul ménage avait une moyenne d'âge supérieure à 65 ans ; il a été expulsé du parc social après 4 ans de procédure pour une dette à l'expulsion de 5 057€.

Les moins de 30 ans représentent quant à eux 10% des ménages expulsés. La durée moyenne de la procédure pour ce public est de 18.5 mois qui correspond quasiment à la moyenne pour l'ensemble des ménages qui est de 17 mois.

<b>Composition familiale</b>		
Personnes isolées	<b>56% des ménages expulsés</b>	
Dont	Femmes	31%
	Hommes	69%
Familles monoparentales	<b>27% des ménages expulsés</b>	
Dont	Femmes	88%
	Hommes	12%
Couples sans enfant	<b>4% des ménages expulsés</b>	
Couples avec enfant(s)	<b>12% des ménages expulsés</b>	

Pour les hommes isolés, la dette était en moyenne au CDP de 1 737€ et à l'expulsion une moyenne de 6 812€. La procédure a duré en moyenne 16 mois. L'expulsion la plus rapide a duré 8 mois et la plus longue, 60 mois soit 5 ans. 41% d'entre eux ont rencontré un travailleur social, 73% vivaient dans le parc public. Pour 63% d'entre eux, la situation a été débattue en CCAPEX.

En comparatif, les femmes isolées ont eu des dettes moyennes au CDP de 1 988€ et à l'expulsion de 5 982€. La procédure a duré en moyenne 13 mois. La plus courte a duré 8 mois et la plus longue, 32 mois. 50% d'entre elles ont rencontré un travailleur social. 45% ont eu un traitement CCAPEX et 77% logeaient dans le secteur social.

96% des femmes seules avec enfants étaient bénéficiaires des allocations logements. La dette moyenne au CDP était de 1 937€ et de 6 971€ à l'expulsion avec un minimum de 1730€ à l'expulsion. La procédure s'est déroulée en moyenne sur 19 mois. Les baux avaient été signés en moyenne depuis 4 ans. 40% avaient rencontré un travailleur social, 70% ont fait l'objet d'un passage en CCAPEX et 73% dépendaient du parc social. Une d'entre elles a été expulsée d'un CADA.

<b>Dettes</b>		
Dettes CDP	Moyenne	<b>1 887€</b>
	Min	214€
	Max	5 785€
Dettes expulsion	Moyenne	<b>6 728€</b>
	Min	973€
	Max	23 034€
<b>Autres</b>		
Vu par un travailleur social		44%
Présent à l'audience		37%
Locataire du parc social		71%
Passé en CCAPEX		54%

Pour les locataires du parc social, la dette moyenne au CDP était de 1 408€ avec un maximum de 3 121€. A l'expulsion, la dette était de 5 684€ avec un maximum de 14600€. La procédure a duré en moyenne 17 mois avec un maximum de 57 mois soit 4.5ans et un minimum de 8 mois. Sur les 90 dossiers ayant reçu l'octroi du concours de la force publique, 2/3 ont fait l'objet d'un passage en CCAPEX.

Pour les locataires du parc privé, la dette maximum était de 5 785€ au CDP et 23034€ à l'expulsion. La moyenne des dettes au CDP était de 2 879€ et à l'expulsion de 9 660€. La procédure est légèrement plus rapide avec une durée moyenne de 15 mois, cependant la plus longue a duré plus de 5 ans. Pour les ménages expulsés du parc privé, moins de 27% ont fait l'objet d'un passage en CCAPEX.

**Selon la comparaison parc public et privé, même si 54% des dossiers ont été examinés en CCAPEX, on s'aperçoit que les bailleurs privés ne se saisissent que très peu de la CCAPEX à l'inverse des bailleurs sociaux. Cela est sans doute lié à un manque d'information à leur destination.**

Nous constatons une différence entre les chiffres de la première page (132 octrois du concours) et ceux indiqués pour l'analyse du profil (126). Cet écart provient du delta entre situations supposées au moment de l'examen en commission et situations constatées par les huissiers. De plus, il ne faut pas oublier que quelques CFP octroyés ont pu être suspendus notamment par les bailleurs sociaux.

**N.B. :**

- il faut différencier date de décision et date d'effet d'octroi. Par exemple, un concours accordé en septembre 2016 pour avril 2017, sera pris en compte en 2017.

## Analyse de la prévention des expulsions dans le Cher

### **Bailleurs sociaux :**

Les intervenants sociaux des bailleurs sociaux, notamment les CESF, réalisent un travail de prévention et de conciliation apprécié par tous les acteurs œuvrant dans la prévention des expulsions. Ce travail permet de réduire le nombre de dossiers en procédure et commence dès le premier impayé.

Lorsque le CFP n'est pas accordé par le Préfet, les bailleurs, notamment sociaux, ne demandent aucune indemnité d'occupation. Cela est notamment lié au travail effectué en amont avec les bailleurs et l'Etat qui induit un partage de la décision finale.

Une grande partie des locataires expulsés du parc social se retrouverait par la suite locataire du parc privé. En effet, comme dans d'autres départements, les locataires en situation d'impayé ne se voient que trop peu souvent proposer un nouveau logement dans le parc social.

### **Préconisations :**

**Les futures constructions devraient se concentrer sur la création de petits logements (T1 & T2) qui correspondent plus à la demande actuelle. Cela permettrait, en cas d'impayé pour un locataire dont le logement est trop grand pour ses moyens, d'avoir une mutation facilitée vers un logement plus petit et plus en adéquation avec ses ressources.**

**Si un locataire est en situation d'impayé et accepte une mutation vers un logement plus petit, le bailleur pourrait lui proposer, le paiement du loyer résiduel du futur appartement. Ce système permettrait de tester la capacité financière du ménage face à son futur logement. Ce mécanisme est d'autant plus opportun au vu de l'actuelle inadéquation de logements disponibles et de la demande.**

### **Bailleurs privés :**

Les bailleurs privés possèdent, en moyenne, deux logements. La plupart ne connaissent que très peu la législation et les procédures liées à la location. L'ADIL n'étant pas présente sur ce département, il est donc difficile d'atteindre ces bailleurs.

Certains d'entre eux se montrent très "arrangeants" avec les locataires, retardant à chaque fois le lancement des procédures contentieuses.

De plus, la situation de non tension dans le département pousserait certains à ne pas être très vigilants sur la situation des locataires, même sur l'adéquation entre les revenus et le loyer.

Il en résulte des dossiers d'expulsions du parc privé étudiés à des stades beaucoup plus dégradés avec des dettes extrêmement importantes, souvent non récupérables.

En retardant les contacts avec la justice, les bailleurs privés ne percevant plus les loyers peuvent se mettre eux-mêmes en grande difficulté car n'ayant pas ou plus les moyens d'engager une procédure au coût est élevé et ne disposant plus de la ressource que constituait les loyers.

En cas de besoin, locataire ou bailleur peuvent s'orienter vers le CDAD (Conseil Départemental d'Accès aux droits) ou l'ADIL (Association Départementale d'Information sur le Logement) du Loiret ou de l'Indre par téléphone. Mais ces informations sont difficilement disponibles.

#### **CAF :**

La quantité de commandements de payer reçue par la CAF du Cher montre son travail extrêmement important dans la chaîne de prévention des expulsions.

La CAF met en place une expérimentation. Il s'agit d'une démarche d'accès aux droits proactive. Un gestionnaire conseil est chargé d'aller vers les allocataires qui n'ont pas fait la demande de certaines aides mais, dont le profil pourrait correspondre, pour envisager les solutions possibles.

#### **Préconisations :**

**La CAF dispose d'une certaine souplesse concernant le maintien ou non des AL. Aussi, la CCAPEX ne devrait pas se prononcer sur leur maintien comme une fin en soi. Les AL doivent être un outil de maintien des ménages dans leur logement.**

**La nouvelle réglementation CAF permet de fournir au secrétariat de la CCAPEX un accès à l'application CDAP qui lui permet d'accéder aux informations concernant les locataires. Il serait opportun de généraliser l'accès à l'ensemble des départements. La CAF pourrait alors se concentrer sur le non recours aux droits de ces ménages.**

#### ***Commission des expulsions locatives :***

Avant l'octroi du concours de la force publique, l'ancien directeur de cabinet du Préfet rencontrait les locataires avant de se prononcer. Tous les locataires ne venaient pas à cette rencontre mais, ceux présents n'ont jamais eu à connaître l'expulsion. Ce rendez-vous leur a permis de se remobiliser.

#### **Préconisation :**

**Dès lors qu'ils ont prouvé leur efficacité, ces entretiens devraient être remis à l'ordre du jour que cela soit en préfecture, ou en sous-préfecture.**

### **CCAPEX :**

La CCAPEX permet de travailler en partenariat. Les missions sont partagées. Les relations et la confiance entre chaque membre se trouvent, ainsi, renforcées. Cette collaboration est très bien perçue par l'ensemble des acteurs et paraît même être l'élément moteur de cette commission.

La DDCSPP et le Conseil Départemental travaillent actuellement à la refonte du règlement intérieur de la CCAPEX et de la charte de prévention des expulsions.

#### **Préconisations :**

**Cette réécriture devra être l'occasion de réunions de pilotage et de temps de travail en commun avec tous les partenaires pour reprendre au plus près le rôle de chacun.**

- Ce travail doit être partagé par tous les partenaires
- Les "techniciens" doivent être impliqués dans la construction et l'organisation

**Cette nouvelle charte doit prévoir des temps de travail régulier avec l'ensemble des partenaires pour :**

- réaliser un bilan des actions menées par la CCAPEX,
- évaluer le rôle et le ressenti de chacun,
- ajuster le travail partenarial.

**Cette charte doit être utilisée de manière dynamique et évoluer en lien avec les analyses et les propositions d'amélioration proposées par tous.**

**Un travail sur les courriers, leur nombre, leur complexité, les informations données doit être réalisé.** Un focus groupe sur le sujet a été organisé avec des personnes ayant vécu l'expulsion (cf. III). **Ce travail de refonte devrait être réalisé en collaboration entre les différents partenaires et des personnes ayant connu cette situation.**

**Les CCAPEX ne doivent pas être utilisées pour se prononcer uniquement sur le maintien des AL. Elles pourraient se saisir des AL comme un outil parmi d'autres. Pour le maintien des ménages dans leur logement, elle devrait également :**

- se concentrer sur le fond des impayés
- chercher à entrer en contact avec les locataires inconnus
- développer de nouveaux partenariats en cas de situation complexe.

**La voie unique de la CAF pour saisie de la CCAPEX rallonge le délai de prévention. Il faudrait augmenter le nombre de canaux de saisie de la CCAPEX pour traiter les dossiers le plus en amont possible.**

**Les locataires devraient être informés de leur passage en CCAPEX.**

**Lorsque l'étude en commission est faite avant l'assignation, un questionnaire sur sa situation pourrait être adressé au locataire avec la liste des partenaires pouvant l'aider.**

**Les bailleurs privés pourraient être également sollicités concernant la situation de leurs locataires.**

**Remarques :**

Une majorité des expulsions aurait lieu sur l'arrondissement de Bourges. Même s'il n'y a pas de chiffre dans notre étude pour étayer cette impression, cela paraît logique. En effet, 21% de la population du Cher réside à Bourges et cette circonscription compte plus de la moitié des logements sociaux du département. Pour rappel, dans ce département, 70% des expulsions ont lieu dans le parc social.

Dans cette continuité, les dossiers DALO concernent majoritairement des personnes ayant vécu une expulsion locative.

## D. . Département de l'Eure et Loir (28)

Population :  
**432 967**

Logements sociaux :  
**30 343**

Logements du parc privé (en  
2006):  
27 299

**0,09% des logements sont  
concernés par une expulsion**

**16,8%** du parc social en CVL

**2,6** de taux de pression

Le premier PDAHLPD est en  
cours d'élaboration.

Chaque arrondissement  
dispose de sa propre  
CCAPEX.

### Procédures d'expulsions dans le département

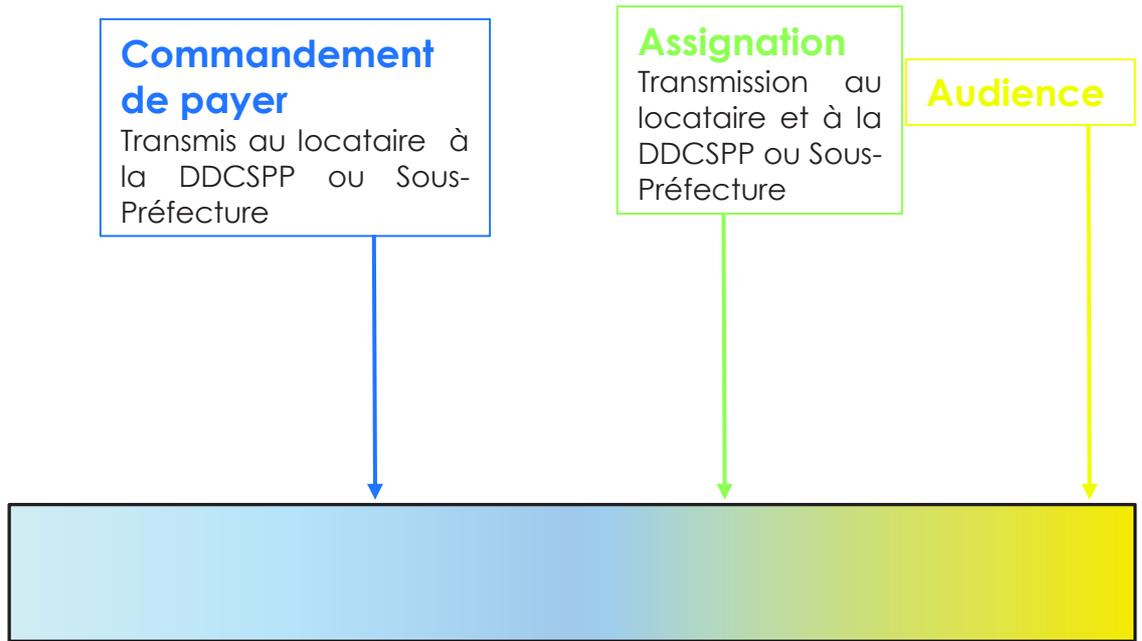
		Assignations	CQL	Demandes de CFP	Accords CFP	Expulsions réalisées
Chartres	2017	404	207	158	45	31
	<b>2016</b>	415	219	137	63	47
Châteaudun	2017	49	44	31	11	8
	<b>2016</b>	98	15	12	7	6
Dreux	2017	326	216	100	11	8
	<b>2016</b>	234	134	86	47	28
Nogent le Rotrou	2017	109	78	51	27	8
	<b>2016</b>	98	41	41	22	3
Total 2017		<b>888</b>	<b>545</b>	<b>345</b>	94	55
Total 2016		845	409	276	139	84
Total 2015		769	436	277	<b>152</b>	<b>101</b>

Source : DDCSPP d'Eure et Loir

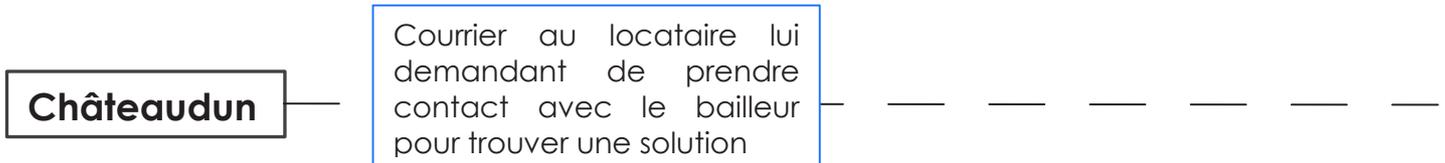
En deux années, même si le nombre de procédures judiciaires a augmenté, notamment à cause de l'augmentation sur la ville de Dreux, le nombre d'expulsions avec concours de la force publique a été divisé par deux.

Cependant, nous mettrons en évidence plus loin, l'importance des indemnités versées aux bailleurs en compensation de la non expulsion.

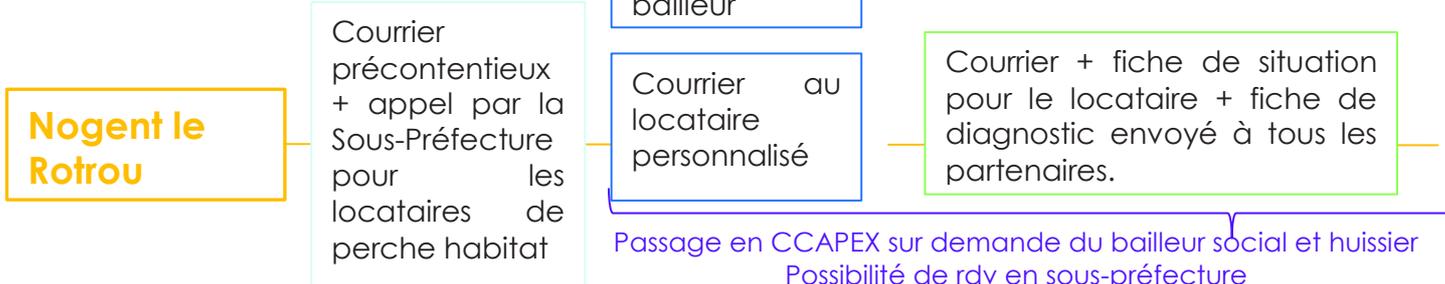
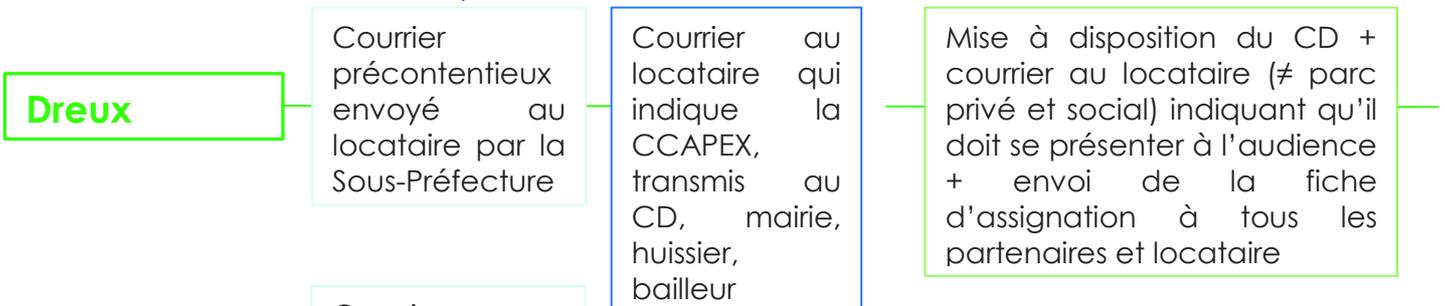
Schéma de prévention des expulsions en Eure-et-Loir

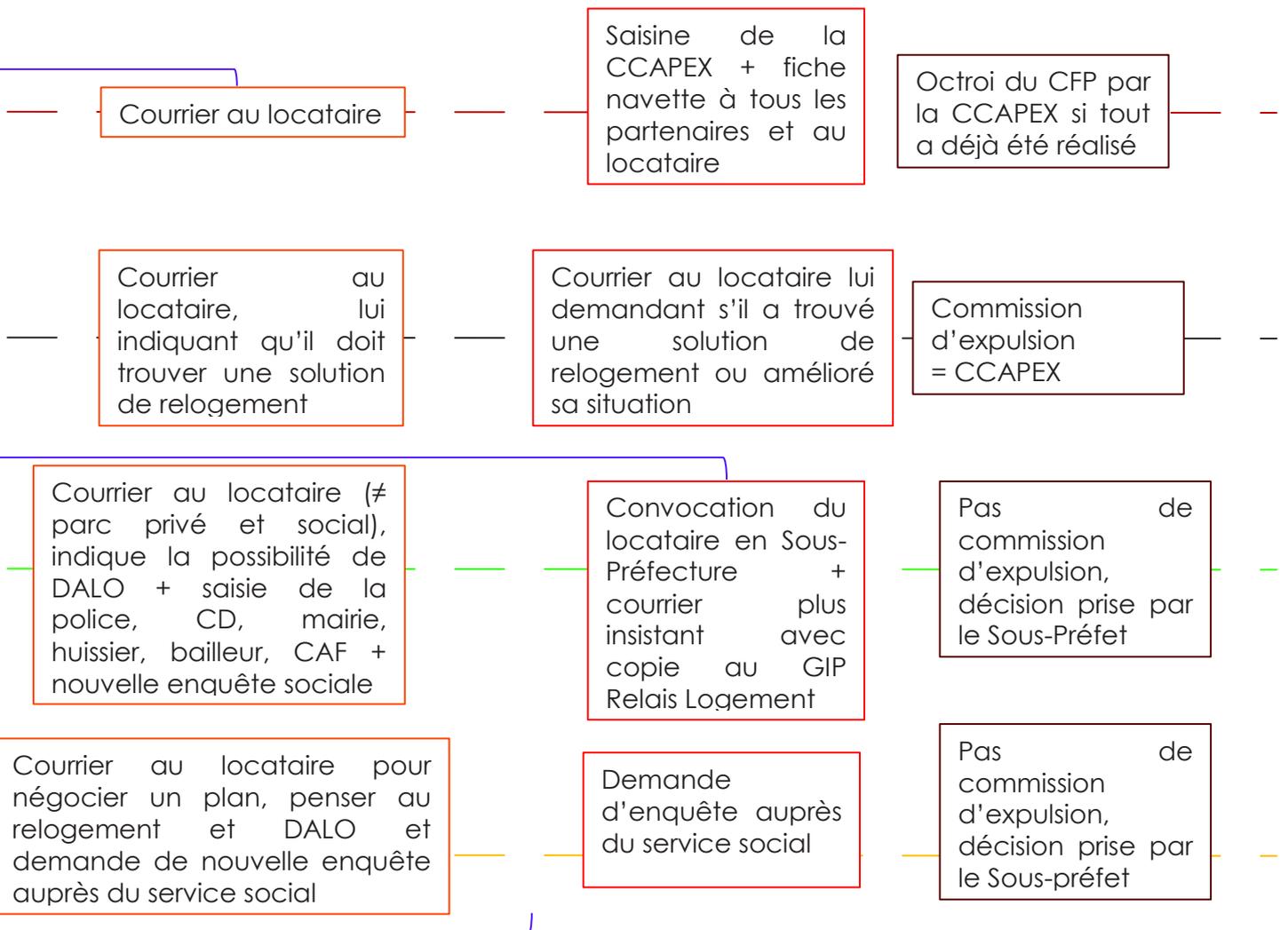
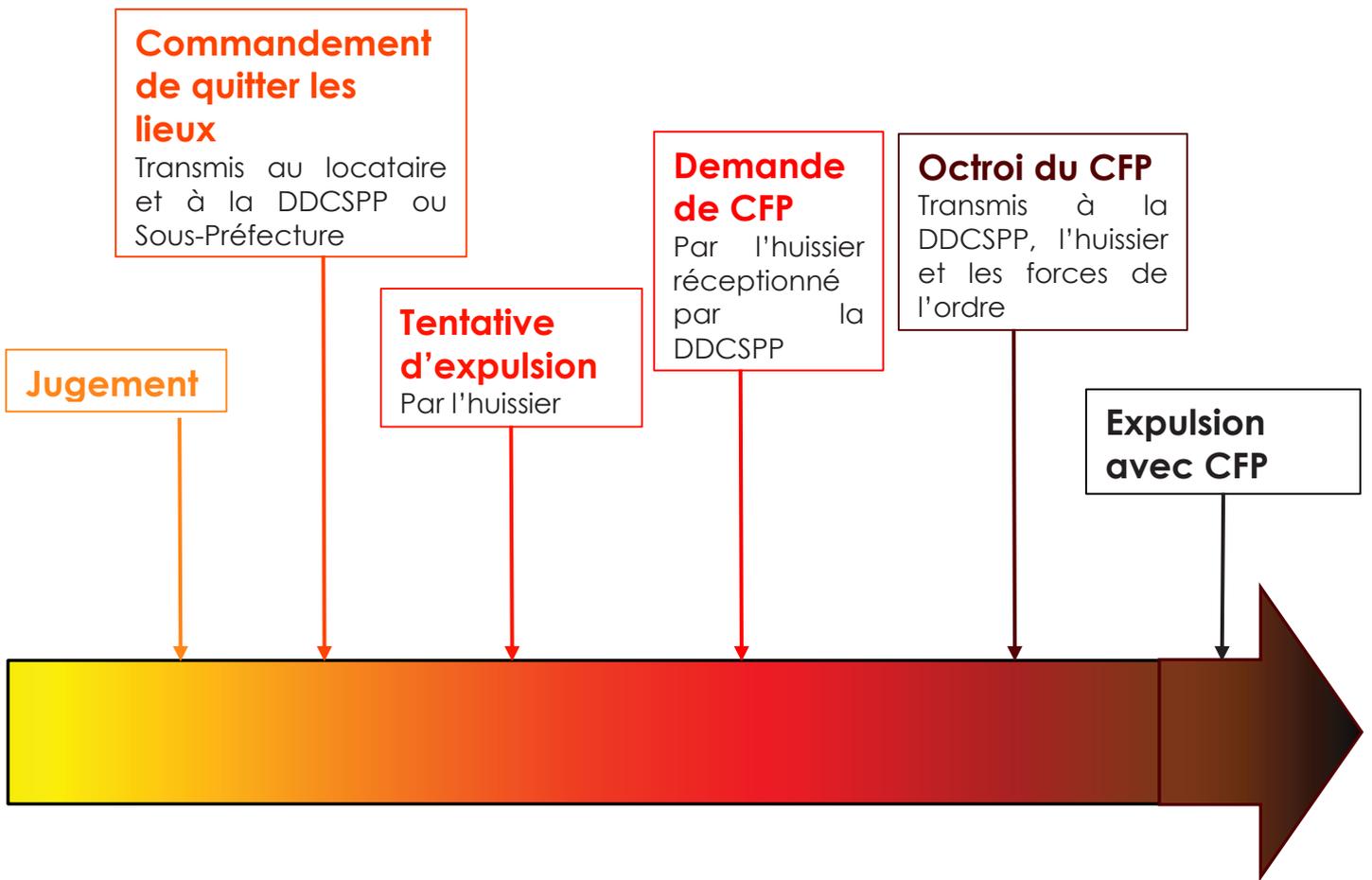


Passage en CCAPEX sur demande du bailleur + envoi de la fiche navette aux partenaires et au locataire



Passage en CCAPEX sur demande du bailleur social  
Pas de CCAPEX pour le parc privé





### Caisses des allocations familiales d'Eure et Loir

La CAF d'Eure et Loir est avertie des commandements de payer pour les bailleurs privés par l'intermédiaire des sous-préfectures, excepté pour celle de Nogent-le-Rotrou. Les signalements autres viennent des bailleurs privés et sociaux. Dès lors, elle enregistre l'impayé de loyer et peut commencer son travail de médiation pour la signature d'un plan d'apurement. Un premier courrier est envoyé à l'enregistrement de la saisine, puis un rappel au cinquième mois de la période conservatoire est transmis si aucun plan n'a pu être trouvé. Au terme de ce délai, si aucun plan n'a pu être signé, la CAF suspend les AL ou les maintiens si quatre résiduels au moins ont été réglés pendant cette période, et oriente les allocataires vers le FSL.

En cas de signalement tardif d'un bailleur privé avec un montant de dette correspondant à plus de six mois de période conservatoire, la CAF suspend l'aide et demande la mise en place d'un plan d'action.

Il n'y a pas de montant minimum ou maximum de dette, elle doit simplement correspondre aux 2 mois de loyers impayés.

L'offre de service de la CAF d'Eure et Loir est proposée uniquement aux familles bénéficiaires de l'ALF.

Dans tous les cas, les courriers adressés par la CAF sont individualisés. La CAF explique la décision de maintien ou non des allocations logement. L'individualisation des courriers permettrait d'avoir un meilleur retour des allocataires.

La préparation des CCAPEX permet à la CAF de vérifier l'ouverture des droits des allocataires. La CAF envoie directement la demande d'allocation logement ou de prime d'activité au locataire qui ne les aurait pas demandées.

De plus, pour la préparation des dossiers, elle vérifie un nombre d'informations important. Elle effectue une recherche nationale pour connaître l'ensemble des ressources de la personne, si celle-ci exerce une activité professionnelle. Ceci est permis par les logiciels Pôle Emploi et par l'application EOPS.

La CAF n'organise pas de session d'information à destination des bailleurs privés mais communique avec les directions de chaque organismes HLM par mail, téléphone ou lors des CCAPEX des changements législatifs.

Elle est présente à l'ensemble des quatre CCAPEX du département.

Les échanges avec l'ensemble des partenaires permettent notamment la mise en place de protocoles de cohésion sociale afin d'éviter les expulsions.

### Conseil Départemental d'Eure et Loir

Le Conseil Départemental est présent dans les quatre CCAPEX. Par délégation, les responsables de circonscription y participent, accompagnés ou non de travailleurs sociaux.

La réorganisation du service de l'action sociale en 2009 a donné lieu à la création d'un pôle spécialisé « Logement et vie sociale ». Ce pôle de travailleurs sociaux (17 ETP) est chargé de mener les expertises sociales liées à la prévention des

expulsions locatives, au droit à l'hébergement et/ ou logement (DALO), à la lutte contre l'habitat indigne (LHI), au Fonds de solidarité pour le logement (FSL) et également de mettre en œuvre des interventions sociales de courte durée (3 mois à 12 mois) auprès des ménages connaissant une difficulté importante de logement et/ou de surendettement. S'il est repéré une difficulté structurelle ou le besoin d'un accompagnement social spécialisé, le pôle LVS sollicite alors les mesures administratives ou judiciaires adaptées.

Pour la procédure d'expulsion, lors de l'assignation sont proposés au locataire, deux rendez-vous et une visite à domicile. Les informations sont réactualisées au commandement de quitter les lieux et à la demande de concours de la force publique.

La rencontre avec le locataire permet de réaliser le diagnostic mais, également de mettre un plan d'action en place, d'établir un plan budgétaire et d'étudier la possibilité d'un plan d'apurement. Un état est fait sur les raisons qui ont mené à la situation, les relations avec le bailleur et l'ouverture des droits.

Le Conseil Départemental mène 15 000 accompagnements par an. 1 584 ménages sont suivis par le pôle action sociale de proximité, c'est à dire, qu'ils ont une ou plusieurs problématiques liées au logement, dont 282 ont pour cause **dominante** l'expulsion locative.

### Bilan de l'activité du Conseil Départemental en 2017

En 2017, l'Etat a transmis aux circonscriptions 1 754 demandes d'évaluations sociales pour 1 401 ménages. Parmi ces demandes, 890 ont été réalisées soit 50.74% concernant 646 ménages.

Les autres ménages ont décliné la proposition pour des raisons diverses : déménagement, remise des clés, volonté de ne pas rencontrer les services sociaux, paiement de la dette.

	CDP	Assignations	CQL	Demandes CFP	Accords CFP	Actualisations	Total
Chartres	235	371	169	175	6	13	969
Châteaudun	42	75	52	0	0	0	169
Dreux	1	289	166	46	0	1	503
Nogent le Rotrou	0	73	24	16	0	0	113
Total	278 15.8%	808 46%	411 23%	237 13.5%	6 0.3%	14 0.8%	1754

Source : Mission d'évaluation sociale et d'accompagnement social dans le cadre de la prévention des expulsions locatives

La part des bailleurs publics concernés par les assignations est de 53% pour l'ensemble du département. La part bailleur privé / bailleur public dans chaque arrondissement se découpe ainsi :

	Assignations	Bailleur social (%)	Bailleur privé (%)
Chartres 1	119	46%	54%
Chartres 2	133	74%	26%
Chartres 3	78	13%	87%
Chartres 4	41	32%	68%
Châteaudun	75	96%	4%
Dreux 1	94	74%	26%
Dreux 2	111	89%	11%
Dreux 3	84	15%	85%
Nogent-le-Rotrou	73	62%	38%
Total	808	53%	47%

Source: Mission d'évaluation sociale et d'accompagnement social dans le cadre de la prévention des expulsions locatives

Même si la moyenne montre une relative égalité entre bailleur social et bailleur privé, une très grande fluctuation est constatée selon les sous arrondissements allant de 13% à 96% pour les bailleurs sociaux dans les assignations.

### [Le Fond de Solidarité pour le Logement](#)

Les aides du fond sont accordées pour les ménages dont le taux d'effort pour le logement est compris entre 10 à 30%.

Les aides proposées sont :

- L'accès au logement
- Les aides à l'installation
- Le règlement des dettes pour l'accès à un nouveau logement
- L'accès et maintien des énergies
- Les aides au maintien

Pour les aides au maintien, le bailleur doit s'engager à respecter la charte de prévention des expulsions locatives signée en 2011. C'est à dire que, si le bail avait

été résilié par une décision de justice, le versement de l'aide est conditionné à la signature d'un nouveau bail.

### Arrondissement de Dreux

La Sous-Préfecture s'occupe du traitement des dossiers sous Exploc du commandement de payer à la demande de concours de la force publique.

Avant même le début de la procédure, la Sous-Préfecture peut adresser un courrier de précontentieux au locataire à la demande du bailleur.

Pour les dettes dont le montant est égal à, au moins trois mois d'impayé, les commandements de payer sont transmis par les huissiers à la Sous-Préfecture. Un courrier est alors adressé au locataire, avec copie au CD, à la mairie, à l'huissier et/ou bailleur. Il est indiqué au locataire que sa situation a été portée à la connaissance de la CCAPEX mais, la procédure n'est pas arrêtée pour autant.

A l'assignation, une mise à disposition du CD est demandée. Il apparaît que dans l'une des circonscriptions, le CD ne puisse pas convoquer les personnes non connues des services « la charge de travail étant trop importante ». Elle ne fournit donc que les informations des ménages qu'elle suit déjà. Dans les autres circonscriptions, deux rendez-vous sont proposés ainsi qu'une visite à domicile.

Un courrier est envoyé au locataire à cette étape. Celui-ci rappelle au locataire la date de l'audience. Il lui est conseillé de s'y présenter, de répondre à la convocation de l'assistante sociale et remplir la fiche de diagnostic qui lui est transmise. Pour les locataires du parc privé, les coordonnées des bailleurs sociaux sont indiquées pour déposer une demande de logement.

La fiche d'assignation est envoyée à tous les partenaires (CD, mairie, bailleur, FSL, RSA, CAF). Un regroupement de toutes les informations avant transmission au juge est réalisé par la sous-préfecture.

Au commandement de quitter les lieux, la Sous-Préfecture écrit à nouveau au locataire. Ce dernier est invité à communiquer la date de son départ. La possibilité de saisir le DALO est mentionnée. Pour les locataires du parc privé, il est rappelé la possibilité de faire une demande de logement social. Pour les locataires du parc social, à défaut d'une date de déménagement, il est rappelé qu'un plan signé en accord avec le bailleur peut suspendre la procédure.

Les forces de l'ordre sont saisies pour rendre compte de l'éventualité de troubles à l'ordre public en cas d'expulsion. Une demande d'actualisation de la situation sociale du ménage est transmise au CD, à la mairie, au CCAS.

Lorsque le concours de la force publique est requis, la sous-préfecture convoque les locataires notamment ceux pour lesquels aucune information n'a été obtenue. Un courrier est à nouveau envoyé au locataire pour le convoquer. A défaut de présentation, l'expulsion sera très certainement acceptée.

Il n'y a pas de commission d'expulsion. Le Sous-Préfet prend sa décision selon la proposition formulée par la chef de service.

Il y a deux CCAPEX distinctes pour l'arrondissement de Dreux. L'une est consacrée à l'Habitat Drouais. L'autre est dédiée aux autres bailleurs sociaux et Adoma.

Ce sont les bailleurs qui choisissent eux-mêmes les dossiers qu'ils souhaitent voir passer.

Il n'y a pas de CCAPEX pour les bailleurs privés.

Sont présents à cette CCAPEX, la CAF, les huissiers, le Conseil Départemental, le CCAS, le GIP Relais Logement, l'UDAF et l'UNPI.

Aucun avis n'est rendu à destination du locataire. Il est rappelé à chaque partenaire son rôle dans le processus.

**Il apparaît que la CAF n'est pas toujours informée de la résiliation du bail alors même qu'elle avait repris le versement des AL dans le cadre d'un plan judiciaire. Elle poursuit donc le versement des AL alors que la procédure d'expulsion est toujours en cours.**

**Nous avons pu constater que les demandes d'indemnités par les bailleurs sociaux et le versement de celles-ci sont réalisées très tôt dans la procédure. Dans certaines situations exceptionnelles, les indemnités ont même été versées alors que le ménage avait, entre-temps, repris le paiement des loyers et que le rappel APL avait été versé recouvrant, ainsi, la quasi-totalité de la dette.**

**Des indemnités sont parfois demandées alors qu'un effacement de dette a été prononcé.**

### Ménages expulsés avec concours de la force publique du 1<sup>er</sup> avril 2018 au 30 juin 2018

La Sous-Préfecture n'a pu fournir le profil des ménages expulsés en 2017. Cependant, dans le cadre de l'étude, elle a pu transmettre celui des personnes expulsées durant le premier semestre 2018. 28 ménages ont été expulsés du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2018.

Les personnes expulsées en 2018 ont une moyenne d'âge de 47 ans. Le plus jeune avait 27 ans et le plus âgé 74 ans et dépendait du secteur social. Pour ce dernier, la dette était de 15 005€ à l'expulsion et la présence dans le logement datait de moins de 3 ans. 50% des personnes expulsées avaient entre 35 et 52 ans.

71% des personnes expulsées étaient des personnes isolées dont 55% de femmes. Les familles monoparentales ne représentent que 7% des ménages.

Au concours de la force publique, les dettes étaient comprises entre 333€ et 20 043€, avec une moyenne de 7 052€.

75% des ménages ont été rencontrés par un travailleur social et pour 71% la situation a été examinée en CCAPEX. 78% d'entre eux dépendaient du parc social.

En 2017, les bailleurs de l'arrondissement de Dreux ont reçu 145 733 €.

De janvier à juillet 2018, 113 000€ avait déjà été demandés, et 43 expulsions ont été accordées.

### Arrondissement de Châteaudun

Un courrier est adressé par la sous-préfecture au locataire, au commandement de payer, pour l'inciter à se rapprocher de son bailleur afin d'envisager une solution amiable.

Au commandement de quitter les lieux, la Sous-Préfecture rappelle au locataire qu'il doit quitter le logement et en chercher un nouveau.

A la demande de concours de la force publique, le locataire est invité à indiquer s'il a trouvé une solution ou si un plan d'apurement a pu être mis en place.

Dans cet arrondissement, la CCAPEX et la commission d'expulsion sont une seule entité. Les dossiers sont étudiés uniquement à partir du commandement de quitter les lieux car avant cela n'aurait pas d'impact.

Sont présents à cette commission le Conseil Départemental, la gendarmerie, les huissiers, la CAF, les bailleurs sociaux, l'UDAF, la MSA, et Action Logement. Les présidents de CCAS sont invités. Le Sous-Préfet préside seul cette instance.

Les ménages peuvent être invités à s'exprimer notamment pour les familles nombreuses et les ménages avec une dette importante. Ces rencontres permettraient de débloquer les situations. L'effet « Marianne » aurait un impact sur les locataires.

Dans cet arrondissement, 80% des demandes de concours à la force publique sont refusées. Il est à noter que celles émanant des bailleurs privés sont toujours acceptées. Des solutions sont trouvées, même au tout dernier moment, pour résoudre la situation des personnes les plus en difficulté.

### Arrondissement de Chartres

Pour cet arrondissement, c'est la DDCSPP qui se charge des dossiers d'expulsions et de leur traitement.

Au commandement de payer, la DDCSPP écrit au locataire pour lui demander de prendre contact avec les services de l'Etat et son bailleur. La démarche lui est expliquée et les contacts utiles lui sont communiqués.

A l'assignation, un nouveau courrier rappelle au locataire de se présenter à l'audience. Dans le même temps, une fiche navette est envoyée au Conseil Départemental, au bailleur, au locataire et au Trésor Public pour les résidents du parc social. La DDCSPP réalise ensuite la synthèse de ces fiches et la transmet au juge. Cette fiche navette est également redemandée avant le passage en CCAPEX.

Au commandement de quitter les lieux, le courrier envoyé par la DDCSPP indique que le locataire doit contacter les partenaires essentiels, notamment les bailleurs sociaux pour déposer une demande de logement social. Il lui est rappelé, également, la possibilité de saisir le DALO. Cependant, si le locataire demande un DALO trop tôt dans la procédure, son dossier ne sera pas jugé prioritaire car il reviendra encore à la CCAPEX de trouver des solutions. Il faut attendre que le concours de la force publique ait été sollicité pour que le dossier soit considéré comme prioritaire.

La CCAPEX peut être saisie du commandement de payer jusqu'au commandement de quitter les lieux sur demande du bailleur. Dans tous les cas, l'ensemble des situations doit passer au moins une fois en CCAPEX. L'octroi du concours de la force publique nécessite l'avis préalable de la commission qui vérifie que tout a été tenté précédemment.

A la suite de l'instruction du dossier, le locataire reçoit un courrier lui indiquant vers quels partenaires s'orienter.

Sur cet arrondissement, une expérimentation est en cours entre la DDCSPP et un bailleur social. Le principe est de convoquer le locataire dès les premiers impayés de loyer dans les locaux de la DDCSPP pour engager un dialogue de prévention avec le bailleur et le locataire, l'État jouant le rôle de médiateur.

### Arrondissement de Nogent-le-Rotrou

La sous-préfecture de Nogent-le-Rotrou travaille sur une phase précontentieuse avec le bailleur Nogent Perche Habitat. Dès le premier impayé de loyer, la relance est transmise à la fois au locataire et à la Sous-Préfecture. Cette dernière contacte le ménage pour l'inviter à rencontrer son bailleur et se remobiliser immédiatement.

Au commandement de payer, en l'absence du démarche du locataire, la Sous-Préfecture le relance en lui rappelant ses engagements. Un courrier personnalisé est également adressé à chaque locataire.

A l'assignation, une lettre ainsi qu'une fiche de situation sont envoyées au locataire pour lui laisser la possibilité d'apporter des éléments complémentaires. La fiche de diagnostic est également envoyée au CCAS, au FSL, au service du Conseil Départemental et au bailleur public.

La liste des ménages à rencontrer n'est pas envoyée aux partenaires une fois par mois ou par semaine comme dans les autres départements, mais au fil de l'eau.

Charge aux services sociaux de proposer une mise à disposition au locataire.

Au commandement de quitter les lieux, un nouveau courrier est envoyé au locataire l'invitant à trouver une solution de relogement si aucun plan n'est possible. Le DALO est également mentionné.

Une nouvelle demande d'enquête auprès des services sociaux est faite.

A la demande de concours de la force publique, la Sous-Préfecture prépare une fiche récapitulative de la situation du locataire et de tout ce qui a pu être mobilisé. Le Sous-Préfet accorde seul le concours.

La sous-CCAPEX de Nogent-le-Rotrou est présidée soit par le Sous-Préfet, soit par le Secrétaire Général. Y sont présents les bailleurs sociaux, la CAF, les présidents de CCAS, un représentant des services sociaux du Conseil Départemental, les huissiers et l'UDAF.

Cette commission n'examine pas l'ensemble des dossiers. L'ensemble des assignations est repris à un moment donné et ce sont les huissiers et bailleurs publics qui choisissent les dossiers qu'ils souhaitent voir examiner. Sont ajoutés à l'ordre du

jour, les dossiers pour lesquels un nouvel examen en commission est nécessaire au vu de son évolution.

Les motifs de saisines de la commission sont les impayés, les situations sociales délicates ou complexes ou des situations d'insalubrité ou de non décence. Un dossier qui ne concerne que les troubles de jouissance n'est pas examiné en CCAPEX.

Six commissions par an sont organisées et une trentaine de dossiers sont examinés à chaque séance, parmi lesquels une dizaine concerne les bailleurs privés.

La CCAPEX permet d'échanger les informations et de décider de recevoir les ménages en Sous-Préfecture pour les remotiver. Après chaque séance, sur environ huit ménages convoqués : deux ne donnent pas suite et un ne réalise pas ce à quoi il s'était engagé. Ces rendez-vous permettraient de débloquer des situations. A la suite de chaque rendez-vous, un compte rendu est réalisé et transmis à l'ensemble des partenaires.

La Sous-Préfecture continue de suivre l'amélioration de la situation et peut recontacter le ménage pour comprendre, le cas échéant, pourquoi la situation n'a pas évolué.

C'est un réel accompagnement social qui est réalisé avec les locataires. La Sous-Préfecture peut même aider les locataires à rédiger un courrier à destination du juge s'ils ne peuvent se déplacer à l'audience. En pareil cas, le juge considère le locataire comme ayant été présent à l'audience.

La situation des ménages qui n'auront pas été convoqués continue d'être surveillée. En outre, un courrier leur est adressé pour les encourager et leur rappeler ce qui doit être fait.

Pour les dossiers suivis depuis le début, dont le traitement a été complexe, dans le cadre d'un recours à la force publique, il est demandé, au préalable, à la CCAPEX de s'exprimer sur cette situation.

## Analyse de la prévention des expulsions en Eure-et-Loir

### **Concernant la CCAPEX :**

La situation de l'Eure et Loir est vraiment particulière avec un choix de CCAPEX travaillant au plus près de la vie des ménages. Cela pourrait induire une iniquité de traitement dans les dossiers mais, il apparaît très clairement que le taux d'assignation aboutissant à une expulsion effective est l'un des plus faibles de la région à 6,2%.

Des critères ont été définis par la DDCSPP pour limiter le nombre de DALO : les ménages provenant du logement social ne sont quasiment jamais jugés prioritaires DALO. Il est considéré que c'est aux bailleurs d'assurer le relogement et que le DALO n'a pas à intervenir. Néanmoins, si la situation est cependant jugée prioritaire (indécence, sur-occupation...), la commission préconise un appui logement.

Ce taux si bas est également en corrélation avec le taux d'indemnité d'occupation qui est le plus haut de la région à la différence du Loir et Cher où le taux d'expulsion est de 5,8 % mais, seulement 12 000€ d'indemnités. Le nombre de bailleurs sociaux pourrait expliquer ce phénomène.

Le choix de CCAPEX en Sous-Préfecture facilite la rencontre avec les locataires et la maîtrise complète des situations. De plus, cette présence sur le territoire permet aux communes d'être plus impliquées et actives dans la prévention des expulsions.

L'inconvénient qui apparaît cependant, est le manque de CCAPEX pour les locataires du parc privé. L'absence d'ADIL ou de session d'information par le Conseil Départemental ou la CAF ou tout autre partenaire, constitue clairement un frein à la prévention des expulsions de ces locataires, mais aussi pour les bailleurs en règle générale.

L'utilité des CCAPEX est reconnue. La CCAPEX apparaît comme une réelle instance d'échange dont l'intérêt est de créer du relationnel entre tous les partenaires. La responsabilité de l'expulsion est portée par chacun et non pas uniquement par le bailleur.

### **« L'expulsion est une décision collective ».**

Le problème qui apparaît dans certaines sous CCAPEX est, malgré tout, le côté « passif ». Chaque partenaire choisit ce qu'il peut faire, il n'y a aucune obligation.

### **Concernant la DDCSPP :**

Pour faciliter le travail de l'ensemble des partenaires sur le diagnostic social et financier et le travail de regroupement de la DDCSPP et des Sous-Préfectures, une proposition de création d'une plateforme numérique a été formulée. Chaque partenaire pourrait ainsi directement voir la liste des ménages concernés et inscrire en ligne les informations dont il dispose et qu'il souhaite partager avec tous les partenaires.

Dans le cadre de partage de données, il est important de noter que la Banque de France ne participe pas aux CCAPEX de l'Eure et Loir. Cependant, celle-ci transmet la liste de toutes les personnes en situation de surendettement de tout le

département aux Sous-Préfectures. Dans le cadre de la réglementation sur la protection des données, cette pratique a été arrêtée. La Banque de France précise que des changements sont en cours pour disposer d'une plateforme numérique sécurisée avec des droits d'accès restreints.

L'ensemble des partenaires demandent, outre des réunions d'objectifs, des réunions techniques sur le thème des expulsions : retours d'expériences, échanges sur les difficultés de chacun. D'autant plus, que toute la procédure étant traitée en Sous-Préfecture et les équipes étant peu nombreuses, les agents peuvent se sentir isolés face à de ces situations parfois extrêmement compliquées et lourdes.

#### ***Concernant les jugements :***

Un des juges du département considère, au vu de la mise en place tardive de l'expulsion par certains bailleurs privés (en raison de l'assurance de recevoir le paiement des loyers à la place du locataire), que la dette n'est pas entièrement due par le locataire. De ce fait, il efface une partie de la dette, limitant cette dernière aux 3 mois d'impayés comme la durée indiquée dans l'arrêté préfectoral.

#### ***Concernant le parc social :***

Les mutations du parc social à social paraissent très compliquées. Il semblerait que les bailleurs soient très réticents à reloger un ménage ayant déjà connu des situations d'impayés.

Néanmoins, un bailleur accepte des plans dès 1€ de remboursement mensuel, pour permettre notamment le déblocage des AL et réduire au plus vite la dette de loyer.

#### ***Concernant le Conseil Départemental :***

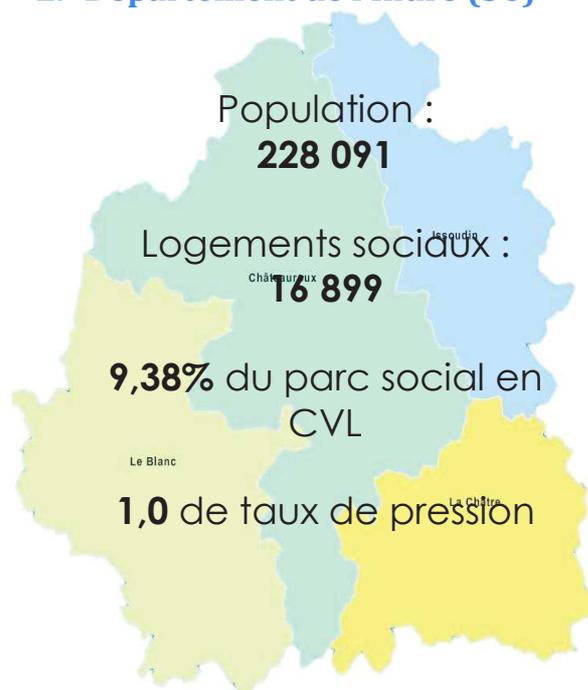
Le département a affecté des moyens humains par circonscription en fonction des charges de travail et ratio de population. Ainsi l'arrondissement chartrain est pourvu de 7 ETP de travailleurs sociaux dédiés aux problématiques de logement, 6 ETP pour l'arrondissement Drouais et 4 ETP pour ceux de Nogent le Rotrou et Châteaudun. Il est constaté des difficultés importantes lorsque les agents sont absents sur de longue durée sur un même arrondissement.

#### **Préconisation :**

**Il serait nécessaire d'envisager une suppléance (embauche d'un CDD) de moyens humains lorsqu'il y a absence de longue durée des agents sur un même arrondissement.**



## E. Département de l'Indre (36)



La charte de prévention des expulsions a été écrite en **2011**.

La CCAPEX a été instaurée en **2010**.

### Procédures d'expulsions dans le département

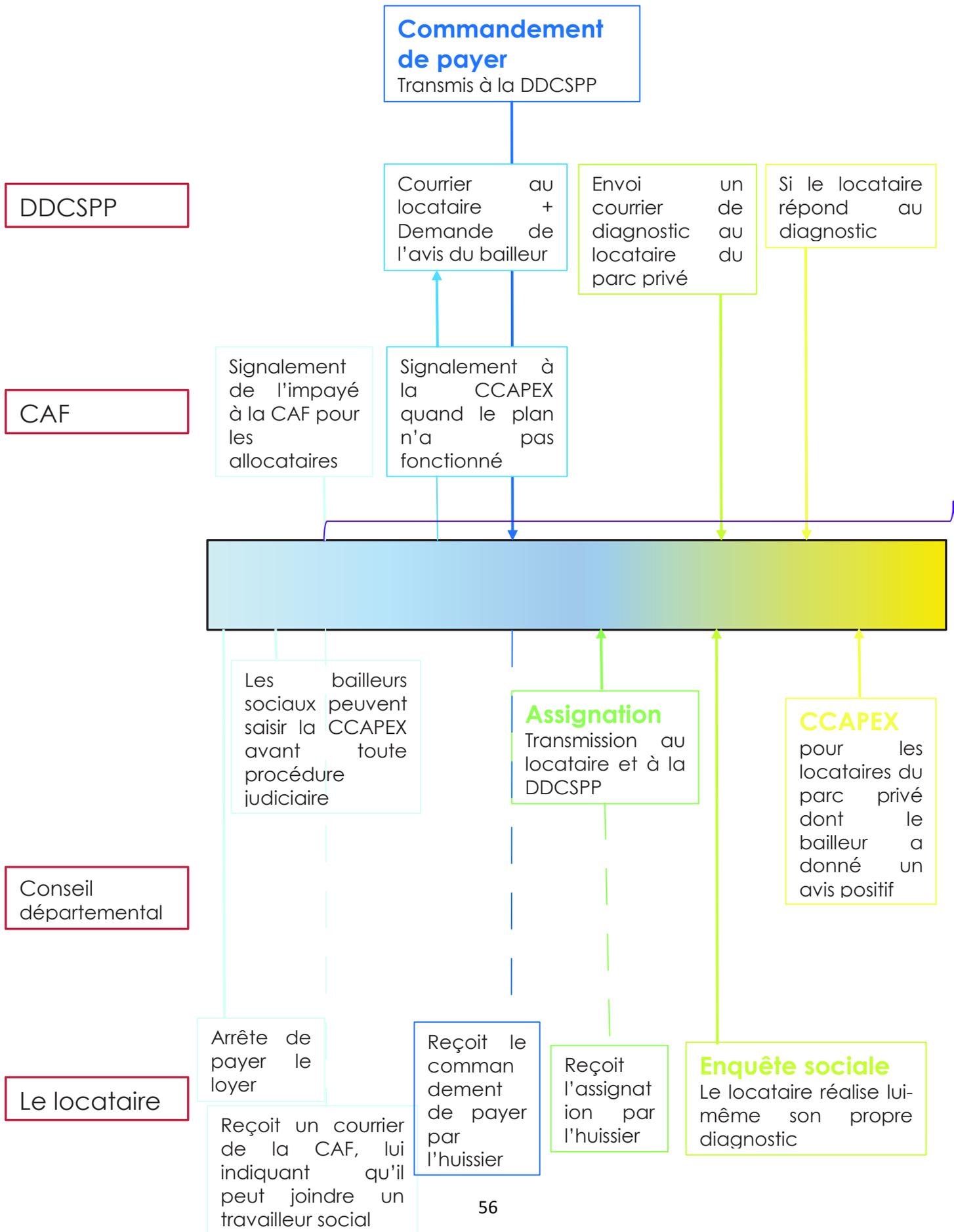
	Assignations	CQL	Demandes de CFP	CFP octroyés
2017	322	190	102	31
2016	349	195	76	67
2015	283	173	96	NC
2014	356	223	108	60
2013	358	172	89	51
2012	333	178	105	51
2011	311	170	75	59
2010	338	131	66	28

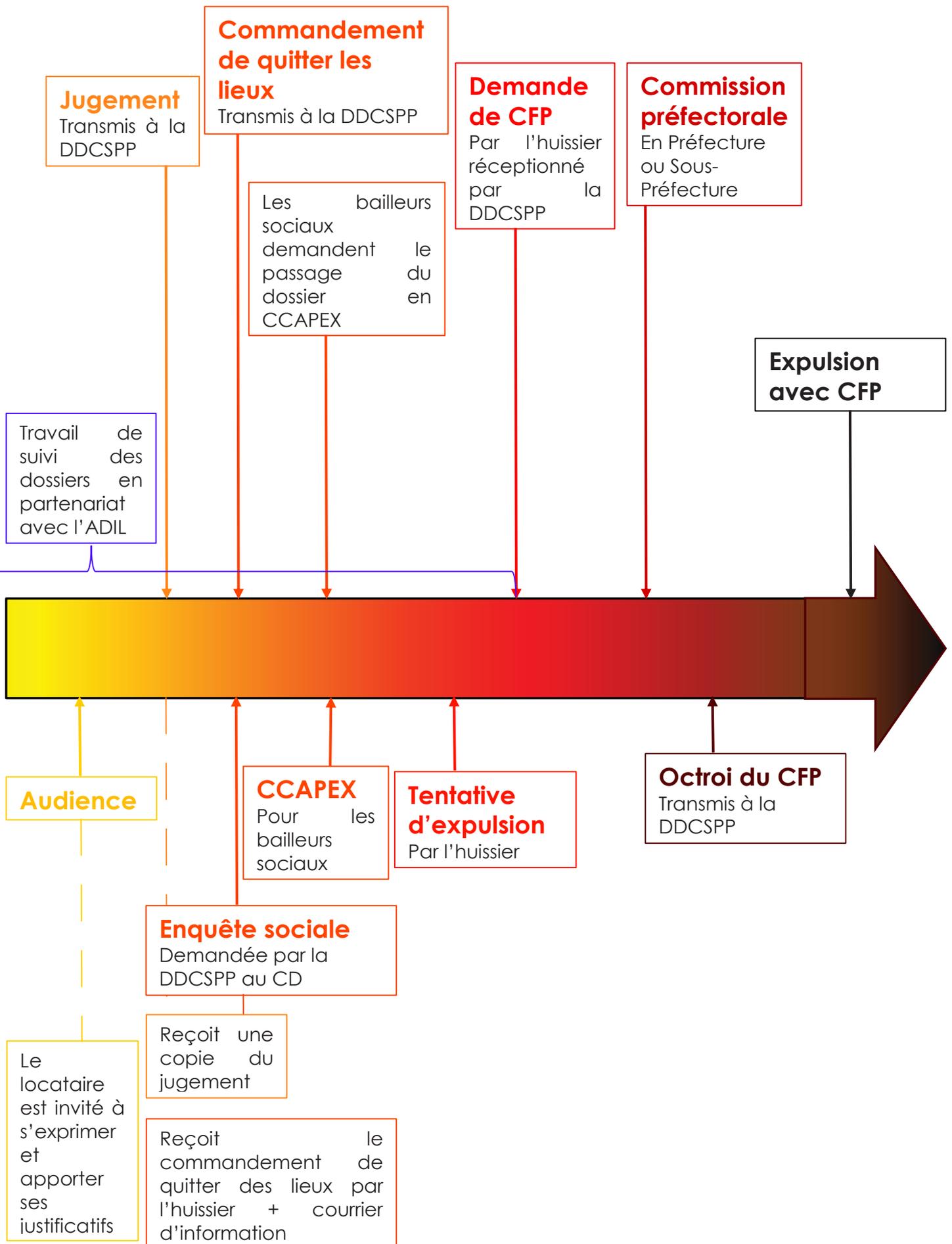
Source : Sous-préfectures et DDCSPP d'Indre

Le découpage administratif dans le traitement des expulsions ne permet pas de centraliser les données d'expulsion avec concours de la force publique.

Le nombre de procédures d'expulsions locatives à chaque étape reste relativement stable depuis 2010 alors même qu'au national où dans la région la tendance est à l'augmentation. Cela peut s'expliquer par la décroissance de la population dans le département. Entre 2010 et 2015 l'Indre a perdu près de 7000 habitants.

Schéma de prévention des expulsions de l'Indre





### Caisse d'allocations familiales de l'Indre

En lien avec l'ADIL, la CAF organise, une à deux fois par an, des réunions d'information à destination des bailleurs privés sur la thématique des impayés. Les listes de contact de la CAF et de l'ADIL sont utilisées pour les invitations. Une centaine de personnes sont présentes lors de ces sessions d'informations.

Lorsqu'un nouveau bailleur privé est enregistré auprès de la CAF, cette dernière, lui fait parvenir « *les droits et devoirs du propriétaire* ».

Malgré l'information réalisée, beaucoup des signalements des impayés ont lieu lors de la campagne CAF sur le paiement des loyers ou au moment du départ des locataires. Cette attente de signalement est liée aux délais supplémentaires accordés par certains bailleurs à leurs locataires. Cependant, les montants augmentant de manière très rapide, cette situation rend parfois irrécupérable le recouvrement de la dette.

A la suite du signalement, l'impayé est enregistré si la dette correspond à, au moins, deux mois d'impayé et si celle-ci est supérieure à 100€. A chaque nouvel impayé signalé, les travailleurs sociaux de la CAF adressent aux locataires un courrier intitulé « *Vous êtes en impayé, il y a une mise à disposition possible* ». Cependant, l'offre de service est réservée aux allocataires de l'ALF et très exceptionnellement accordée aux allocataires des ALS.

Le rôle des travailleurs sociaux est également d'être des médiateurs entre allocataires et bailleurs dans le but de signer un plan d'apurement.

Dans ce cadre, les travailleurs sociaux commencent par essayer de régler le problème téléphoniquement, puis, en proposant une rencontre. Si besoin, les travailleurs sociaux peuvent se déplacer chez les ménages.

**« Une fois que les gens vous ont contacté, c'est gagné ».**

L'ADIL est un réel relais pour la CAF. De nombreux allocataires ou bailleurs viennent à la rencontre de la CAF à la suite d'un contact avec l'ADIL.

Ces deux partenaires se réunissent tous les deux mois pour tous les dossiers d'impayés et d'insalubrité afin de suivre l'évolution des dossiers, recontacter les ménages concernés et se répartir le travail. Un tableau de suivi des dossiers est partagé entre l'ADIL et la CAF.

### Agence Départementale d'Informations sur le Logement

L'ADIL de l'Indre a été créée en 1982 et répond à environ 8 000 rendez-vous et contacts par an.

Comme indiqué précédemment, l'ADIL et la CAF organisent des sessions d'information à destination des bailleurs privés, des agences immobilières et des communes. En complément, elle peut former les secrétaires de mairie disposant de logements sociaux.

L'ADIL joue un rôle important de médiation. Par exemple, elle invite les bailleurs privés et les locataires en situation d'impayé locatif à contacter le secrétariat de la CAPPEX.

L'ADIL peut conseiller aux bailleurs, lorsqu'elle a constaté que le locataire n'est plus présent dans le logement sans avoir rendu les clés, de réaliser soit un constat d'abandon soit une sommation interpellative. Lorsque le locataire quitte le logement sans donner son préavis, rendre les clés ou réaliser l'état des lieux, le bailleur peut récupérer son logement sans avoir besoin d'engager une procédure d'expulsion jusqu'au concours de la force publique. Dans ce cas, le recours à huissier est obligatoire pour réaliser soit :

- un constat d'abandon et une reprise du logement
- une sommation interpellative : l'intérêt de cette procédure est sa rapidité mais cela n'est possible que lorsque l'adresse actuelle du locataire est connue. Il est nécessaire que le locataire coopère également.

### Conseil Départemental de l'Indre

Dans le cadre de cette étude, le Conseil Départemental a été contacté à de nombreuses reprises. Celui-ci n'a pas souhaité répondre à nos sollicitations.

### Le Fond de Solidarité Logement

Le barème de plafond de ressources évolue chaque année en fonction de la revalorisation du montant du RSA de base. Il ne dépend donc pas du calcul d'un quotient familial en fonction des ressources et des charges du ménage.

De une à quatre personnes, le plafond de ressources est égal à la valeur du RSA + 30% de celui-ci. Au-delà, est ajoutés 189,97 € par personne.

Les ressources prises en compte sont basées sur la moyenne des trois derniers mois.

L'attribution d'une aide est liée au logement auquel accède ou dans lequel réside le ménage et qui doit être adapté à sa situation familiale et à son niveau de revenu.

Les aides pouvant être accordées sont :

- Les aides financières d'accès au logement
  - Dépôt de garantie, paiement du premier loyer, frais d'agence, assurance habitation, ouverture de compteurs, frais de déménagement & mobilier de première nécessité, cautionnement du paiement du loyer et des charges locatives et la prise en charge de dettes locatives dans le cadre d'un relogement.

Cette dernière aide permet à un ménage d'accéder à un nouveau logement mieux adapté à sa situation financière dont l'accès est conditionné à l'apurement de la dette précédente.

- Les aides financières pour le maintien dans le logement

Pour être pris en compte, les dettes de loyers doivent correspondre à, au moins, 3 loyers résiduels impayés, un plan d'apurement doit être respecté et le paiement du loyer résiduel doit être repris.

- Les aides financières diverses
  - Assurance habitation, régularisations de charges, fourniture d'électricité, d'eau et de gaz, services téléphoniques et frais de remise en état des logements ou de nettoyage.

### DDCSPP

La DDCSPP traite les dossiers du commandement de payer jusqu'au commandement de quitter les lieux. Ensuite, la Préfecture et les Sous-Préfectures prennent le relais concernant le concours de la force publique.

Il existe un stade de prévention avant même le commandement de payer. La CAF, les bailleurs ou les locataires peuvent transmettre une demande de traitement à la DDCSPP par une fiche de liaison, pour une saisine de la CCAPEX.

La CAF saisit la CCAPEX après la période de 6 mois suivant le signalement d'impayé si aucun plan n'a pu être signé ou s'il n'a pas été respecté. Le secrétariat de la CCAPEX envoie un courrier au locataire du parc privé et à son bailleur, ainsi qu'une fiche d'informations à compléter. Le secrétariat de la CCAPEX transmet les saisines concernant le parc social aux bailleurs sociaux. Dans le parc privé, si le locataire répond, son dossier est traité en CCAPEX. Dans le parc social, c'est au bailleur de décider ou non du passage.

Au commandement de payer, l'huissier transmet une copie à la DDCSPP. Celle-ci, transmet alors un courrier au locataire, l'informant qu'il peut contacter le CCAS et que la CCAPEX a été saisie. L'huissier reçoit une copie de ce courrier.

Pour les locataires du secteur privé, la DDCSPP envoie à ce stade, à la fois un courrier au locataire et au bailleur pour obtenir des informations sur la situation et les invite à saisir la CCAPEX s'ils le souhaitent.

Au moment de l'assignation, la DDCSPP édite un courrier rappelant au locataire la date de l'audience ainsi que le diagnostic social et financier qu'il peut remplir seul ou avec l'aide d'un travailleur social. Ce diagnostic est retourné dans environ 30 % des cas, mais avec des qualités de rendu extrêmement diverses. De plus, aucune relance n'est faite.

Il est demandé au locataire s'il souhaite voir son dossier passer en CCAPEX. Une réponse positive entraîne obligatoirement un passage en CCAPEX. Si le diagnostic social est retourné à la DDCSPP, le secrétariat la CCAPEX en transmet une copie au juge.

Au commandement de quitter les lieux, la DDCSPP prend connaissance des situations d'expulsions pour les motifs autres que l'impayé qui ne suivent pas la même procédure. A ce stade, la DDCSPP envoie une demande d'enquête sociale à la direction de la prévention et du développement social (DPDS).

Le CD est sollicité pour réaliser le diagnostic social et financier et, si nécessaire, relance plusieurs fois le ménage à cet effet. Le diagnostic permet d'envisager un

relogement, une aide à la gestion budgétaire ou/et identifier un besoin d'un suivi médico-social.

A la demande de concours de force publique, le traitement relève alors de la préfecture et des sous-préfectures. Auparavant, existait, en préfecture une commission d'expulsion composée de la CAF, la DPDS, les bailleurs sociaux, les huissiers, les forces de l'ordre, le CCAS de Châteauroux et la DDCSPP, présidée par le Directeur de cabinet du Préfet. Aujourd'hui cette commission n'existe plus. La décision émane directement de la préfecture.

En Sous-Préfecture, il n'existe pas de commission au vu du peu de nombre de dossiers concernés.

### CCAPEX

Elle est composée de la DDCSPP qui assure le secrétariat, le CD, la CAF, l'ADIL, l'UNPI, les deux bailleurs sociaux du département, l'UDAF, le CCAS de Châteauroux et le SIAO uniquement pour les dossiers concernant l'arrondissement de Châteauroux.

Les dossiers traités sont ceux pour lesquels il y a eu un retour d'information du bailleur et/ou du locataire uniquement et une demande de passage en commission.

La CCAPEX se déroulant sur une journée complète, le matin est consacré aux dossiers des villes de Châteauroux, Déols, Saint-Maur et le Poinçonnet. Les locataires sont invités à venir s'exprimer devant les partenaires. Ils ont la possibilité après leur passage devant la commission de rencontrer le CAS de Châteauroux pour mettre en place immédiatement les mesures préconisées par la CCAPEX.

En 2017, 114 ménages ont été invités à s'exprimer en CCAPEX soit, 38% des dossiers examinés en commission. 71% d'entre eux étaient au stade de l'assignation et même en amont. Parmi les 114 invités, 37 ont été présents.

En dehors de ces villes, la CCAPEX peut préconiser la convocation de certains locataires dont la situation est jugée complexe en préfecture ou en sous-préfecture. Ce rendez-vous permet d'obtenir des informations supplémentaires sur la situation.

Ce temps permet également d'expliquer la situation au ménage, de l'informer de ces droits, des démarches qu'il doit effectuer, où et comment.

La « règle d'or » instaurée dans la CCAPEX de l'Indre est de faire passer les dossiers des bailleurs privés le plus en amont possible de la procédure. Les locataires du parc social sont étudiés au commandement de quitter les lieux. Cette décision a été prise au vu du montant plus élevé des dettes dans le secteur privé.

A la suite de la CCAPEX, le compte rendu est envoyé à l'ensemble des membres de la commission. Les préconisations sont envoyées au ménage ainsi qu'au bailleur avec les préconisations qui les concernent lui et son locataire.

Ensuite, l'ADIL peut contacter le bailleur privé pour envisager un dialogue et/ou avoir des informations complémentaires.

En 2017, 297 dossiers ont été traités en CCAPEX et 660 recommandations ont été émises (91 % pour les locataires, 9 % pour les bailleurs privés). Elles concernaient en majorité la reprise des paiements et/ ou le dépôt d'un dossier de surendettement et le contact avec un travailleur social. 17% des recommandations sont relatives au relogement/hébergement.

Si le dossier est examiné avant le commandement de quitter les lieux, la CCAPEX insiste sur le fait de se présenter au rendez-vous du diagnostic social et financier ainsi qu'à l'audience.

Un suivi des décisions est réalisé chaque année. Une fois par an, une demande est faite aux bailleurs sociaux pour faire le point sur la situation des dossiers. Pour les bailleurs privés, le suivi est réalisé au fil de la procédure par le rapprochement aux différents stades.

### Répartition des dossiers selon le stade de la procédure

Source : Bilan CCAPEX 2017

CCAPEX	Traités	Préventions	CdP	Assignations	CQL	CFP
Total 2017	297	40	74	94	87	2
Public	166					
Privé	131					
Total 2016	229	65	2	56	103	3
Public	190					
Privé	39					

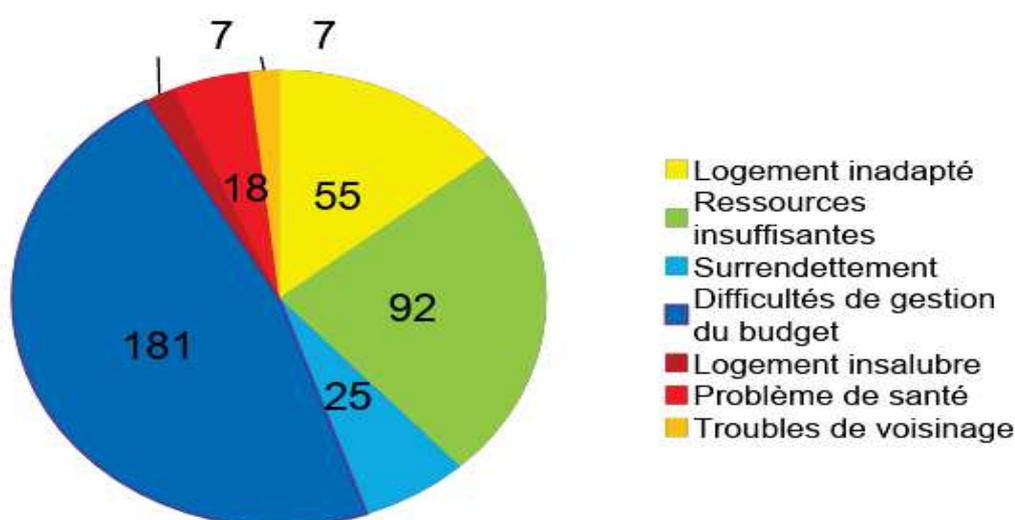
### Typologie des ménages traités en CCAPEX

- ❖ 20 % foyer monoparental
- ❖ 18% ménage avec enfant
- ❖ 10% ménage sans enfant
- ❖ 52% personne isolée

### Ressources des ménages

- ✓ 50% des ménages vivent avec moins de 1 000€ par mois, soit 4% de plus qu'en 2016
- ✓ Une dette moyenne de 2 958€ soit 454 € de plus qu'en 2016
- ✓ Des aides moyennes d'APL de 213 € contre 143 € en 2016

### Principales causes de l'impayé



### Le suivi des recommandations

- 110 dossiers, soit 37 %, n'ont pas eu de retour
- 122 dossiers, soit 41 %, n'ont pas suivi les recommandations. Parmi eux, 45 % sont partis du logement et 40 % voient la procédure se poursuivre
- 65 dossiers, soit 22 % ont suivi les recommandations et ont eu une action positive, dont 45 % des ménages respectent les engagements

### Profil des locataires expulsés avec concours de la force publique dans l'Indre

En 2017, 31 ménages ont été expulsés avec concours de la force publique.

---

#### Age

Moyen	47 ans
Min	28
Max	66
Premier quartile	38
Deuxième quartile	46
Troisième quartile	56

---

Le public expulsé est concentré dans la tranche 38 à 56 ans.

**Les plus de 60 ans représentent 16% des ménages expulsés. Le plus âgé ayant 66 ans a été expulsé du parc social en une année pour une dette à l'expulsion de 2287€.**

Les moins de 30 ans représentent 6% des personnes expulsées.

<b>Composition familiale</b>		
Personnes isolées	<b>55% des ménages expulsés</b>	
Dont	Femmes	18%
	Hommes	82%
Familles monoparentales	<b>19% des ménages expulsés</b>	
Dont	Femmes	2/3
	Hommes	1/3
Couples sans enfant	<b>19% des ménages expulsés</b>	
Couples avec enfant(s)	<b>7% des ménages expulsés</b>	

Pour les hommes isolés, la dette était en moyenne au CDP de 1 462€ et en moyenne de 5 217 € à l'expulsion. La procédure a duré en moyenne 14 mois. La plus rapide a duré 8 mois et la plus longue 32 mois. 43% d'entre eux ont été rencontrés par un travailleur social ; 78% vivaient dans le parc social. Seul 20% ont vu leur dossier examiné en CCAPEX.

En comparaison, 3 femmes isolées avaient des dettes au CDP comprise entre 1 984€ et 12 842€. Cette dette élevée concernait le secteur privé pour une personne ayant déjà connu l'expulsion. Les deux femmes vivant dans le parc social ont rencontré un travailleur social. L'ensemble de ces dossiers a fait l'objet d'un passage en CCAPEX.

Parmi les femmes seules avec enfants, 4 ont été expulsées. Leur dette au CDP était comprise en 500 et 2 500€. A l'expulsion, ces montants atteignent 1 137 à 9 537€. Les procédures ont toutes duré plus d'une année. Toutes dépendaient du secteur social mais, seule la moitié a rencontré un travailleur social. 3 d'entre elles ont vu leur dossier examiné en CCAPEX.

---

**Dettes**

Dettes CDP	Moyenne	<b>1 850€</b>
	Min	491€
	Max	4 784€
Dettes expulsion	Moyenne	<b>5 540€</b>
	Min	1 117€
	Max	18 780€

**Autres**

Vu par un travailleur social	58%
Présent à l'audience	22%
Locataire du parc social	71%
Passé en CCAPEX	48%

---

Concernant les locataires du parc social, la moyenne des dettes au CDP était de 1 833€ avec un minimum de 491€ et un maximum de 4 784€. A l'expulsion la dette moyenne est de 4 485€ avec un maximum de 15 747€. Les procédures durent en moyenne 15 mois. 50% ont fait l'objet d'un traitement CCAPEX et 54% ont rencontré un travailleur social.

Pour le parc privé, la moyenne des dettes est de 1 901€ au CDP et 9 054€ à l'expulsion. Les procédures sont aussi longues que dans le parc social. 1/3 ont rencontré un travailleur social, 44% ont été examinés en CCAPEX.

## Analyse de la prévention des expulsions dans l'Indre

### **Bailleurs sociaux :**

Les bailleurs sociaux réalisent un suivi de l'impayé grâce, notamment à la présence de CESF. Le travail de prévention est extrêmement apprécié, et le recueil d'information réalisé, notamment par les gardiens, est d'une très grande importance.

Les bailleurs sociaux, dans le cadre des mutations, peuvent accorder des aides à leurs locataires en leur permettant d'accéder à un logement plus adapté à leurs ressources. Les mutations sont, cependant, peu nombreuses. L'étude ne nous permet pas de savoir s'il s'agit d'une réticence des bailleurs ou du refus des locataires.

### **Préconisation :**

**La CCAPEX peut être ici un élément facilitateur en négociant directement avec les bailleurs et les locataires dans le cadre des mutations.**

### **ADIL :**

L'ADIL est un excellent relais de la CCAPEX qui en parle aux propriétaires et aux locataires du parc privé et propose des dossiers à la commission. Elle permet de combler les lacunes des bailleurs privés concernant la connaissance de la réglementation liée au logement. Cette méconnaissance existe, parfois même, dans les agences immobilières et cabinets d'huissier gérant un parc immobilier.

### **Partenariat :**

Le travail en partenariat est très aisé et de grande qualité notamment en raison de son ancienneté. Le travail est réalisé en commun.

L'UNPI (Union Nationale des Propriétaires Immobiliers) joue un rôle très utile dans la CCAPEX de l'Indre. Ancien avocat, son représentant propose des conseils avisés et apporte un regard supplémentaire à celui de l'ADIL et des autres partenaires.

### **CCAPEX :**

La CCAPEX est considérée très utile par l'ensemble des partenaires. Le suivi et le bilan réalisés chaque année permettent d'avoir un recul sur les actions menées par cette commission.

Pour faciliter le travail, la DDCSPP a un accès à CDAP rendu possible grâce à une circulaire autorisant le profil CCAPEX depuis début 2018. Seule la secrétaire de la CCAPEX peut s'y connecter. C'est l'un des seuls départements de la région à avoir fait cette demande.

La CCAPEX, sous sa forme actuelle, propose une rencontre aux locataires. Les partenaires recherchent à cette occasion la cause de l'impayé. Même avec très peu d'information, tous les canaux sont mobilisés pour tenter de comprendre la situation. Tous les partenaires se concertent pour ensuite « aller vers » et apporter l'aide la plus adaptée.

De plus, quand le dialogue semble bloqué, par exemple, au Conseil Départemental, suite à un précédent contact conflictuel, le CCAS propose d'intervenir pour éviter de laisser la personne sans accompagnement d'un travailleur social.

Dans tous les cas, les partenaires cherchent à éviter la multiplication du suivi social, laissant le premier partenaire en contact avec le locataire continuer son action s'il apparaît qu'il y a plusieurs travailleurs sociaux.

La convocation des locataires, que cela soit en Sous-préfecture ou lors de la CCAPEX, est positive. L'effet « Marianne », la force de l'autorité de l'Etat permet de remobiliser plus d'un tiers des locataires invités.

La possibilité pour le locataire de rencontrer directement à la suite de la CCAPEX un travailleur social permet la mise en application directe des préconisations. Il n'est pas demandé au locataire d'expliquer la situation et ce qui vient de se dérouler en séance, c'est à l'un des partenaires qui l'accompagne et qui fait le lien.

### **Préconisations :**

**La CCAPEX pourrait être le lieu de désignation d'un référent unique. Ce référent serait le professionnel qui assurerait la médiation avec tous les dispositifs et services nécessaires.**

**L'augmentation du nombre de dossiers du parc privé examinés en CCAPEX améliorerait la connaissance de cette instance auprès de ces derniers.**

### ***DDCSPP :***

La DDCSPP joue le rôle de médiateur à de nombreux moments. Sa position neutre, extérieure mais, forte et représentante de l'Etat, aide à faire le lien entre les acteurs. Pour les bailleurs, même sociaux, les relations importantes entre eux et la DDCSPP, permet à cette dernière d'insister sur certaines préconisations.

Il est dommageable que la DDCSPP ne puisse pas centraliser chaque année le nombre de personnes expulsées avec concours de la force publique. Il y a une véritable rupture dans les données disponibles lorsque la DDCSPP laisse la main aux Sous-Préfectures.

### **Préconisations :**

**Il serait judicieux de développer un poste consacré à la médiation entre locataire et bailleur que cela soit à la DDCSPP ou dans les Sous-Préfectures. Il permettrait de solutionner de nombreux dossiers et d'obtenir des informations supplémentaires pour les locataires et bailleurs du parc privé pour lesquels aucune réponse n'est apportée.**

**Un retour annuel des Sous-Préfectures sur les octrois et les expulsions réalisées devrait être fait. Exploc pourra permettre ce retour.**

**Le développement des places en intermédiation locative, permettrait de renforcer l'aide apportée à certains ménages.**

### ***Conseil Départemental :***

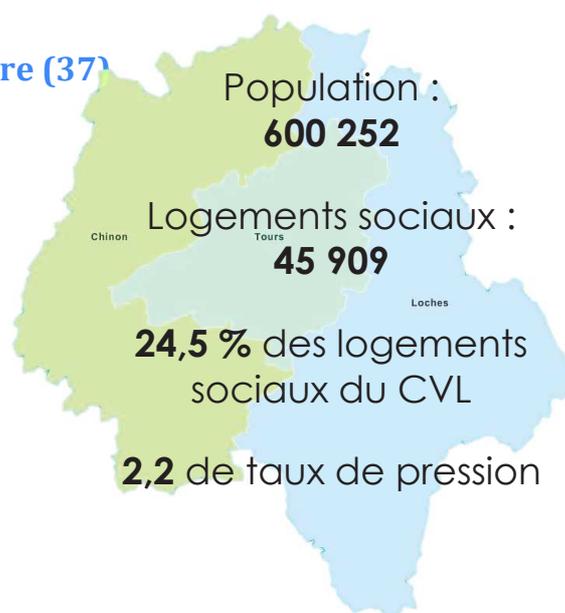
Le Conseil Départemental de l'Indre est le seul n'ayant pas donné suite à notre demande de rencontre dans le cadre de l'étude.

Nous constatons, toutefois, que le diagnostic social et financier est réalisé non pas à l'assignation comme le prévoit la loi, mais au CQL. Le juge ne dispose donc pas d'information pour prendre sa décision.

Compte tenu de l'absence de réponse du Conseil Départemental, nous ne pouvons émettre aucune autre analyse pour cette collectivité.

## F. Département de l'Indre et Loire (37)

Dans ce département, il y a une CCAPEX plénière et une CCAPEX technique.

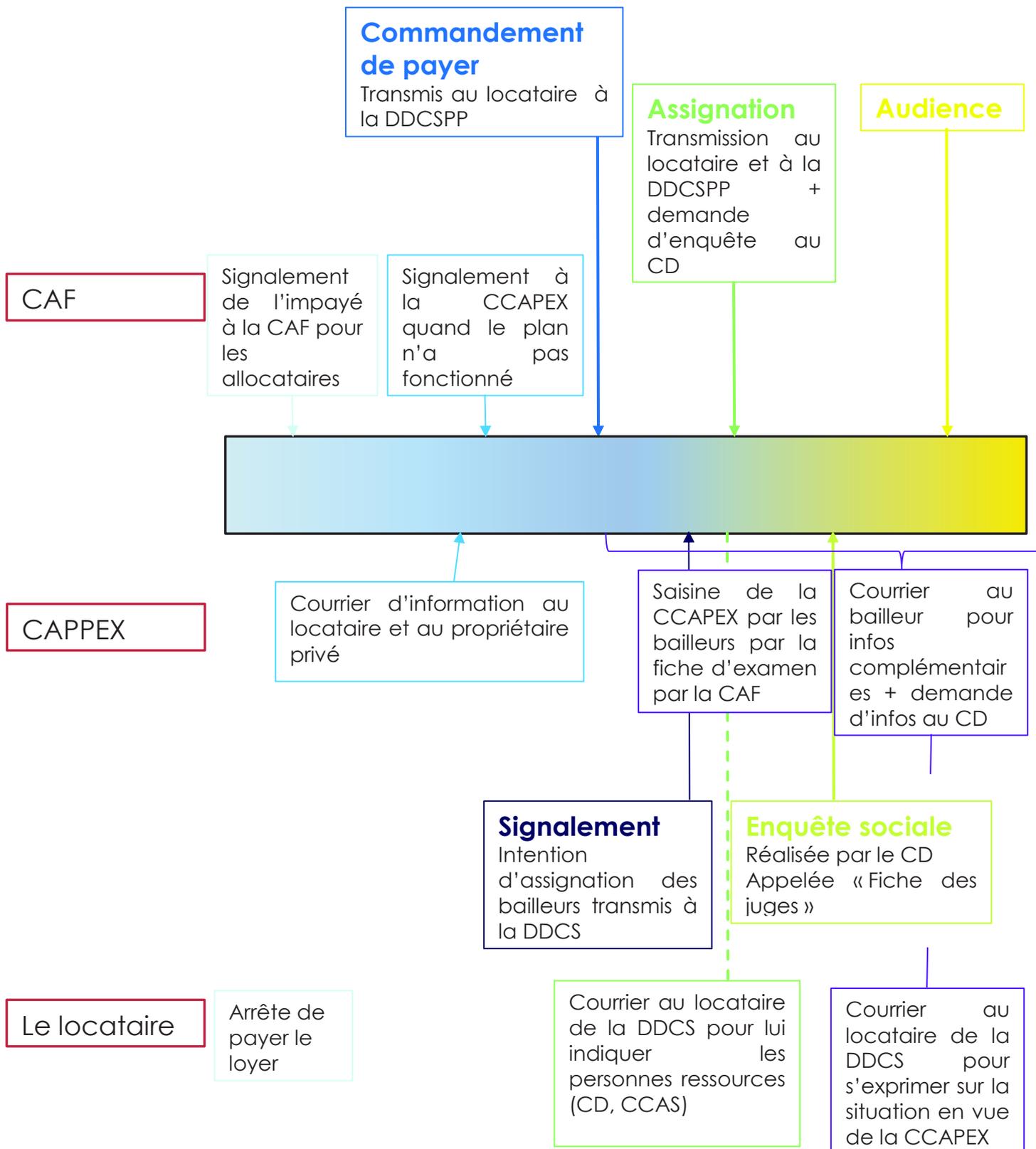


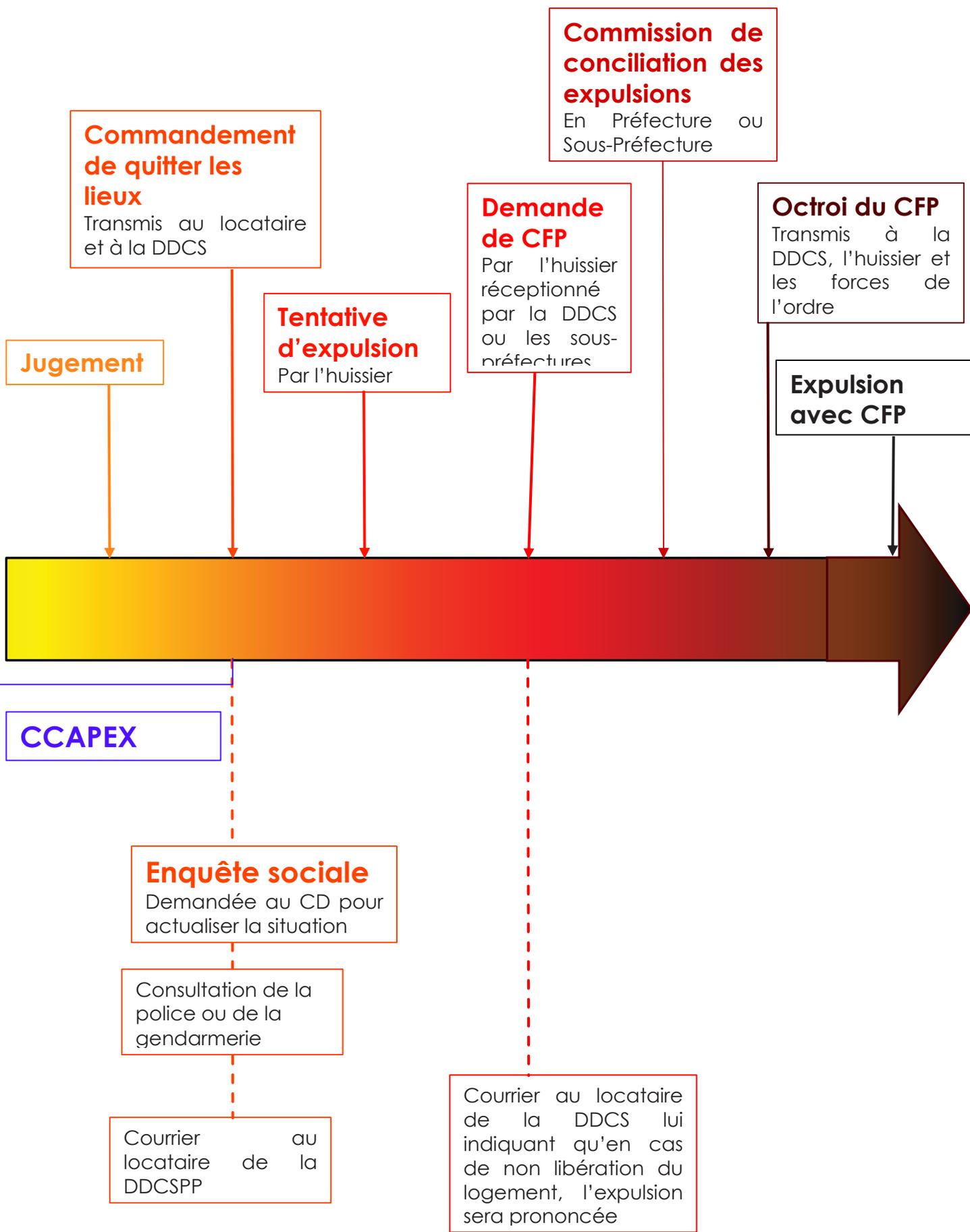
### Procédures d'expulsions dans le département

	Assignations		CQL		Demandes de CFP		CFP octroyés	CFP effectifs
	Pu	Pr	Pu	Pr	Pu	Pr		
2017	720	290	411	198	457		189	102
2016	758	325	408	159	265	126	251	131
2015	782	330	440	172	355	114	272	110
2014	783	380	418	190	301	130	260	101
2013	760	361	371	226	273	191	284	138
2012	649	402	313	226	247	135	274	135
2011	696	417	359	222	260	128	258	132

Les informations acquises permettent de constater que le nombre de procédures contentieuses reste relativement stable ces deux dernières années (1010 assignations en 2017 et 1083 en 2016). Cependant, les dossiers arrivent à une étape plus avancée de la procédure qui se traduit par une augmentation des commandements de quitter les lieux et de demande de concours de la force publique. Il n'y a, cependant, pas d'augmentation des octrois et, par conséquent, des expulsions effectives.

## Schéma de prévention des expulsions d'Indre-et-Loire





### Caisses des allocations familiales d'Indre et Loire

Depuis 2012, la CAF du 37 dispose de CESF pour les allocataires d'ALF en situation d'impayé de loyer. Leur but est de mettre en place des plans d'apurement et faire le lien avec les bailleurs. Ces professionnels tentent de contacter les locataires par téléphone, par courrier mais, effectuent, également, des visites à domicile dans l'ensemble du département.

Comme dans tous les autres départements, la CAF suspend les allocations logements au bout de six mois, si aucune solution n'a pu être trouvée. Cependant, dans des cas particuliers, notamment les personnes touchant les minimas sociaux, la CAF du 37 peut accorder un sursis de deux mois supplémentaires.

La CAF n'organise pas de session d'information à destination des bailleurs privés. Il semble donc comme normal qu'un nombre important de signalements d'impayés interviennent au moment de la campagne des loyers menée par la CAF dès juillet auprès des bailleurs.

La CAF transmet tous les mois, la liste des nouveaux impayés à la CCAPEX. Cependant, la CAF ne suit pas les dossiers d'impayés en dessous d'une valeur de 100€. Il faut à la fois que l'impayé date d'au moins 2 mois et que son montant soit supérieur à 100€.

Elle n'est pas avertie des commandements de quitter les lieux. Si un plan a été proposé et qu'il a débuté, les allocations logements sont à nouveau versées. En cas d'échec du plan, et si le bailleur n'a pas informé la CAF, cette dernière poursuit le versement des allocations.

### Dispositif Cession Croix Rouge

Ce dispositif a été créé lors de l'apparition du RMI et a perduré avec la création du RSA. La Croix Rouge, par convention avec le Conseil Départemental, réalise cette mission. Il s'agit d'apporter une aide à la gestion financière aux bénéficiaires du RSA ayant des dettes de loyer. Il y a encore quelques années, il était possible de régler également les dettes d'énergie.

L'instruction du dossier doit se faire par le référent RSA du locataire et en accord avec ce dernier. Le Conseil Départemental valide la mesure et émet un arrêté d'ouverture de mesure. Cet arrêté est alors transmis à la CAF, la Croix Rouge, au bailleur et au bénéficiaire. Il indique au bailleur qu'il doit, chaque mois, transmettre le montant du loyer à la Croix Rouge. Pour la CAF, celui-ci indique que le RSA doit être versé non plus directement sur le compte du locataire mais à la Croix Rouge.

Le jour de versement du RSA, la Croix Rouge procède au paiement du loyer résiduel de la personne, au remboursement de la dette, dans le cadre d'un plan d'apurement supérieur à 20€, et verse le reliquat sur le compte bancaire du locataire.

Cette procédure nécessite, cependant, que la personne actualise tous les 3 mois sa situation pour continuer de percevoir le RSA.

En 2017, 108 mesures ont été réalisées. Ces mesures durent un an et sont renouvelables une fois ou peuvent se poursuivre pour la durée du protocole.

La Croix Rouge est uniquement chargée de la partie financière de ce dispositif. Elle n'assure pas d'accompagnement budgétaire avec les locataires. C'est notamment la difficulté qui peut apparaître dans ce dispositif. Il n'y a pas toujours d'accompagnement budgétaire associé alors que ce moment serait idéal pour travailler cet aspect avec les locataires. Cette carence se traduit, parfois, par la non-reprise des paiements du loyer par le locataire à la fin de la mesure.

Dans certains cas, le Conseil Départemental propose donc une MASP en complément.

Malgré l'intérêt de ce dispositif, il n'est que rarement utilisé pour les locataires du secteur privé.

### [Le Conseil Départemental d'Indre et Loire](#)

Le Conseil Départemental et certains CCAS, par convention, se répartissent les publics, chacun informant les autres partenaires des suivis qu'il assure. Au stade de l'assignation, seul le CD est sollicité.

En 2017, 974 fiches des juges (qui correspondent au diagnostic social et financier) ont été sollicitées. Moins de 50% des ménages répondent à la demande d'enquête malgré deux rendez-vous proposés. Lorsque le ménage se présente, le diagnostic est également le moment de mettre en place immédiatement un plan d'action.

Pour la CCAPEX, la fiche est remplie avec les éléments déjà en possession du Conseil Départemental si le ménage est connu. Peu de relance sont faites pour les personnes non connues des services.

Au commandement de quitter les lieux, un rendez-vous au pôle d'action sociale est proposé. Une relance est faite.

A la demande de concours de la force publique, le Conseil Départemental peut proposer jusqu'à deux visites à domicile.

Pour la commission de conciliation, une autre visite à domicile peut être réalisée, si la dernière remonte à plus de deux mois.

Si l'octroi de la force publique a été accordé mais, avec effet non immédiat, un rendez-vous est rapidement proposé avec un assistant social pour informer le ménage des possibilités d'hébergement et du DALO.

Le jour de l'expulsion, un assistant social est joignable à son bureau pour assurer une veille téléphonique, en cas de difficulté, ou se rendre sur place, dans des cas plus exceptionnels.

### Le Fond Solidarité Logement

Dans l'Indre et Loire, le calcul des ressources pour l'éligibilité du dossier comprend l'ensemble des ressources de toutes les personnes vivant au foyer y compris les transferts sociaux. Ne sont pas incluses les aides au logement, l'allocation de rentrée scolaire, l'allocation et les aides liées à la compensation de la perte d'autonomie. Cependant, ici, le quotient familial pourra, dans certains cas, être calculé sur la base des ressources futures et certaines modifiant la situation financière du ménage (l'accès à un emploi, l'ouverture de nouveaux droits ou séparation conjugale ...).

Pour les bénéficiaires du FSL, le quotient familial de la personne doit être inférieur ou égal à 724€, soit des ressources inférieures à 1 086€ par mois pour une personne seule. Si le quotient familial se trouve inférieur à 300€, les aides (sauf le dépôt de garantie) seront accordées prioritairement sous forme de secours et non pas de prêt.

### Direction Départementale de la Cohésion Sociale

La DDCS reçoit environ 800 signalements indiquant la volonté des bailleurs sociaux de procéder à une assignation et 1300 alertes de la CAF.

Les services de l'Etat n'interviennent pas au stade du commandement de payer. A l'assignation, les services en reçoivent la copie et transmettent au Conseil Départemental une demande de diagnostic social et financier (ou fiche des juges). Un courrier à destination du locataire lui indique les personnes et services ressources susceptibles de lui apporter une aide. La fiche du juge est, par la suite, retransmise à la DDCSPP qui la renvoie au juge avant l'audience et au bailleur social avec accord du locataire.

Une fois informée du commandement de quitter les lieux, la DDCS envoie un courrier au locataire pour lui rappeler la date à laquelle il doit libérer son logement. Le Conseil Départemental rencontre, à nouveau, le ménage afin de refaire le point sur la situation et tenter d'actionner les aides ou les possibilités encore existantes. Les informations sur le DALO sont également données.

### Commission de conciliation des expulsions

Lorsque l'expulsion par l'huissier a échoué, sur demande du bailleur, la préfecture est saisie pour demande d'examen par la commission de conciliation de concours de la force publique. Cette commission est présidée par la DDCS mais, la décision finale revient au Secrétaire Général de la Préfecture. Sont présents les bailleurs sociaux et privés, les huissiers, l'UDAF, le Conseil Départemental et les forces de l'ordre et les mairies.

Pour les bailleurs privés, le concours est accordé dans la majorité des cas. Pour rappel, l'octroi de la force publique est un droit pour le bailleur qui ouvre droit à indemnisation s'il n'est pas accordé.

Cette commission ne traite que les dossiers concernant l'arrondissement de Tours. Pour les autres locataires, chaque Sous-Préfecture décide de demander ou non l'octroi du concours de la force publique.

Si la commission n'octroie pas le concours, un dernier courrier est envoyé au locataire en lui indiquant qu'en cas de non mobilisation, l'expulsion sera prononcée à la prochaine commission.

Certaines situations donnent lieu à un octroi du concours de la force publique à titre de pression (« pour faire peur »), le bailleur s'engage, toutefois, à ne pas expulser. L'expulsion annoncée au locataire est utilisée comme un outil de responsabilisation avec une forme de pression dans le mode de communication adopté. En cas d'absence de remobilisation, le dossier refait l'objet d'un passage en commission une nouvelle fois pour donner une date d'expulsion qui sera cette fois ci-effective.

### CCAPEX

Créée en 2011, elle a connu un suspens durant une période d'un an et demi entre 2015 et 2016 dans le but de la mettre en conformité avec la loi ALUR.

Cette nouvelle CCAPEX comprend deux formations co-présidées par la DDCS et le Conseil Départemental : une technique et une plénière.

La formation plénière se réunit une fois par an en cas de changement de règlement ou pour le bilan.

La formation technique réunit mensuellement les services de la CAF, de Tour(s) Métropole Val de Loire, qui sont membres avec voix délibérative. Les associations de locataires, d'hébergement, l'UDAF, le SIAO et les huissiers ont une voix consultative. Le but est d'examiner la situation individuelle des locataires en situation d'impayé. Les bailleurs sont invités à venir s'exprimer dans le cadre de l'examen de leurs dossiers.

La CCAPEX technique a traité en 2017 près de 200 dossiers. Le choix des dossiers est fait par les bailleurs après tentatives de règlement infructueuses. La saisine de la CCAPEX se fait ensuite par l'envoi de la fiche d'examen remplie par le bailleur ou par la CAF.

A réception de la fiche, le secrétariat de la CCAPEX écrit au bailleur et au locataire en indiquant à ce dernier ce qu'est la CCAPEX, qu'il a la possibilité de s'exprimer sur sa situation par écrit et de contacter sa mairie.

Un ordre du jour est réalisé en fonction des saisines des bailleurs. Le Conseil Départemental indique les ménages qu'il connaît et fournit les renseignements disponibles en séance. Une demande auprès de la Banque de France est faite pour savoir si les ménages sont en situation de surendettement. Cette dernière fournit, chaque mois à la DDCS, la liste des ménages en situation de surendettement comprenant une dette de loyer.

Bien souvent, les dossiers sont examinés avant l'assignation et même avant le commandement de payer. Le Conseil Départemental n'a donc pas eu encore l'occasion de rencontrer les locataires dans le cadre du diagnostic social et financier.

La CCAPEX examine les dossiers bailleurs par bailleur. Les avis émis par la commission à destination du locataire sont :

- payer son loyer,
- actualiser sa situation administrative notamment en matière d'accès aux droits,
- inciter à changer de logement lorsque les ressources ne sont pas en adéquation avec les charges liées au logement
- envisager une mesure d'accompagnement social.

Lors d'une proposition de mutation, celle-ci est à la fois indiquée au locataire mais aussi au bailleur, dans le cadre du procès-verbal de réunion.

Les bailleurs privés reçoivent une copie des avis émis par la commission pour leur locataire.

Un suivi à trois mois est assuré par la CCAPEX, permettant de rendre compte de l'évolution des dossiers.

### Profil des locataires expulsés avec concours de la force publique

En 2017, il y a eu 102 expulsions avec concours à la force publique dont 7 concernent des expulsions liées à des troubles de jouissance ou de voisinage et 2 d'occupation illégale.

Seuls neuf demandes DALO ont été déposées.

---

#### **Age**

Moyen	<b>42 ans</b>
Min	21
Max	86
Premier quartile	32
Deuxième quartile	42
Troisième quartile	51

---

Sept ménages avaient une moyenne d'âge supérieure à 60 ans. Trois avaient plus de 78 ans.

Les moins de 30 ans représentent 11% des ménages expulsés. Idem que pour le profil précédent, la durée moyenne de la procédure est de 17 mois.

<b>Composition familiale</b>		
Personnes isolées	<b>70% des ménages expulsés</b>	
Dont	Femmes	25%
	Hommes	75%
Familles monoparentales	<b>17% des ménages expulsés</b>	
Dont	Femmes	55%
	Hommes	45%
Couples sans enfant	<b>5% des ménages expulsés</b>	
Couples avec enfant(s)	<b>6% des ménages expulsés</b>	

Pour les hommes isolés, la dette moyenne était de 2 169€ au CDP et 6 038€ à l'expulsion. La procédure pour les hommes est de 24 mois en moyenne. 24% seulement ont rencontré un travailleur social

Les femmes isolées ont une dette moyenne de 1 771€ au CDP et de 9 361€ à l'expulsion. La moyenne de procédure est beaucoup plus courte que pour les hommes puisqu'elle est de 17 mois et la plus longue de 31 mois. 61% ont rencontré un travailleur social.

Pour les femmes seules avec enfant(s), la dette moyenne au CDP est de 1 277€ et de 7 303€ à l'expulsion. La procédure a duré 21 mois. 70% d'entre elles ont pu rencontrer un travailleur social

<b>Dettes</b>		
Dette CFP	Moyenne	<b>1 989€</b>
	Min	226€
	Max	20 165€
Dette expulsion	Moyenne	<b>6 872€</b>
	Min	947€
	Max	26 414€
<b>Autres</b>		
Vu par un travailleur social		40%
Présent à l'audience		28%

Les statistiques d'Indre et Loire ne permettent pas d'établir si les locataires étaient dans le parc social et leur situation a pu être étudiée en CCAPEX. Cette différence avec les autres départements est due au fait que le tableau pour cette étude a été transmis tel que le comité de suivi l'avait validé. Après examen, il s'est avéré que nous avons omis dans ce premier tableau d'inscrire ces deux mentions.

## Analyse de la prévention des expulsions en Indre-et-Loire

Malgré l'absence d'ADIL notamment dans le département, il apparaît nettement que l'Indre et Loire procède à, au moins, deux fois moins d'expulsions que le Loiret qui se situe dans les mêmes strates de population.

Cependant, il apparaît clairement un manque d'information à disposition des bailleurs privés et des locataires. Les seules informations pouvant être fournies peuvent l'être par la DDCS dont, il faut, par ailleurs, déjà connaître l'existence.

L'huissier peut renseigner les locataires lors notamment de l'assignation.

Ce constat peut également expliquer le peu de dossiers examinés en CCAPEX concernant le secteur privé. En effet, c'est aux bailleurs de la saisir. L'information étant peu visible, il est difficile pour les bailleurs privés de connaître cette possibilité.

La mesure Cession Croix Rouge, unique dans le département, apparaît très utile et peu développée. Cette mesure permet de créer un temps de sécurité pour les locataires et les bailleurs. Elle devrait être le moment d'un réel travail sur les questions de maîtrise budgétaire avec les locataires par les services sociaux. Elle était auparavant prévue dans le programme mais a été perdue au fur et à mesure.

### **Préconisations :**

**Laisser la possibilité aux bailleurs privés de venir s'exprimer en commission CCAPEX et, aux locataires de venir y expliquer leur situation.**

**Le courrier envoyé au locataire avant la CCAPEX apparaît très utile, et les ménages semblent s'en saisir. Peut-être que, s'ils y étaient invités, ils pourraient également se saisir de l'opportunité de s'exprimer auprès d'un service de l'Etat.**

**La DDCS est saisie très tôt dans les procédures d'impayés. Un courrier faisant comprendre la gravité de la situation dès les premiers instants pourrait aider à remobiliser les personnes. De plus, à ce stade, les ménages ne sont pas encore submergés par les courriers.**

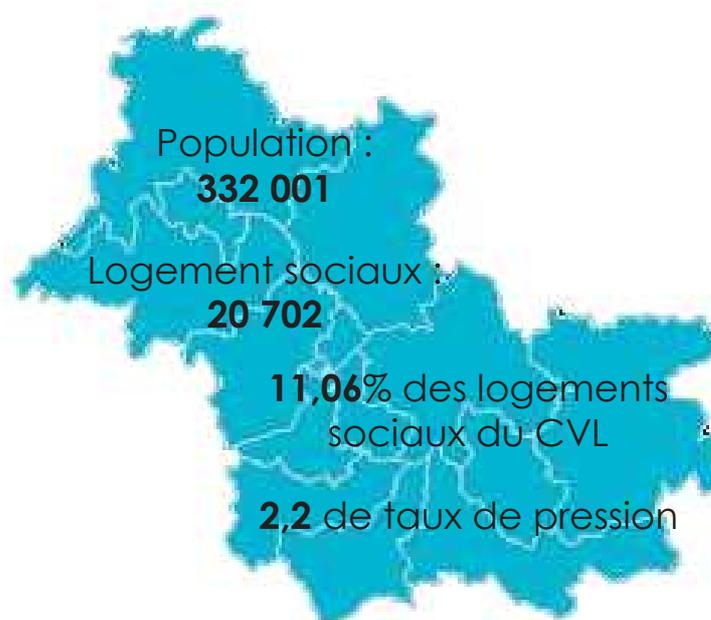
**La CCAPEX pourrait se saisir également des dossiers à cet instant, mais, au vu du nombre très importants de signalements, il s'agirait de bien sélectionner les dossiers à examiner.**

**Mettre en place des actions concrètes sur les dossiers pour crédibiliser la CCAPEX notamment auprès des travailleurs sociaux qui ne voient pas l'intérêt de la saisir.**

**Le suivi à trois mois paraît très important pour surveiller les dossiers mais il devrait également être complété d'un suivi à 6 mois ou à l'année.**

## G. Département du Loir-et-Cher (41)

La charte de prévention des expulsions a été actualisée en **2018**.



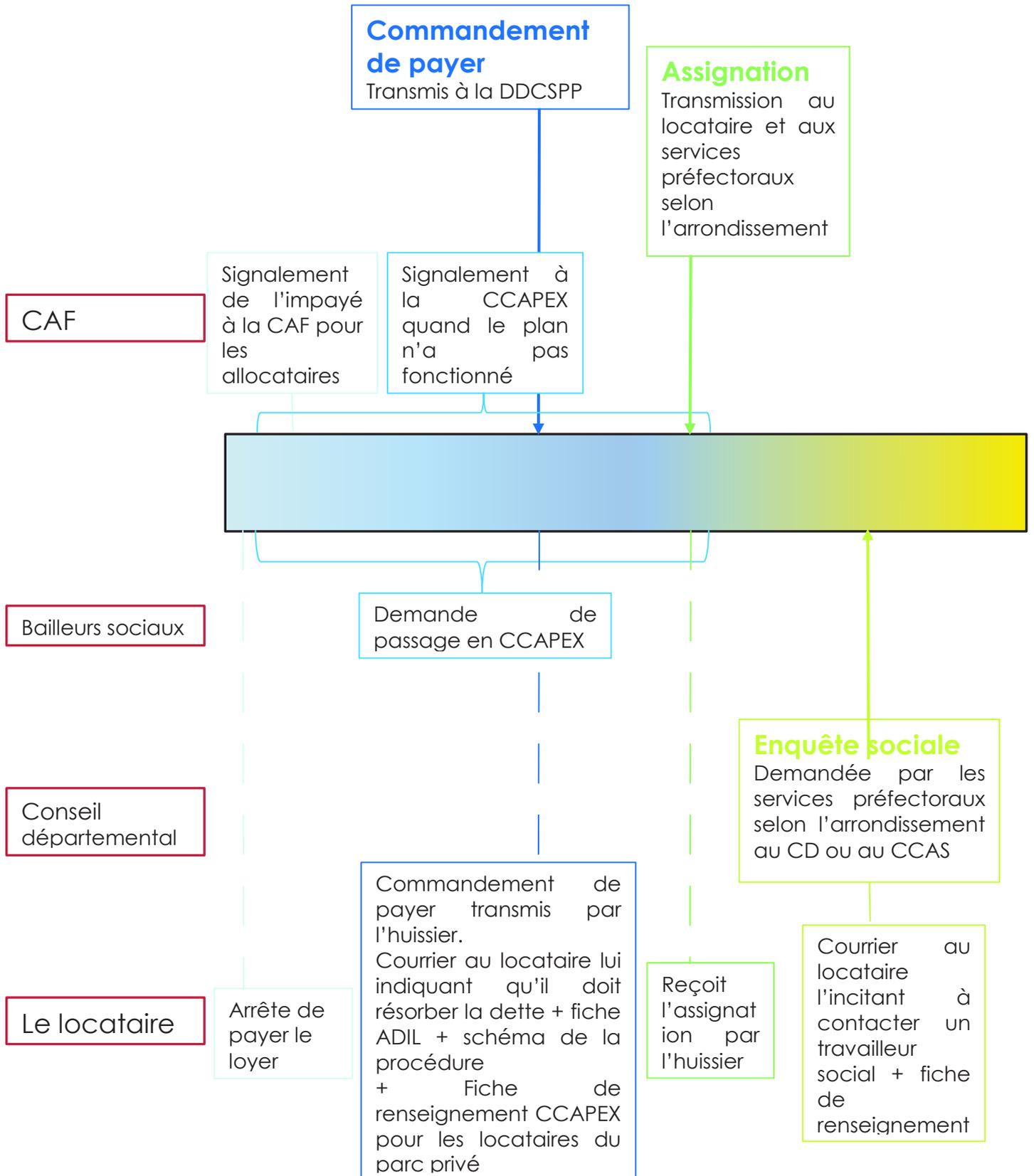
### Procédures d'expulsions dans le département

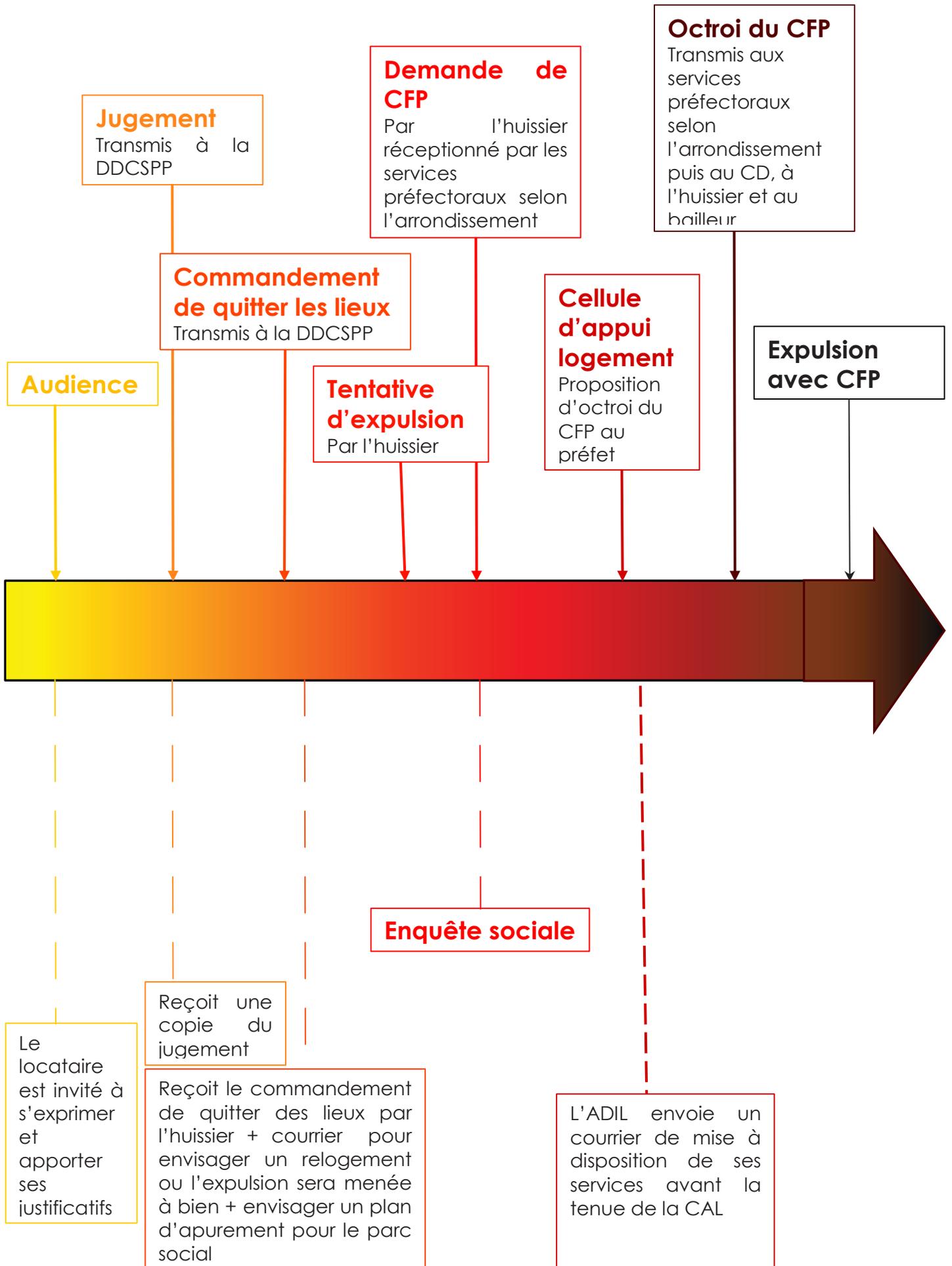
	Assignations	CQL	Demandes de CFP	CFP octroyés	CFP réalisés
2017	300	170	117	83	35
2016	544	350	203	103	32
Première année de la CCAPEX	415	241	146	105	

Source : DDCSPP du Loir-et-Cher

Les données obtenues montrent une augmentation du nombre de procédures contentieuses engagées. Cela ne se traduit pas pour autant par une augmentation des octrois des concours de la force publique.

Schéma de prévention des expulsions en Loir-et-Cher





### La Caisse d'Allocations Familiales du Loir-et-Cher

Si l'impayé signalé à la CAF remplit les conditions de temps et de montant réglementaire, même si la somme est inférieure à 100€, il est enregistré.

Pour les allocataires de l'ALF dont les bailleurs ont signalé l'impayé, un travailleur social est mis à disposition dans le cadre de l'offre de service. Un courrier proposant un premier rendez-vous téléphonique est adressé au ménage dans le premier mois suivant le signalement. Ensuite, selon la situation et si la famille le souhaite, un accompagnement se met en place.

La charte de prévention des expulsions prévoit que la CAF puisse saisir la CCAPEX, lorsqu'un avis concerté est nécessaire.

La CAF du Loir-et-Cher ne reçoit pas de copie du jugement. Si un délai avec un plan d'apurement judiciaire est prononcé, c'est au bailleur ou au locataire de le signaler pour réenclencher le versement des allocations

Un système d'information à destination des bailleurs est construit avec l'ADIL. Un mail ou un courrier est envoyé aux bailleurs privés concernant les démarches à réaliser en cas d'impayés.

### L'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL EIE)

L'ADILEIE accompagne les locataires et les bailleurs sur les questions de logement et notamment lors des procédures d'expulsions. En 2016, 316 demandes ont concerné les expulsions locatives :

- 124 bailleurs privés
- 118 locataires du parc privé
- 76 locataires du parc social

L'ADILEIE assure une permanence au tribunal d'instance les jours d'audience afin de renseigner les locataires sur les dispositifs locaux (FSL, protocole de cohésion sociale, plan d'apurement ...). Elle informe également sur l'articulation entre procédure de surendettement et procédure de résiliation du bail pour les impayés.

L'ADILEIE ne fait pas de médiation entre bailleur et locataire, notamment pour conclure un plan. Cela ne fait pas partie du cœur de métier des juristes de l'ADILEIE.

L'ADILEIE écrit au locataire au moment du commandement de quitter les lieux avant la tenue de la CAL pour une mise à disposition de ses services sur Blois ou sur l'une de ses permanences départementales.

Un travail de coopération est réalisé avec la CAF concernant l'information des bailleurs. Une plaquette locale a été créée et des réunions d'information ont eu lieu.

## Conseil Départemental du Loir-et-Cher

Dans le cadre des assignations, les services des sous-préfectures de Vendôme et de Romorantin, ainsi que la DDCSPP pour l'arrondissement de Blois transmettent aux MDCS la liste des ménages assignés sur leurs territoires. Ces dernières s'assurent auprès des CCAS-CIAS de leurs territoires (ayant convention avec le CD) si les ménages sont connus.

Dans le cas où le ménage n'est ni connu de la MDCS ou du CCAS-CIAS, l'assignation est transmis au service Habitat. Ce dernier, dans le cadre d'une convention passée avec SOLiHA (via un financement du Fonds d'Appui aux Politiques d'Insertion), mandate un travailleur social pour aller à la rencontre de ce public, réaliser le diagnostic et orienter vers la solution la plus adaptée.

Dans tous les cas, le but du rendez-vous du diagnostic est de mettre en place un plan d'action immédiatement. Il ne s'agit pas uniquement de régler l'impayé mais de comprendre comment il s'est constitué, afin d'intervenir sur les causes.

Dans le cadre de la CCAPEX, la DDCSPP en charge du secrétariat de cette instance pour l'ensemble du département transmet un ordre du jour au service habitat du CD. Ce dernier sollicite les MDCS (Maison Départementale de Cohésion Sociale) pour savoir si les ménages sont connus et si oui, elles fournissent des informations en lien avec la problématique logement. Ces informations sont tenues par le service Habitat.

Le travailleur social du FSL (service habitat) représente le CD en commission CCAPEX. Dans le cadre d'une convention passée avec, lors de la commission, un diagnostic peut être mobilisé. Le travailleur social de l'association propose une visite à domicile au ménage afin d'évaluer la situation et de construire avec un plan d'action : suivi social du travailleur social référent, ASLL.... De même, le FSL peut se saisir en direct et propose une ASLL (accompagnement social lié au logement) en direct auprès du ménage.

Dans le cadre de l'information à destination des bailleurs privés, le Conseil Départemental en lien avec les partenaires du PDALHPD : ADIL, CAF, Action Logement a organisé des réunions d'information sur les territoires, mais la faible participation a été décevante.

## Le Fond Solidarité Logement

Le FSL intervient dans l'accès et le maintien à défaut de garant solvable ou de garantie accordée par d'autres organismes. Le FSL, via son règlement intérieur affirme sa vocation pédagogique et son rôle central pour faciliter l'insertion « dans et par » le logement pour les Loir-et-Chériens.

Le FSL peut refuser d'intervenir, si le ménage ne répond pas aux questions posées par le FSL, a une créance auprès du FSL et qu'aucun remboursement n'est en court, si le ménage n'effectue pas les actions préconisées et a un taux d'effort non adapté (> à 30% des revenus pour un logement ou >35% pour un logement avec l'ensemble des charges).

Dans le Loir et Cher, le quotient familial doit être inférieur à 380€ et le calcul est le suivant :

$$QF = \frac{\text{Ressources totales du ménage} - \text{Charges liées au logement} - \text{Pensions alimentaires}}{\text{Nombre de parts}}$$

Ici, une personne seule, compte pour 2 parts, un couple pour 2.5 parts et une personne seule avec un enfant 3 parts.

Les aides proposées sous forme de prêt ou/et de secours sont :

- L'accès au logement (cautionnement, dépôt de garantie, 1er loyer, aides à l'installation, « mobilier de première nécessité », frais de déménagement)
- L'aide conditionnelle au relogement lorsqu'une dette locative bloque l'accès à un logement adapté
- Le maintien dans le logement (aides financières impayés de loyers, aides financières assurance habitation, le cautionnement maintien)
- L'accès et/ou maintien de l'énergie et eau
- L'aide aux impayés du téléphone fixe, mobile et internet

L'accompagnement social lié au logement est sollicité par le travailleur social en accord avec le ménage pour l'accès à un logement, pour un projet de relogement et pour le maintien dans le logement.

De même, il s'autosaisie pour l'ASLL dans le cadre de la CCAPEX, des mises en jeu du cautionnement FSL pour proposer aux ménages un accompagnement afin de les soutenir dans les difficultés existantes et d'acter avec eux un plan d'actions dans la résolution de leurs difficultés.

En 2016, une très grande partie des aides du FSL était destinée aux locataires du parc social (82%).

Le FSL maintien représentait 8% du nombre d'aides accordées sur tout le dispositif et 9% du montant global des aides attribuées. Même si le nombre de demandes d'aide est resté stable de 2014 à 2016, le nombre d'aides accordées a diminué de 15%.

### DDCSPP

Tous les commandements de payer sont adressés à la DDCSPP pour saisie sous Exploc.

A partir de l'assignation, les dossiers sont répartis pour instruction sur les trois arrondissements de Blois, Vendôme et Romorantin. L'instruction des dossiers est confiée à la DDCSPP sur l'arrondissement de Blois. La DDCSPP intervenant pour le compte du secrétaire général de la préfecture. L'instruction est confiée aux sous-préfectures pour les deux autres arrondissements.

Au premier stade de la procédure, un courrier est adressé au locataire avec une fiche d'information réalisée par l'ADILEIE intitulée « Vous venez de recevoir un commandement de payer, un accord amiable est possible, il est temps de réagir »,

ainsi qu'un schéma de la procédure. Dans le parc privé, une fiche de renseignement est jointe.

A l'assignation, la DDCSPP ou la Sous-Préfecture transmet un courrier au locataire dans le but de l'inciter à aller rencontrer un travailleur social et l'ADILEIE.

Les services du CD ou du CCAS sont informés de l'ensemble des assignations et contactent le locataire pour établir un diagnostic social et financier.

Les CCAS sont chargés des personnes isolées, la MDCS des ménages avec enfants et des personnes âgées de plus de 65 ans.

Au commandement de quitter les lieux, un nouveau courrier est envoyé au locataire. Dans le parc public, le locataire est invité à établir un plan d'apurement avec son bailleur. Dans le parc privé sont rappelées l'obligation de régler les dettes, d'envisager un échéancier avec l'huissier ou à défaut, chercher un relogement.

Lors de la demande du concours de la force publique, un courrier est adressé aux services sociaux dans le but de réactualiser la situation sociale du locataire ainsi qu'aux services de police ou gendarmerie pour connaître les potentiels risques de troubles à l'ordre public.

### Les cellules d'appui logement (CAL)

Les cellules d'appui logement se réunissent à Blois et dans chaque arrondissement.

A Romorantin et Vendôme, elles sont présidées par le Sous-Préfet. Pour l'arrondissement de Blois, elles sont présidées par le secrétaire général du Préfet ; en son absence la DDCSPP anime la séance.

Les trois CAL ont des fonctionnements différents et ne se prononcent pas systématiquement en séance. Sur l'arrondissement de Romorantin, la sous-préfète peut être amenée à recevoir les ménages concernés après la cellule d'appui avant de prendre sa décision concernant l'octroi de la force publique. Sur l'arrondissement de Blois, aucune décision n'est prise en séance, l'ensemble des dossiers examinés faisant l'objet de propositions avec fiche de synthèse à l'attention du secrétaire général de la préfecture, accompagnée le cas échéant d'analyses complémentaires de la DDCSPP.

Il est à noter que participent à cette cellule les acteurs sociaux (MDCS, CIAS, associations, bailleurs publics, la CAF).

La cellule peut également octroyer (ou proposer selon son fonctionnement) un concours différé, notamment pour les familles avec enfant, dans le but de les remobiliser. Si le ménage n'a pas repris les paiements durant ce laps de temps, le bailleur peut appliquer l'octroi du concours de la force publique.

Comme dans tous les départements, si l'octroi n'est pas autorisé, les bailleurs peuvent demander une indemnisation à l'Etat. Depuis 2005, ces indemnisations diminuent.

Année	2005	2006	2015	2016	2017
Indemnisations	586 993€	23 089€	21 000€	23 992€	12 848€

Cette baisse notable résulte d'un examen rapide des dossiers après la demande de concours de la force publique et, par conséquent, des octrois.

### CCAPEX

Créée en 2010, à la suite de la CDAPL (Commission Départementale des Aides Publiques au Logement), elle a vocation départementale.

Sont membres de la CCAPEX : la DDCSPP et le CD qui co-président l'instance, la CAF, l'ADIL, Agglopolys, le CIAS de Blois, CIAS de Vendôme et de Romorantin et l'ASLD, SOLiHA et les trois bailleurs sociaux du département.

Ce sont les bailleurs qui demandent le passage en commission pour le parc public et pour le parc privé, les ménages ayant reçu un commandement de payer. Ces derniers sont destinataires d'une fiche de renseignement à compléter et à transmettre au secrétariat.

Tous les ménages locataires des bailleurs sociaux mis à l'ordre du jour de la commission sont aussi destinataire de cette fiche de renseignement.

Au vu du trop grand nombre de dossiers proposés à la commission par les bailleurs, la commission n'a pas la possibilité de répondre à toutes les sollicitations. Cependant, la DDCSPP et le CD ont fait le choix de répondre à tous les locataires du parc privé transmettant le fiche de renseignement.

Si la saisine est réalisée par la CAF, le secrétariat de la CCAPEX vérifie que le dossier n'a pas encore reçu d'assignation. C'est alors au bailleur de décider s'il souhaite que le dossier soit examiné en commission.

Les dossiers sont étudiés en commission avant l'assignation. Si le dossier est au stade de l'assignation, les partenaires attendent la décision du juge. A partir du CQL, il ne s'agit plus de prévention, la CCAPEX n'intervient donc plus. L'organisation de la CCAPEX a toutefois évolué depuis le mois de mai 2018. Dorénavant, la CCAPEX n'intervient plus dès lors qu'il y a assignation. En revanche, l'accompagnement des ménages se poursuit et les travailleurs sociaux sont sensibilisés à cet effet.

La commission se réunit tous les 2 mois et étudie environ 70 dossiers par séance.

La commission émet des préconisations qui peuvent concerner :

- Des recommandations de maintien des AL
- Des propositions de saisine FSL pour un soutien à l'apurement de la dette locative ou une mesure ASLL pour les ménages en difficulté

- Mise en place d'un diagnostic CCAPEX : le travailleur social va vers le ménage pour évaluer les difficultés.
- Des avis au locataire concernant la reprise des paiements, le respect des plans d'apurement ou en établir un, mettre à jour sa situation CAF, poursuivre l'accompagnement social, etc.

Dans chaque cas, le courrier rappelle les coordonnées du service social compétent.

Tous les courriers adressés par la CCAPEX au locataire sont transmis pour information à son bailleur et au service social de référence.

En cas de troubles psychiques entraînant des impayés ou des troubles de jouissance, pour les locataires habitant Blois, un signalement auprès de la cellule d'alerte psychosociale de la ville de Blois est possible.

### Cellule d'alerte sur des situations complexes

Créée en 2016, cette instance est collégiale et inscrite dans le contrat local de santé de Blois. Elle peut être saisie par les bailleurs pour des situations complexes. Son but est de « favoriser le maintien dans la cité et notamment dans le logement » pour des personnes ayant des troubles psychosociaux. Elle tente d'apporter des solutions et compétences nécessaires à la compréhension et au suivi de ces situations pour lesquelles rien n'a fonctionné jusqu'alors. Toutes les situations sont exposées anonymement.

Elle est composée de : la Ville de Blois, le CIAS, la MDCS, le service Habitat du CD, la DDCSPP, les bailleurs sociaux, le service psychiatrie du Centre Hospitalier de Blois, le SAMSAH psy, l'UDAF et les associations traitant les addictions.

A l'heure actuelle, les dossiers qui ont été traités représentaient des situations extrêmes et à des stades de procédure d'expulsion trop tardifs.

### Profil des locataires ayant reçu un octroi de concours à la force publique dans l'arrondissement de Blois

En 2017, 83 octrois du concours de la force publique ont été accordés.

---

#### **Age**

Moyen	<b>42 ans</b>
Min	20
Max	61
Premier quartile	35
Deuxième quartile	42
troisième quartile	51

---

Une personne de plus de 60 ans a été expulsée du parc social. Le montant de la dette était de 6 878€ et la procédure a duré près de 10 ans.

Les moins de 30 ans représentent 10% des personnes expulsées. La durée moyenne de la procédure est plus rapide : 15 mois.

<b>Composition familiale</b>		
Personnes isolées	<b>40% des ménages expulsés</b>	
Dont	Femme	27%
	Homme	63%
Famille monoparentale	<b>45% des ménages expulsés</b>	
Dont	Femmes	59%
	Hommes	41%
Couples avec enfant(s)	<b>11 % des ménages expulsés</b>	
Couples sans enfant	<b>4% des ménages expulsés</b>	

Pour les hommes isolés, la dette était en moyenne au CDP de 4 760€ avec, à l'expulsion, une moyenne de 10 053€. La procédure a duré en moyenne 17 mois. L'expulsion la plus rapide a pris 9 mois entre le CDP et l'expulsion la plus longue, 38 mois. 29% d'entre eux ont rencontré un travailleur social et 71% étaient dans le parc public. Seuls deux d'entre eux (sur 24) sont passés en CCAPEX.

En comparatif, les femmes isolées ont eu des dettes moyennes au CDP de 5 990€ et à l'expulsion de 9 351€. La procédure a durée en moyenne 17 mois. La plus courte a durée moins de 11 mois et la plus longue, 22 mois. Seules 22% d'entre elles ont rencontré un travailleur social. Aucune n'a eu un traitement en CCAPEX. 55% d'entre elles dépendaient du parc public.

Pour les femmes seules avec enfants. La dette moyenne au CDP était de 2 745€ et de 6 251€ à l'expulsion avec un minimum à l'expulsion de 1 000€. La procédure a duré en moyenne 31 mois, au minima 1 an et au maximum 134 mois (soit 11 ans). Les baux avaient été signés en moyenne depuis plus de 5 ans. ⅓ D'entre elles ont rencontré un travailleur social. Deux sur 22 ont fait l'objet d'un examen en commission CCAPEX et 72% étaient dans le parc public.

## Dettes

Dette CDP	moyenne	<b>4 286€</b>
	min	455€
	max	32 701€
Dette expulsion	moyenne	<b>8 405€</b>
	min	0
	max	55 000€
<i>Autres</i>		
Vu par un travailleur social		42%
Présent à l'audience		36%
Locataire du parc social		63%
Passé en CCAPEX		8%

Pour les locataires du parc social, la dette moyenne au CDP est de 2 939€ avec un maximum de 10 017€. A l'expulsion, la dette est de 7 027€ avec un maximum de 32827€. La procédure dure en moyenne 22 mois avec un maximum de 134 et un minimum de 11. Sur les 53 octrois de la force publique dans le parc social, seuls 4 ont fait l'objet d'un passage en CCAPEX, soit 7.5%.

Pour les locataires du parc privé, la dette maximum était de 6 811€ au CDP et de 10409€ à l'expulsion. La procédure a tendance à être légèrement plus longue avec une durée moyenne de 23 mois. La plus rapide a été réalisée en moins de 8 mois et la plus longue en 113 mois. Sur 30 expulsions dans le parc privé, seuls 3 ménages ont fait l'objet d'un passage en CCAPEX soit 10%

## Remarques et analyse de la prévention des expulsions dans le département du Loir-et-Cher

### ***Concernant la procédure :***

Il a été constaté que chez les bailleurs privés, les commandements de payer sont délivrés très tardivement, de même que pour les communes propriétaires de logements sociaux. C'est-à-dire, qu'ils arrivent à la suite d'une dette qui peut déjà représenter plusieurs milliers d'euros. De ce fait, la CCAPEX n'est pas saisie. Un courrier est adressé directement au locataire lui indiquant qu'il doit envisager un relogement rapidement et rencontrer un travailleur social.

L'arrondissement de la sous-préfecture de Romorantin-Lanthenay est en proportion plus concerné par les expulsions. De ce fait, la Sous-Préfète a fait le choix de proposer une rencontre aux ménages dont la situation est plus complexe et pour ceux n'ayant pas répondu à la convocation auprès des travailleurs sociaux. Son souhait est que le ménage ait été rencontré au moins une fois, par l'un des partenaires avant de prononcer l'expulsion.

Une nouvelle charte de prévention des expulsions a été signée en 2018. A la suite de la signature, trois demi-journées dans chaque arrondissement ont été organisées pour les travailleurs sociaux du département en présence du juge des expulsions et des Sous-Préfets. Ces réunions ont permis de réunir environ 150 personnes (travailleurs sociaux principalement). Le juge a notamment insisté sur la nécessité d'obtenir au moment de l'assignation les diagnostics sociaux et financiers qui lui permettant de statuer, ou tout autre éléments formels pouvant être porté à sa connaissance à cet effet. Il a également insisté sur la nécessité de mobiliser les ménages concernés le jour de l'assignation (1 sur 2 seulement se présente à l'audience). Enfin, à la demande des travailleurs sociaux qui poursuivent l'accompagnement des ménages après l'assignation, il a proposé de réfléchir à une solution permettant de leur communiquer des éléments concernant l'orientation de sa décision.

### ***Concernant l'organisation de la prévention des expulsions :***

Le profil des personnes expulsées dans l'arrondissement de Blois, laisse apparaître que seulement 9% des locataires ont fait l'objet d'un examen en CCAPEX. L'organisation interne du département, c'est-à-dire le traitement des dossiers dans les Sous-Préfectures, hormis pour la CCAPEX, n'a pas permis d'obtenir le profil des expulsés avec CFP pour l'ensemble du département.

La DDCSPP doit faire face à un flux important de dossiers que ses ressources actuelles ne lui permettent pas de traiter dans les meilleures conditions, ce qui implique l'organisation d'une CCAPEX bimensuelle. Cette instance ne peut donc assurer le suivi des avis et recommandations qu'elle émet, et se retrouve dans l'incapacité de réaliser un bilan de ses préconisations.

Les bailleurs sociaux souhaitent que plus de dossiers soient présentés en CCAPEX. Au regard de ces flux importants, une expérimentation est en cours depuis le mois d'avril 2018. Elle a pour objet de réaliser quelques jours avant la CCAPEX une réunion bilatérale (CD+DDCPP) pour l'examen de dossiers simples, une restitution des propositions étant faite en séance CCAPEX. Ces propositions figurent donc dans le procès-verbal de séance. L'objectif est de dégager du temps en CCAPEX pour l'examen des dossiers plus complexes.

Les partenaires apprécient que le traitement des dossiers soit fait de manière si précoce dans la procédure et que les dettes n'atteignent pas des montants trop élevés. Chacun joue son rôle et le travail est donc de grande qualité.

En comparaison avec un département de même strate, il y a deux fois moins d'expulsions alors même que le nombre d'assignations est plus élevé en Loir-et-Cher. L'étude et les données collectées ne permettent pas de savoir, si finalement, la prévention au cours de la procédure est plus efficace en Loir et Cher, ou si les départs volontaires sont plus nombreux, ce qui réduit considérablement le nombre final d'expulsion.

#### Préconisations :

**Au vu du partage administratif de la gestion des dossiers, des sous-commissions CCAPEX en sous-préfecture pourraient être créées à l'instar du département d'Eure et Loir.**

**Mobiliser plus de ressources pour la coordination de la prévention des expulsions.**

**Une analyse plus fine des dossiers effectuée en amont par l'ensemble des partenaires permettrait de réserver le passage en CCAPEX aux dossiers les plus complexes.**

**Informier plus en amont pour les troubles de jouissance.**

**Améliorer la gestion statistique des données, pour un meilleur pilotage de la prévention.**

#### ***Concernant le travail social :***

Il est important de rappeler que l'ensemble des dispositifs, quels qu'ils soient, CCAPEX, accompagnement social, FSL, etc, ne sont que des **outils**. Ils ne sont aucunement une fin en soi. D'autant plus, que les impayés de loyer ne s'expliquent pas toujours par un manque de moyens. Il s'agit, parfois, d'un manque de connaissances ou de fragilité dans la gestion du budget.

L'augmentation du nombre de personnes ayant besoin d'un accompagnement social, associé à la stagnation des budgets des collectivités territoriales, induit un

travail social toujours plus contraint par l'urgence. Ce manque de temps, ne permet donc pas d'accompagner au mieux tous les ménages.

Les dossiers de FSL ne sont pas tous accordés par la commission d'attribution. Le nombre de recours au tribunal administratif serait en augmentation ces dernières années.

Dans le cadre du Fond Solidarité Logement, une étude sera menée pour comprendre la source des nombreux impayés dès le premier mois.

#### Préconisations :

**Donner du temps pour le travail social.**

**Coordonner et suivre les interventions avec différents niveaux d'intervention : courrier, appel téléphonique, déplacement au domicile...**

**Créer des temps de co-construction et d'information réciproques entre les partenaires.**

**Sécuriser les financements liés à l'accompagnement social.**

**Le FAPI (fond d'appui aux politiques d'insertion) est jugé comme très utile et mériterait de devenir pérenne. C'est ce fond qui a d'ailleurs permis l'expérimentation « d'aller vers », pour le diagnostic social et financier.**

#### ***Concernant la CAF :***

La CAF et l'ADIL mènent un travail important de communication envers les locataires et les bailleurs.

#### Préconisation :

**Renforcer le lien ADIL/CAF. Lors des déclarations d'impayés auprès de la CAF, une fiche de liaison pourrait être adressée à l'ADIL pour qu'elle puisse prendre contact avec les locataires afin de favoriser « l'aller vers ».**

*Concernant l'ADIL :*

Préconisations :

**Un travail en lien avec les huissiers pourrait être mené, notamment sur l'écriture du courrier qui n'indique pas l'existence de l'ADIL.**

**Afin d'améliorer la présence de l'ADIL au tribunal lors des procédures d'expulsions, une borne CAF pourrait être installée au tribunal afin que les ménages actualisent leurs droits.**

*Autres :*

Préconisations

**Les bailleurs sociaux devraient concentrer leurs réhabilitations et nouvelles constructions sur les petits logements (T1 et T2) pour faciliter les mutations et correspondre aux nouvelles demandes.**

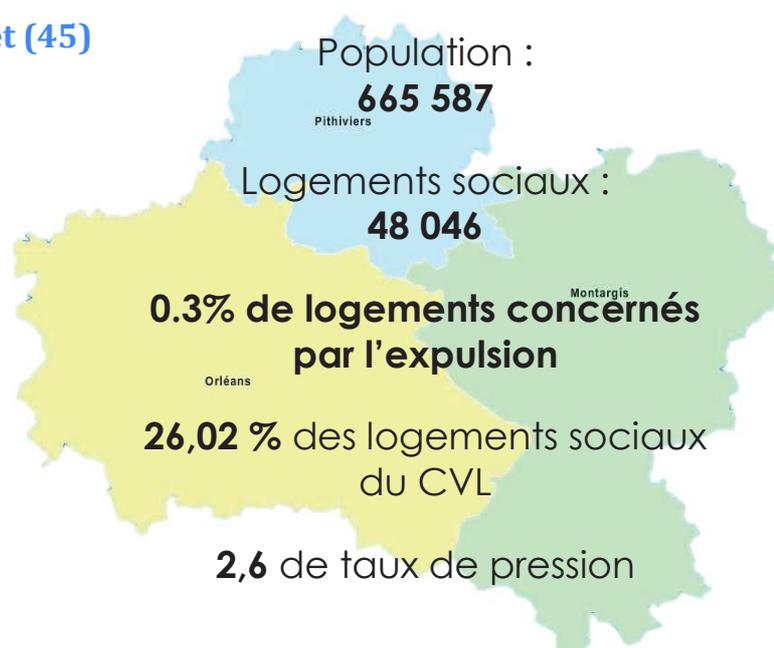
**La charte de prévention venant d'être signée, il est important d'évaluer l'action des partenaires chaque année en utilisant une grille d'évaluation permettant de mesurer les améliorations et/ou les manques.**



## H. Département du Loiret (45)

La CCAPEX du Loiret est la **dernière** mise en place dans la région. Elle a été créée en **2016**.

Il n'y a pas de charte de prévention des expulsions dans le département.



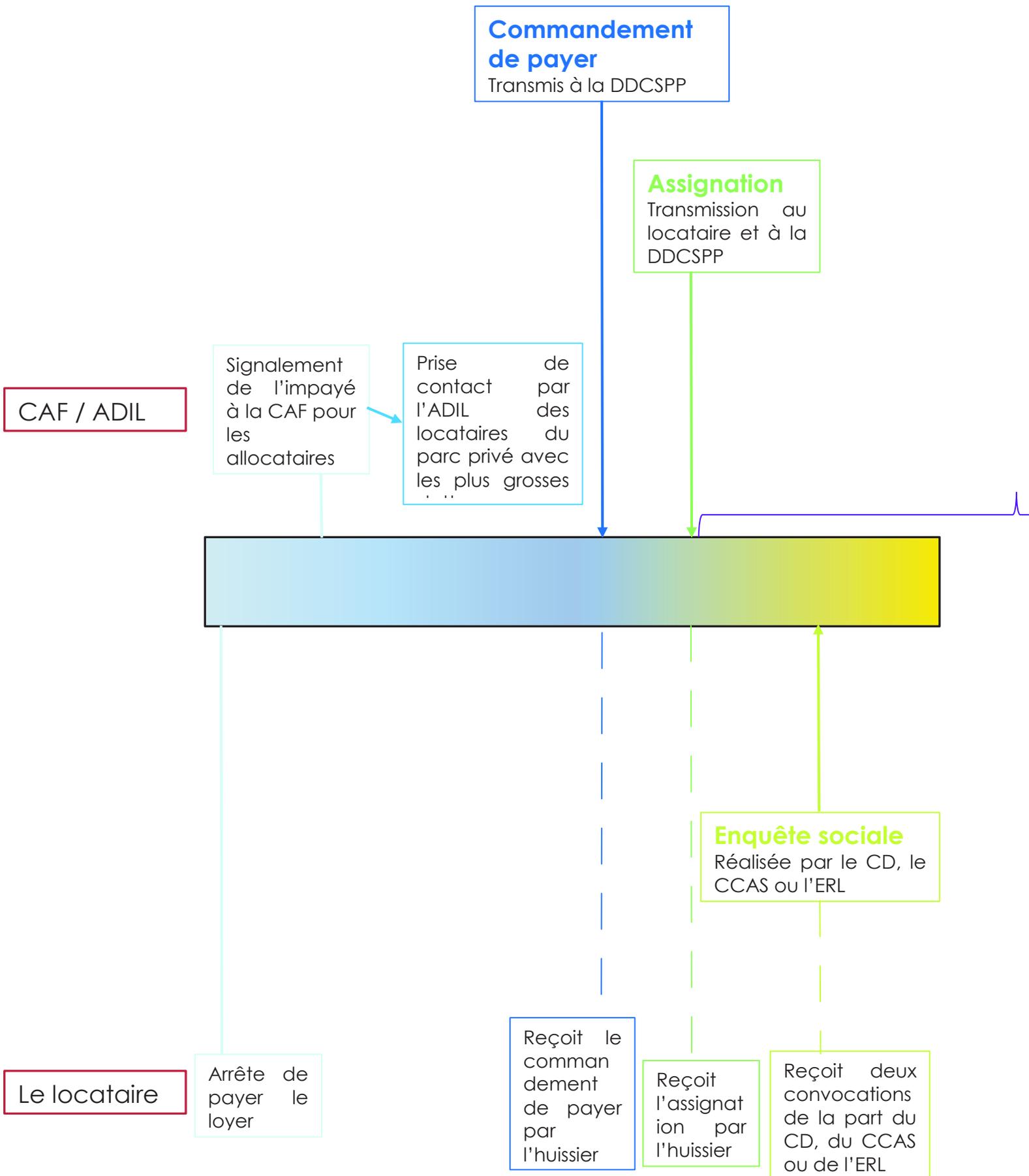
### Procédures d'expulsions dans le département

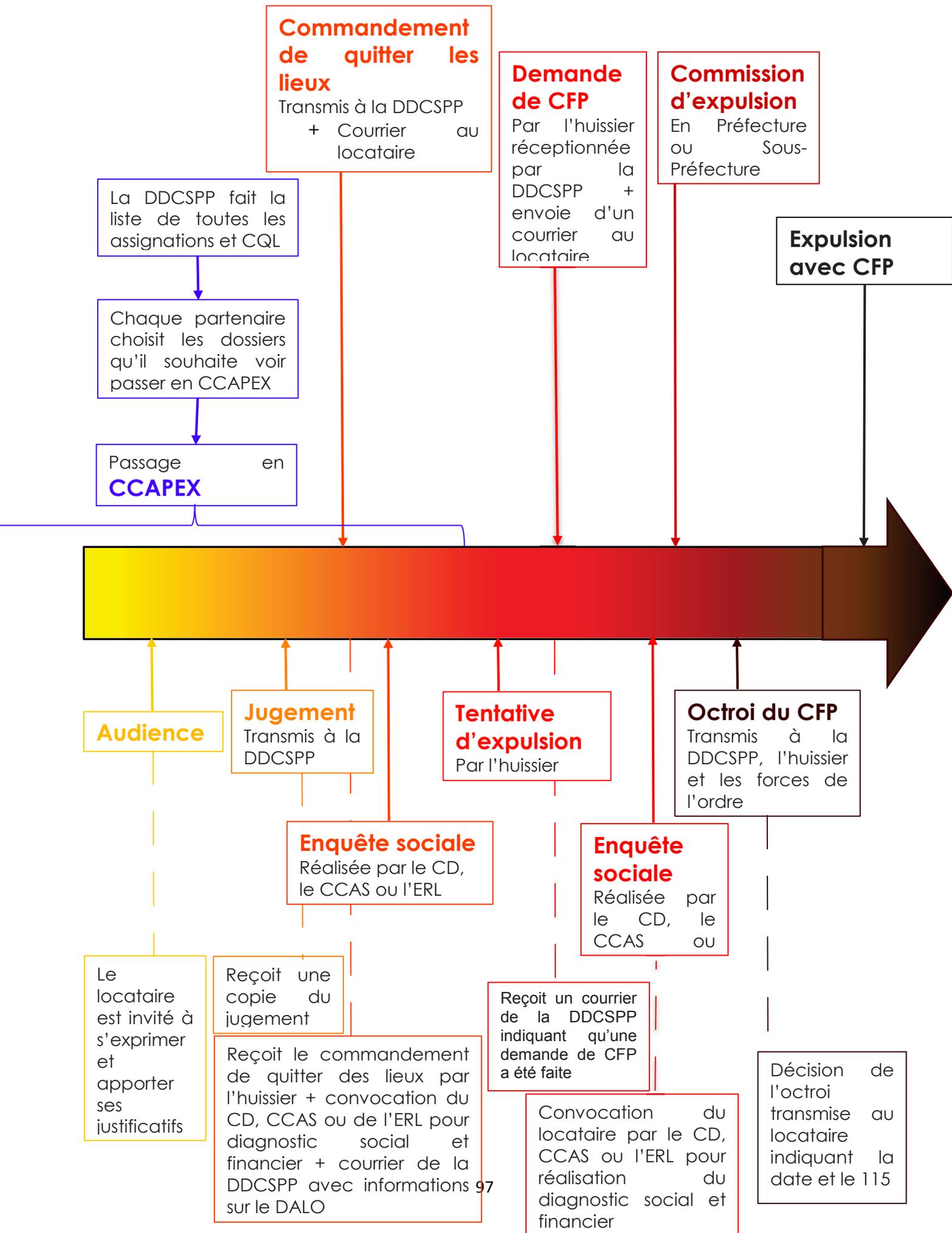
	Assignations		CQL		Demandes de CFP		CFP octroyés		CFP réalisés	
	Parc soc.	Parc privé	Parc soc.	Parc privé	Parc soc.	Parc privé	Parc soc.	Parc privé	Parc soc.	Parc privé
2017	746	509	424	326	303	189	219	115	148	108
2017 Total	1255		750		492		334		256	
2016	784	551	486	346	355	192	201	112	146	86
2016 Total	1 335		832		547		313		232	

Ces données indiquent que le nombre de ménage concernés par une procédure d'expulsion tend à diminuer. Cependant, les procédures mènent plus souvent à l'expulsion. Le nombre d'octroi a augmenté de 10% ces deux dernières années, passant de 57% des demandes de CFP acceptés à 67%. Dans leur application, l'augmentation est de 2%.

Il se pourrait que la prévention de la CCAPEX ait fonctionné pour les stades auxquels elle étudie les dossiers (assignations et commandement de quitter les lieux), mais dès lors que la demande de CFP a été déposée, la prévention ne serait plus efficace.

## Schéma de prévention des expulsions du Loiret





### Caisses des allocations familiales du Loiret

La CAF du Loiret traite les impayés dont la valeur est inférieure à 200€. Ces dettes ne sont pas traitées dans le processus classique. Après le premier signalement, au bout de deux mois, si la dette est devenue supérieure à 200€, elle est enregistrée dans la procédure classique. En cas de paiement, la dette est classée. Si la situation n'a pas évolué avec un maintien sous le seuil de 200 €, le locataire est relancé. Dans tous les cas, au bout du quatrième mois, le dossier est traité en procédure classique.

Chez les bailleurs sociaux en 2017, il y a eu 532 saisines pour des dettes dont le montant était inférieur à 200€. 74 d'entre elles, ont déclenché une situation, c'est-à-dire que le montant a dépassé les 200€.

Dans les 6 mois suivant le signalement auprès de la CAF, est mise en place l'offre de service pour les allocataires de l'ALF du parc privé, les moins de 25 ans, les retraités et les bénéficiaires de l'AAH. Cette offre de service est partagée entre les travailleurs sociaux de la CAF et l'ADIL. En 2017, la CAF a recensé **468** situations, 257 ont été orientées vers l'ADIL directement soit 55%. Les 211 autres situations ont été gérées par la CAF. La moyenne de la dette au moment du signalement est de **2 166 euros** soit 12% de plus qu'en 2016.

La convention avec l'ADIL a été signée pour les locataires du parc privé ayant un important impayé de loyer. La CAF signale ces locataires à l'ADIL à travers une fiche de liaison. L'ADIL a cinq mois pour prendre contact avec le locataire. A défaut de solution, la CAF tente un dernier contact avec le locataire et le bailleur pour mettre en place un plan d'apurement.

#### *Composition familiale concernée par l'offre de service :*

	2015		2016		2017	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Nombre de familles monoparentales	117	42%	114	34%	168	36%
Nombre de situations dont au moins une personne du ménage est retraitée	30	9%	24	7%	23	5%
Nombre de situations dont au moins une des personnes a moins de 25 ans	30	9%	49	15%	63	15%

Source : Bilan travail social 2017 - CAF 45

La majorité des personnes suivies a un faible niveau de ressources ce qui rend difficile la mise en place d'un plan d'apurement.

Pour les personnes en situation de handicap, le renouvellement de l'AAH n'étant pas automatique, on constate des ruptures de droits lors du renouvellement du dossier à la Maison de l'Autonomie (MDA).

Pour les moins de 25 ans, les jeunes répondant à la sollicitation et règlent rapidement leur situation ; pour les autres, cela aboutit généralement à un déménagement. Ce public en particulier nécessite de renforcer les partenariats avec les acteurs de l'insertion, la scolarité et l'apprentissage.

Deux travailleurs sociaux de la CAF peuvent se déplacer au domicile des locataires, mais dans des circonstances exceptionnelles, l'équipe de salariés étant restreinte.

### Résultats de l'offre de service

Type de situation	2015		2016		2017	
	nb	%	nb	%	nb	%
Plan d'apurement en place avant la fin des 6 mois	68	28%	77	27%	101	31%
Déménagement avant la fin des 6 mois	63	26%	57	20%	78	24%
Dette soldée à la fin des 6 mois	41	17%	63	22%	83	25%
Dossier de surendettement avant la fin des 6 mois et aucun plan possible	25	10%	44	15%	34	10%
Procédure d'expulsion engagée (pas toujours connue)	45	19%	45	16%	33	10%
Impayé + non décence	/		82		58	
Pas de contact avec l'ADIL	/		38		32	
Connue par un travailleur social extérieur pour autre motif que l'impayé	43		42		36	

Source : Bilan travail social 2017- CAF 45

296 situations sur 468 ont trouvé une solution avant les 6 mois en janvier 2018 soit 63%.

Une expérimentation d'un an a été menée avec l'AHU. L'objectif était de mettre en place une intervention sociale spécifique, auprès de familles locataires du parc privé de l'Orléanais en situation ou risque d'expulsion, du fait d'impayé de loyer et ayant reçu un commandement de quitter les lieux. Ce point sera développé plus loin dans l'étude.

La CAF propose, conformément à la réglementation, le maintien des allocations logement, pour les allocataires en situation d'impayé et en situation sociale difficile s'ils s'acquittent de la moitié de son loyer résiduel. Cette disposition ne peut être mise en place que sur recommandation de la CCAPEX. Peut être considéré, dans le cadre de la procédure d'impayé, comme allocataire "en situation difficile", l'allocataire bénéficiaire d'un minimum social, ou en situation de surendettement, ou confronté à la maladie, une séparation, la perte d'emploi, ou qui bénéficie de l'accompagnement d'un travailleur social de la CAF ou d'une autre institution.

En 2017, le nombre de situations potentiellement éligibles s'élevait à plus de 500 par mois. De plus, ces situations n'étant pas encore dans la procédure d'expulsion, elles ne sont pas présentées en CCAPEX.

#### Préconisation

**Déléguer la décision de maintien des allocations à la CAF rendrait effective cette disposition réglementaire.**

**(Il est à noter que cette disposition n'est appliquée dans aucun autre département.)**

La CAF a constaté une baisse des signalements au début de l'année 2018. Elle émet l'hypothèse d'un déficit de communication de ses services auprès des locataires et des bailleurs.

#### Agence Départementale d'Informations sur le Logement

L'ADIL du Loiret a un rôle d'information auprès des locataires, des bailleurs et d'animation du PDALHPD sur l'action de prévention des expulsions dans le Loiret. Elle répond également aux consultations téléphoniques provenant de l'Eure-et-Loir pour pallier le manque de cette agence dans ce département.

L'ADIL organise les vendredis de l'information pour les bailleurs. Ces réunions portent sur de nombreux thèmes que cela soit avant la location, pendant ou après.

Elle rédige des articles pour la lettre d'information de la CAF diffusée auprès des bailleurs.

L'ADIL en lien avec la CAF réalise l'offre de service. Une fois la fiche de liaison transmise par la CAF pour les allocataires en situation d'impayé de loyer avec une dette importante. L'ADIL a un délai de cinq mois pour contacter le locataire et le

bailleur et tenter de trouver un accord amiable. Elle a un rôle de médiateur en traitant de manière amiable et judiciaire l'impayé. Elle conseille et oriente chacune des parties sur ses droits et devoirs, les conséquences de l'expulsion, les organismes et les dispositifs d'aides, etc.

En 2017, **257** situations d'impayés ont été transmises par la CAF à l'ADIL, plus 49 situations de l'année 2016 non résolues au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

- ❖ **111** allocataires ont bénéficié d'informations et de conseils dont **15** ont bénéficié d'un accompagnement
- ❖ **5** allocataires ont été accompagnés postérieurement pour solliciter des délais pour quitter les lieux
- ❖ **63** bailleurs privés ont été contactés. Ils aident parfois à récupérer les coordonnées des locataires dont la CAF ne dispose pas. Ce dispositif a permis de constater que les bailleurs privés sont très impliqués dans la prévention des expulsions. L'ADIL peut proposer un accompagnement au bailleur à sa demande.
- ❖ **12** médiations locatives ont été mises en place

Cet accompagnement a mis en évidence la confusion des bailleurs en ce qui concerne le délai de 6 mois pour la signature du plan d'apurement et la durée du plan d'apurement lui-même. **Cet élément doit être précisé sur les documents d'information destinés aux bailleurs.**

A la fin du délai de 5 mois, l'ADIL a pu recenser :

- La signature de **70** plans d'apurement
- Un règlement de la dette de loyers pour **60** situations
- La constitution de dossiers de surendettement pour **10** allocataires
- La transmission de **37** situations aux travailleurs sociaux.
- **44** locataires ont déménagé
- **29** bailleurs ont engagé la procédure d'expulsion
- **27** signalements sont restés sans contact malgré plusieurs tentatives.

**Une grande partie des dossiers traités par l'ADIL dans cette offre de service ne sont pas traités par la suite en CCAPEX, la situation étant réglée.**

### Espace ressource logement

En 2008, trois associations, l'AIDAPHI, l'AHU et l'UDAF ont constitué un groupement solidaire pour répondre au marché public du Conseil Départemental, pour accompagner socialement les ménages en difficulté de logement. Chacune des associations est chargée d'un territoire sur le département du Loiret qui correspond aux territoires des MDD (Maison Du Département). Ce dispositif est entièrement financé par le Fonds Unifié Logement géré exclusivement par le Conseil Départemental jusqu'au 31 décembre 2018.

Un audit sur l'ASLL (Accompagnement Social Lié au Logement) avait identifié que la procédure était trop lourde, trop longue et pas assez souple. L'idée était de créer une plateforme qui oriente des usagers rencontrant des difficultés importantes en

matière d'accès ou de maintien dans le logement vers un dispositif plus adapté aux besoins des ménages.

Grâce à l'ERL, le département a désormais un fonctionnement harmonisé sur tous les territoires avec la possibilité d'une réponse adaptée pour chaque locataire.

L'ERL, avant de débiter un accompagnement individuel, propose aux locataires de participer à une réunion d'information collective. A cette occasion, l'ERL présente ses missions, son rôle et recherche l'adhésion du ménage. Au terme de la réunion, les locataires peuvent participer à des ateliers collectifs tels que « bien vivre dans son logement » ou « recherche de logement » et/ou un rendez-vous individuel avec un travailleur social leur est proposé.

Les personnes ne pouvant assister à cette réunion collective, peuvent bénéficier d'un rendez-vous avec un travailleur social en fonction de leurs disponibilités.

L'ERL est présent dans le PDALHPD de 2014-2018. Il doit mettre en place un appui individualisé pour les locataires ayant des difficultés de maintien dans leur logement.

### Accompagnement et Hébergement Urbain (AHU)

En plus de ses missions classiques, l'AHU a signé, en 2017, une convention d'un an avec la CAF pour une expérimentation concernant les locataires du parc privé. L'objectif était de contacter les ménages qui n'avaient pas répondu aux sollicitations de la CAF ou de l'ADIL et résidant sur l'agglomération d'Orléans.

La CAF repérait ces situations et transmettait les informations à l'AHU à travers une fiche de saisine. En parallèle, la CAF informait également, par courrier, le locataire de l'intervention de l'AHU. Charge à cette dernière, de mettre en œuvre tous les moyens possibles pour contacter les locataires.

Sur **39** ménages orientés à l'AHU, un contact a pu être établi pour **26** d'entre eux. Ce contact a permis d'informer les locataires sur les démarches, la procédure, les aides ..., c'est une véritable mesure d'accompagnement lié au logement. D'ailleurs sur 22 mesures d'ASLL proposées, **11** ont été contractualisées.

Les démarches effectuées par l'AHU ont été les suivantes :

- 50 appels téléphoniques
- 22 envois de mails
- 50 envois de courriers de mise à disposition
- 15 visites à domicile programmées dont 4 ménages qui étaient présents
- 49 rendez-vous proposés dont 22 ménages également présents

Cette expérimentation n'a pas été renouvelée.

### Profil des personnes ayant bénéficié de l'expérimentation AHU/CAF

	Familles monoparentales	Couples avec enfants	Jeune de - de 25ans	Célibataires de + de 25ans	Total
Composition familiale	21 54%	11 28%	6 16%	1 2%	39 personnes
RSA	8	1	0	0	23%
Revenus d'activité	11	7	1	0	49%
Autres revenus	2	3	0	1	15%
Activité non connue	0	0	5	0	13%

Source : Bilan CAF -Expérimentation CAF/AHU

L'AHU, dans le cadre de ses missions classiques et en dehors de cette expérimentation, peut être amenée à réaliser les diagnostics sociaux et financiers. Pour une personne déjà connue et suivie par le service, une mesure d'ASLL, un FUL (fonds unité logement) accès ou maintien peuvent être directement proposés. C'est un accompagnement global qui s'intéresse à l'ensemble des sujets (logement, administratif, budget ...) hors de l'emploi.

En 2017, il y a eu **403** diagnostics réalisés. 85% d'entre eux ont eu une proposition de prestation de l'ERL (suivi social, atelier, etc.). Les mesures d'ASLL ont permis d'accompagner 542 ménages.

Pour les jeunes notamment, l'ERL apprend à gérer un budget. Elle développe leur capacité à vivre en autonomie. Par exemple : anticiper le paiement d'un loyer (ouverture d'un compte épargne où chaque mois, le jeune place l'équivalent d'un loyer résiduel) ou l'achat de biens d'équipement.

## AIDAPHI

L'AIDAPHI mène les mêmes actions que l'AHU dans le cadre de l'ERL.

En lien avec le Conseil Départemental, l'ERL et le FUL, l'AIDAPHI est chargée de la mise en œuvre d'une action spécifique sur le territoire de Montargis depuis le 6 juillet 2017, dans le cadre du marché public d'ASLL. Le choix du montargois a été fait au vu du nombre important d'expulsions locatives sur ce secteur.

L'association contacte toutes les personnes non connues par la MDD et concernées par une procédure d'expulsion. Lors de la saisie de l'association, la MDD transmet le diagnostic social et financier comprenant notamment le nom, le prénom et l'adresse du locataire.

Les bailleurs, les CESF ou les huissiers peuvent être sollicités pour disposer d'éléments supplémentaires. Un courrier est adressé au locataire pour expliquer le rôle de l'ERL et les motifs du rendez-vous proposé. Le courrier est accompagné d'un flyer sur l'ERL. A défaut de réponse, un travailleur social se rend au domicile du locataire et en cas d'absence laisse un avis de passage.

Durant les premiers mois de l'expérimentation (juillet 2017 à juin 2018), 254 diagnostics sociaux et financiers ont été réalisés à tous les stades de la procédure.

L'AIDAPHI rencontre les ménages à minima trois fois : à l'assignation, au commandement de quitter les lieux et à la demande de concours de force publique pour la réalisation du diagnostic social et financier.

Cette expérimentation a permis d'identifier un public différent du public « habituel » des services sociaux. L'AIDAPHI rencontre des personnes salariées, autoentrepreneurs et même gérants d'entreprise. Généralement, les ressources de ce public sont plus importantes et les dettes ne concernent pas uniquement le logement.

Pour les travailleurs indépendants, cette situation apparaît après une baisse d'activité qui grève leurs revenus. Ces ménages se caractérisent par la méconnaissance des services sociaux, pensent pouvoir s'en sortir seuls et connaissent, pour la première fois, une telle situation.

Les travailleurs sociaux, après contact avec le ménage, vérifient l'étape où il se situe dans la procédure d'expulsion, les conditions de vie dans le logement, les dettes, le budget.

Ce public, de travailleurs indépendants, est difficilement accessible. La prise en charge par l'AIDAPHI permet d'effectuer trois relances supplémentaires pour une première rencontre.

## Le Conseil Départemental du Loiret

Les Maisons du Département du Loiret sont chargées de réaliser des diagnostics sociaux et financiers au moment de l'assignation, du commandement de quitter les lieux et de la réquisition de la force publique. Les services adressent deux

convocations à chacun des locataires. Pour les personnes accompagnées par l'ERL, c'est ce dispositif qui réalise le diagnostic social et financier dans le cadre de l'accompagnement des ménages. De plus, pour le secteur de Montargis, l'ERL est également chargé d'entrer en contact avec des personnes non connues de la MDD. Un accompagnement individuel peut également être mis en place dans ce cadre. Sur certains territoires tels qu'Orléans ou Meung-sur-Loire, le Département a conclu des conventions avec des CCAS pour l'accompagnement des Bénéficiaires du Revenu de Solidarité Active. Ainsi, les CCAS peuvent réaliser les diagnostics. Une autre évaluation est demandée au commandement de quitter les lieux et à la demande de concours de la force publique. Les rencontres avec les ménages, à l'occasion de la réalisation des DSF peuvent se poursuivre par un accompagnement social dans la mesure où celui-ci se révèle nécessaire et où l'usager accepte cet accompagnement.

### Le Fonds Unifié Logement (=FSL)

Le FUL est dispositif géré et financé par le Conseil départemental du Loiret avec les contributions des communes et des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) du département, de la Caisse d'Allocations Familiales (CAF), de la Mutualité Sociale Agricole (MSA), des bailleurs sociaux, des fournisseurs d'eau, d'énergie et de téléphone.

Les ressources plafond pour l'obtention d'une aide sont définies selon un tableau présent dans le règlement intérieur du fond. Une personne isolée sans enfant, doit avoir des ressources inférieures à 881,93€.

Le FUL finance des aides du type :

- ❖ Cautionnement du loyer et des charges locatives
- ❖ Dépôt de garantie
- ❖ Premier loyer
- ❖ Equipements ménagers et mobiliers de première nécessité
- ❖ Dettes locatives anciennes qui conditionnent l'accès à un nouveau logement (d'un montant maximum de 2000€)
- ❖ Aides au maintien dans le logement
- ❖ Impayés d'eau, d'énergie
- ❖ Rénovations pour les logements énergivores
- ❖

Le FUL finance entièrement l'ERL qui accompagne des ménages en difficulté dans le cadre de l'accès et du maintien dans le logement.

Le FUL finance également des subventions auprès d'associations d'insertion dans le logement pour mener des sous-locations à bail glissant et de la Gestion Locative Adaptée. Il participe également au développement d'actions en matière de maîtrise des énergies et lutte contre la précarité énergétique.

FUL Maintien	2017	2016	Evolution
Nombre de dossiers reçus	217	257	-16%
Nombre de mesures examinées	204	256	-20%
Nombre d'accords	134	151	-11%
Montant des aides accordées	102 825€	103 789€	-1%
Montant moyen des aides accordées	767€	687€	12%
Assurance habitation			
nombre d'accords	21 accords	16 accords	31%
montant total accordé	3 044 €	2 441€	25%
Dettes de loyer et charges locatives			
nombre d'accords	134 accords	135 accords	-1%
montant total accordé	102 825€	101 348€	1%

Sources : Bilan FUL 2016 & 2017

**Les principaux bénéficiaires de l'aide au maintien en 2017 sont des familles monoparentales pour 46% et 28% sont des personnes isolées. 40% des bénéficiaires de l'aide au maintien sont des allocataires du RSA contre 46% en 2016.**

### DDCSPP - DRDJSCS

La DRDJSCS gère l'ensemble des phases de la procédure d'expulsions et le secrétariat de la CCAPEX. La mission dédiée à cette Mission comprend 6 ETP dont 1 dédié à la CCAPEX.

Lors de l'assignation, une demande de diagnostic social et financier est transmise au CD, qui met à disposition ses travailleurs sociaux. C'est après la réalisation du diagnostic auprès du locataire, que le travailleur social estime si l'évocation de la situation en CCAPEX semble utile. Dans tous les cas, tous les dossiers au moment de l'assignation doivent faire l'objet d'un diagnostic que la DDCSPP transmet aux juges. Au commandement de quitter les lieux, un courrier indiquant au locataire la date où il doit partir lui est transmis. Cette lettre indique les coordonnées à laquelle une

demande DALO peut être déposée. Une nouvelle demande de diagnostic social est également faite au Département afin de connaître la mobilisation de la personne et l'opportunité de repasser son dossier en CCAPEX

Au moment du de la demande de concours de la force publique, si aucune solution n'a pu être trouvée pour éviter l'expulsion, l'État demande une troisième évaluation sociale et le dossier passe en commission de conciliation des expulsions locatives. Les membres de cette commission sont les travailleurs sociaux, les bailleurs sociaux, ERL, DDCSPP, les huissiers, les forces de police et des agents de la Préfecture ou Sous-Préfecture. L'étude du dossier a lieu grâce à l'examen de l'ensemble des évaluations sociales demandées aux trois phases. Le but de ces évaluations est de déterminer notamment si le ménage se mobilise et si un délai peut être accordé au ménage.

Avant le passage en commission, un courrier est envoyé au locataire pour l'en informer. Il lui est demandé d'informer les services de l'Etat de la date de son départ. La commission de conciliation des expulsions émet un avis auprès du Préfet quant à l'octroi du concours de la force publique. Si un délai est accordé, un courrier est envoyé au locataire l'encourageant à poursuivre ses efforts. Si l'octroi est accordé, le locataire, l'huissier et les forces de l'ordre sont avertis de la décision préfectorale. Pour les ménages sans solution d'hébergement, la possibilité de contacter le 115 est précisée

Lorsque peu d'informations ont été récoltées pour permettre l'étude d'un dossier et que les situations apparaissent particulièrement complexes, le corps préfectoral a fait le choix de convoquer les locataires et de ne se prononcer qu'après ce rendez-vous.

Cette commission se déroulait précédemment uniquement à la Préfecture d'Orléans, mais les CCAS ou mairie de petites communes ne faisaient pas le déplacement pour expliquer la situation. Le choix a été fait pour les l'arrondissement de Montargis d'organiser cette réunion au plus près du territoire à la Maison du Département de Montargis.

### CCAPEX

Composent la CCAPEX : la DDCSPP et le Conseil Départemental qui co-pilotent l'instance ; les bailleurs sociaux, la CAF, l'ERL, l'ADIL, les mairies et huissiers. . D'autres partenaires tels que la banque de France font également partie de l'arrêté de composition mais ne siègent pas physiquement.

La DDCSPP transmet à tous les partenaires la liste de toutes les assignations et commandements de quitter les lieux d'un mois donné (environ 300 noms) parmi lesquels une vingtaine sont sélectionnés. Pour qu'un dossier soit traité, il faut avoir eu un retour du diagnostic social et financier, et un avis positif du passage en CCAPEX par le travailleur social. D'autres dossiers peuvent être choisis par la DDCSPP.

Au final, en 2017 :

- Pour 1 200 DSF reçus par la DRDJSCS, 511 DSF indiquaient que le ménage n'était pas venu au rendez-vous (42%), les locataires ne se sont pas présentés au CD et leurs dossiers sont donc difficile à traiter en CCAPEX par manque d'information
- 25% des dossiers ont déjà des actions en cours, et l'avis de la CCAPEX ne paraît donc pas pertinent.
- 20 à 25 dossiers par mois sont traités.

Ce premier ordre du jour très exhaustif de la CCAPEX permet à la CAF d'actualiser la situation de chaque allocataire. L'exploitation du fichier est chronophage pour la CAF /Malgré le temps passé par les services de la caisse, mais cela permet la mise à jour des droits, le débloqué des aides aux logements et même parfois de solder la dette.

Les avis rendus par la CCAPEX sont d'inviter le locataire à :

- prendre contact avec l'ERL, le bailleur, la MDD,
- actualiser ses droits
- se présenter aux convocations.

L'une des préconisations les plus émises et d'avoir un travailleur social, or, le locataire doit avoir déjà obligatoirement rencontré un travailleur social pour voir son dossier passé en CCAPEX.

### Profil des locataires ayant été expulsés dans le Loiret

En 2017, 251 concours de la force publique ont été octroyés : 4 concernaient des troubles, 6 des occupations sans droit, ni titres 25 avaient un défaut d'assurance. Parmi l'ensemble de ces dossiers, seuls 16 ont déposés une demande DALO.

---

#### Age

Moyen	<b>42 ans</b>
Min	20
Max	79
Premier quartile	35
Deuxième quartile	42
Troisième quartile	48

---

La population expulsée est très concentrée entre 30 et 45ans.

Les plus de 60 ans représentent 7% des personnes expulsées (=18 ménages). Les trois personnes ayant plus de 70 ans dépendaient toutes du secteur privé. Deux ont été expulsées pour des dettes au départ inférieures à 2 500€ puis, atteignant, à l'expulsion, 16 000€ pour une moyenne de 2.5 ans de procédure. La troisième a été expulsée pour troubles à l'ordre public.

Les moins de 30 ans représentent 11% des personnes expulsées. La durée moyenne de la procédure est plus rapide puisque l'on passe à 1.5 ans.

<b>Composition familiale</b>		
Personnes isolées	<b>65% des ménages expulsés</b>	
Dont	Femmes	21%
	Hommes	79%
Familles monoparentales	<b>17% des ménages expulsés</b>	
Dont	Femmes	62%
	Hommes	38%
Couples sans enfant	<b>6% des ménages expulsés</b>	
Couples avec enfant(s)	<b>11% des ménages expulsés</b>	

Pour les hommes isolés, la dette était en moyenne au CDP de 2 200€ avec à l'expulsion une moyenne de 7 500€. La procédure a duré en moyenne 20 mois. L'expulsion la plus rapide a duré 9 mois, 102 mois (8 ans et demi) pour la plus longue. 54% d'entre eux ont rencontré un travailleur social et dans la même proportion étaient dans le parc public. Seuls deux d'entre eux semblent être passés en CCAPEX.

En comparatif, les femmes isolées ont eu des dettes moyennes au CDP de 2 871€ et à l'expulsion de 9 329€. La procédure a duré en moyenne 21 mois. La plus courte a duré moins de 10 mois, 82 mois (6.5ans) pour la plus longue. Seules 41% d'entre elles ont rencontré un travailleur social, une seule a eu un traitement en CCAPEX. 44% d'entre elles dépendaient du parc public.

90% des femmes seules avec enfants percevaient les allocations CAF ; pour les 10% restantes, les informations n'étaient pas disponibles. La dette moyenne au CDP était de 1 536€ et de 7 637€ à l'expulsion avec un minimum à l'expulsion de 2 500€. La procédure a duré en moyenne 28 mois, au minimum 10 mois et au maximum 79 mois (6.5ans). Les baux avaient été signés en moyenne depuis plus de 5 ans. 75% d'entre elles ont rencontré un travailleur social. Aucune n'a fait l'objet d'un passage en commission CCAPEX et 92% étaient dans le parc public.

## Dettes

Dettes CDP	Moyenne	<b>2 608€</b>
	Min	0
	Max	68 471€
Dettes expulsion	Moyenne	<b>9 038€</b>
	Min	0
	Max	84 771€

## Autres

Rencontré par un travailleur social	61%
Présent à l'audience	35%
Locataire du parc social	58%
Passé en CCAPEX	3%

Pour les locataires du parc social, la dette moyenne au CDP est de 1 609€ avec un maximum de 6 272€. A l'expulsion, la dette est de 6847€ avec un maximum de 25 000€. La procédure dure en moyenne 24 mois avec un maximum de 109 et un minimum de 8. Sur les 146 expulsés du parc social, seuls 4 ont fait l'objet d'un passage en CCAPEX, soit 2.7%.

Pour les locataires du parc privé, la dette maximum était de 62 479€ au CDP et s'est élevée à 84 771€ à l'expulsion. En ne prenant pas compte cette dette extrême, la moyenne des dettes au CDP était de 3 509€ et à l'expulsion de 10 870€. La procédure a tendance à être légèrement plus rapide avec une durée moyenne de 22 mois. La plus rapide a été réalisée en 11 mois et la plus longue en 102 mois. Sur 104 expulsions dans le parc privé, seuls 3 ménages ont fait l'objet d'un passage en CCAPEX soit 2.8%

Les 3% de ménages examinés en CCAPEX tout parc confondu peuvent s'analyser de manière positive. L'étude ne permet pas de montrer la fiabilité de l'hypothèse suivante : les dossiers passés en CCAPEX ne se retrouvent pas expulsés par la suite. La CCAPEX jouerait peut être donc parfaitement son rôle de prévention.

## Analyse de la prévention des expulsions dans le Loiret

### ***Concernant les bailleurs sociaux :***

L'intervention des travailleurs sociaux des bailleurs permet de solutionner un nombre très important de dossiers avant le commandement de payer.

### ***Concernant l'ADIL :***

Les partenaires reconnaissent également l'important travail réalisé par l'ADIL que cela soit avec les bailleurs ou les locataires notamment dans le cadre de l'offre de service de la CAF.

### ***Concernant la CCAPEX :***

Pour certains travailleurs sociaux, le passage en CCAPEX n'est pas vu comme un apport. Lors du diagnostic, ils ne cochent donc pas la case demandant le passage devant la commission, quand bien même la situation complexe pourrait bénéficier d'un traitement collectif.

La CCAPEX n'a réellement que peu de pouvoir. Malgré sa taille c'est le département où il y a le moins de dossiers étudiés. Dans les préconisations, il n'est jamais indiqué la signature d'un plan d'apurement ou le possible recours aux aides du FSL. Il est indiqué dans le courrier de préconisation de prendre ou reprendre contact avec le travailleur afin que celui-ci puisse indiquer au ménage s'il peut bénéficier ou non d'une aide au maintien dans le cadre du FSL. Il est ainsi évité la logique de guichet pour privilégier un accompagnement du ménage.

La CCAPEX apparaît comme le lieu de confrontation de trois histoires : ce que la personne a dit lors du diagnostic, la vision du bailleur et celle de la CAF. Les informations données par le locataire ne sont que rarement vérifiées sur le système d'information à disposition des travailleurs sociaux. Un temps non négligeable est donc consacré au début de chaque présentation de dossier pour savoir si réellement les droits sont accordés ou non et pourquoi.

Les avis émis par la CCAPEX ne semblent pas solutionner les situations. Cependant, certains travailleurs sociaux considèrent que le courrier de la CCAPEX permet de renforcer leur action et de soutenir ses conseils.

Une expérimentation a été menée en convoquant des locataires en Sous-Préfecture. Sur les 25 sollicités, 20 sont venus à ce rendez-vous.

Il semble important de donner des espaces de coopérations aux différents acteurs locaux permettant de connaître les missions de chacun et de renforcer le partenariat.

### **Préconisations :**

**Les dossiers doivent être traités plus en amont, c'est à dire au commandement de payer et à l'assignation en lieu et place de l'assignation et le commandement de quitter les lieux pour assurer une véritable prévention.**

**La CCAPEX doit être plus prescriptive et augmenter sa force d'intervention que cela soit envers les locataires, des bailleurs et ses partenaires.**

**La CCAPEX ne doit pas être le lieu de confrontation des dires du locataire et de la CAF. Si un travail sur les droits doit être fait, la CCAPEX doit se concentrer sur le fait de pouvoir ouvrir ses droits.**

**Les travailleurs sociaux doivent pouvoir demander à la CCAPEX un courrier soutenant leurs actions, sans pour autant que le dossier ait besoin d'être examiné en commission.**

**Pour alléger le travail de la commission il faudrait créer une Pré-CCAPEX institutionnelle qui traiterait un nombre important de dossiers qui ne nécessitent qu'une préconisation simple, telle qu'aller voir un travailleur social, ou reprendre le paiement**

**La CCAPEX plénière pourrait alors se consacrer aux dossiers complexes.**

**Il serait pertinent, si les rencontres en sous-préfectures ont pu solutionner la situation, de reprendre ces interventions. La pré-CCAPEX pourrait être le lieu de choix des dossiers à convoquer.**

### ***Concernant le Conseil Départemental :***

Le Conseil Départemental poursuit son action en matière de prévention des expulsions (exemple avec des brochures de communication auprès du public...) en lien avec l'État et dans le cadre du PDALHPD. Plus spécifiquement, le Département souhaite travailler sur des axes de réflexion relatifs au sujet de la prévention des expulsions locatives et tout spécialement de l'instance CCAPEX tournant autour des points suivants. Par exemple, il s'agirait de déterminer une grille d'examen des situations à présenter en CCAPEX, de motiver l'inscription des situations par les membres de la CCAPEX, de mieux suivre les préconisations et plus régulièrement afin de mesurer l'évolution des situations...

Le Département mènera également des sessions de formation pour ses équipes une fois la charte de prévention des expulsions signées.

Une étude sur le non recours aux droits va être menée par la CAF.

*Concernant la CAF :*

**Préconisations :**

**L'accès à l'applicatif de la CAF (CDAP) devrait être disponible pour l'ensemble des partenaires y compris l'Etat qui peut en faire la demande.**

**Déléguer la décision de maintien des allocations à la CAF dans le cadre des situations sociales complexes rendrait effective cette disposition réglementaire.**

*Autres :*

Il s'agit désormais d'envisager les changements que la métropolisation va entraîner. Le transfert du FUL sera effectif à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019. Des disparités départementales pourraient intervenir et il s'agira de traiter l'ensemble des dossiers équitablement.



### III. Analyse régionale et piste d'amélioration

#### A. Procédures d'expulsions dans la région :

2017	CDP	Assignations	CQL	Demandes CFP	Octrois CFP	CFP effectifs
Cher	287 (privé)	507	229	198	132	77
Eure et loir	AI	888	545	345	94	55
Indre	AI	322	190	102	AI	31
Indre et Loire	AI	1010	609	457	212	102
Loir et Cher	AI	300	170	117	83	35
Loiret	AI	1255	750	492	334	256

AI : Absence d'information

#### B. Comparatif avec l'instruction du 22 mars 2017:

L'instruction préconise de concentrer la prévention en amont du jugement. En effet, plus on prend les situations tôt, plus il semblerait que l'on puisse les solutionner.

#### Les CCAPEX devraient :

- **étudier les situations avant le jugement**
- **renforcer les équipes en charges des expulsions locatives**
- **sélectionner plus finement les dossiers en amont de la CCAPEX**

Le logiciel Exploc a été généralisé dans l'ensemble des départements. Cependant, il apparaît que la gestion des dossiers sur cet applicatif est parfois très compliqué. L'extraction des données n'est pas complète et nécessite d'avoir un autre tableau pour suivre les données de manière plus précise. Dans tous les cas, si certains stades de la procédure ne sont pas gérés en DDCSPP, **il est important que les Sous-Préfectures fassent remonter le nombre de dossier qu'elles ont traités chaque année.**

La liste des indicateurs préconisés dans l'instruction est trop importante et non réaliste. **Une grille régionale doit être réalisée** pour que chacun puisse l'exploiter. Cette grille doit être fonctionnelle pour permettre aux agents traitant les expulsions de ne pas perdre trop de temps. Les indicateurs essentiels devraient être :

- la composition familiale
- l'âge
- l'arrondissement
- la nature du parc locatif
- montant des dettes à certains stades de la procédure
- la présence d'un suivi social et le moment de son apparition
- la réalisation ou non du diagnostic social et financier

- la présence à l'audience
- les départs volontaires, et à quel stade
- l'arrêt de la procédure car mise en place d'un plan
- la reconnaissance prioritaire DALO

Il apparaît que le logiciel EXPLOC aurait dû permettre cette analyse. Cependant, les extractions ne permettent pas d'exploiter l'ensemble des informations pourtant présentes dans le logiciel.

**Il serait important de connaître la suite donnée à l'expulsion**, c'est-à-dire connaître le devenir des ménages. Il faut recouper les données d'expulsion avec le SIAO et la commission d'attribution logement par exemple.

Chaque CCAPEX, par son rôle d'animation, doit prévoir chaque année **un temps de réflexion sur ses pratiques** dans le but de corriger et d'améliorer le partenariat. Cette réunion technique est à destination des agents œuvrant toute l'année avec la CCAPEX. Le but est de développer une culture d'action commune entre les partenaires. Il faut optimiser l'articulation des actions de chacun en tenant compte des possibilités et des contraintes de tous.

**Ces personnes doivent également être associées lors de la réécriture de la charte de prévention des expulsions et du règlement intérieur de la CCAPEX.** Le Conseil Départemental et la DDCSPP ne doivent pas rester seuls sur ces travaux.

Dans la même idée, **une animation régionale sur la prévention des expulsions** locatives devrait être réalisée invitant l'ensemble des partenaires des CCAPEX pour échanger sur les pratiques et difficultés de chacun dans l'optique d'une amélioration continue des pratiques.

Comme le département du Loir et Cher ou de l'Indre et Loire, les CCAPEX **doivent prendre contact avec les juges de leur territoire.** La charte peut prévoir l'articulation des actions entre les partenaires et la justice. Il s'agit de connaître les besoins de chacun pour limiter le recours au juge et le cas échéant lui donner les informations essentielles à sa décision.

La création de liens avec le juge des tutelles et du surendettement pourrait permettre dans des cas complexes de solutionner rapidement des situations.

La CCAPEX peut demander aux huissiers, dans le cadre de la charte de prévention des expulsions, de délivrer des informations extralégales (une brochure de l'ADIL, du schéma des expulsions ou toute autre information).

La circulaire rappelle que la Charte prévoit les modalités de mise en place d'une offre de conseil sociojuridique de premier niveau tout au long de la procédure. En amont du jugement, la charte peut prévoir que le Conseil Départemental n'est pas le responsable unique de la réalisation des diagnostics sociaux et financiers. Si pour ce dernier cela représente une charge de travail trop importante, il s'agirait de bien identifier les publics. Cependant, il est parfois difficile, notamment en ce qui

concerne les bénéficiaires du RSA, de savoir quel partenaire est chargé du suivi social. Si l'envoi de l'ordre du jour à tous les partenaires est une charge trop conséquente de travail, **mettre en place une plateforme d'information et de suivi** pourrait être une solution. Cette plateforme indiquerait, par exemple, uniquement le nom, le prénom, la commune et date de naissance du ménage. Chaque partenaire identifierait les ménages pour lesquels il effectue un suivi social. Aucune autre information sur le suivi ne serait disponible mais, cela permettrait la mise en relation avec le ou les services référents.

La plateforme envisagée dans l'Eure et Loir peut être un exemple.

L'instruction indique qu'il faut établir l'allocation et la répartition des moyens entre les partenaires pour :

- **réaliser un diagnostic social et financier pour les locataires du parc privé dès le commandement de payer et ne pas attendre l'assignation**
- **garantir à tous les ménages la réalisation de ce diagnostic à l'assignation**

Pour ce faire, il faut développer des actions « d'aller vers » comme, par exemple, la plateforme d'accompagnement mise en place par l'association le Relais à Bourges avec des travailleurs sociaux qui se déplacent au domicile des locataires non connus ou pas accessibles aux services sociaux.

Il est important de mobiliser des financements pour pérenniser les expérimentations d'accompagnements qui ont été évaluées positivement, et essayer ces projets dans les départements qui en sont dépourvus.

Après le jugement, les CCAPEX se doivent de développer un outil de communication à destination des locataires bénéficiant d'un délai. Il faut leur expliquer les enjeux de ce plan, les risques en cas de non réalisation, les interactions avec un plan de surendettement s'il a été déposé. Pour ne pas envoyer encore un nouveau courrier, ce document explicatif peut être envoyé en même temps que la décision de justice. La Charte doit simplement en prévoir les modalités d'envoi.

A la réquisition du concours de la force publique, les locataires encore inconnus doivent être contactés par le secrétariat de la CCAPEX lui-même. Rapprocher les CCAPEX du territoire par des sous-CCAPEX serait le moyen le plus simple de contacter les locataires à ce moment.

Le rôle de la CCAPEX ne s'arrête pas au jugement. Elle se doit d'être dans la prévention des expulsions à tout instant. Même si un concours de la force publique est octroyé, c'est à la CCAPEX de réfléchir en amont de cette décision sur une possibilité de relogement ou d'hébergement. Son rôle est d'éviter à tout prix que les personnes se retrouvent à la rue.

Pour rappel, la loi égalité et citoyenneté a mis à jour les critères de priorité pour l'attribution des logements locatifs sociaux notamment à travers la commission DALO. Il est prévu que, font désormais partie du public prioritaire, les "personnes menacées d'expulsion sans relogement". Cet article aurait dû permettre de réduire

de manière considérable le nombre de ménages expulsés avec concours de la force publique. Il apparaît cependant, qu'une très faible minorité des ménages ont déposé un dossier DALO. L'étude ne nous permet pas de savoir s'ils ont été considérés prioritaires. Pour renforcer cette action, les réservataires de logements sociaux et les bailleurs sociaux doivent réserver au moins ¼ des attributions annuelles de logement aux prioritaires DALO ou aux personnes prioritaires. Au vu de la difficulté rencontrée par les ménages pour se reloger, notamment dans le parc social, il serait opportun de vérifier l'effectivité de cette loi.

A défaut de relogement, la Charte doit prévoir les modalités de prise en charge d'hébergement pour les locataires dont l'expulsion n'aurait pu être évitée.

La CCAPEX devrait veiller à se rapprocher « du zéro expulsion » dans le parc social préconisé dans la dernière circulaire. Elle prévient en amont du jugement en faisant activer l'ensemble des processus possibles. Après le jugement, elle sécurise la mise en place des plans. Au concours de la force publique, elle contacte les personnes passées entre les mailles du filet et s'assure que chaque ménage a une possibilité de relogement ou d'hébergement.

La commission DALO doit jouer alors son rôle tout au long de la procédure.

Avec le développement du logement d'abord, ce circuit ne pourra être que développer et renforcer. Le logement étant la priorité numéro 1 quel que soit sa situation.

**Il serait intéressant de faire un état des lieux des moyens financiers et humains consacrés à la prévention des expulsions par les partenaires et d'envisager les besoins nécessaires pour répondre au mieux à cette politique de prévention.**

### **C. Cas complexes :**

Tous les départements sont confrontés à une difficulté. Certains locataires ont des difficultés psychosociales, se mettent en danger eux-mêmes et/ou leurs voisins. Des mesures de protection demandées, même parfois en accord avec les ménages, sont refusées. Dans ces cas-là, tous les partenaires se sentent démunis et ne savent pas comment maintenir les locataires dans les lieux.

**Le développement de la cession « volontaire » RSA pourrait pallier à certaines situations. Il serait intéressant de proposer cette cession aux personnes bénéficiaires de l'AAH ou d'autres minima sociaux.**

**Le développement d'un lien entre Etat et justice permettrait d'améliorer le règlement de certains dossiers.**

Lorsque les partenaires ne parviennent pas à entrer en contact avec ces ménages en grande souffrance, le manque de lien avec le milieu médical et psychiatrique pose question.

**Les CCAPEX devraient être le lieu d'analyse de ces situations les plus difficiles. Elles pourraient dans le cadre de leur rôle de coordination, travailler avec les services médicaux et les équipes mobiles de psychiatrie quand elles existent, pour tenter par**

tous les moyens de maintenir les personnes dans leur logement. Il est à noter que le département le plus peuplé de la région, le Loiret ne possède pas d'équipe mobile psychiatrie.

**L'ARS devrait être sollicitée pour envisager les possibilités et modalités de mise en œuvre d'une telle équipe.**

#### **D. CAF :**

Dans le cadre de la protection des mineurs, certaines prestations sociales dont le RSA peuvent être retenues par la CAF pour le paiement de certains services (cantine scolaire par exemple). Cette possibilité est liée aux "éléments essentiels de la protection des enfants". Pour autant, cette mesure, ne considère pas que le logement est un élément essentiel de la protection des enfants.

**La saisie de certaines prestations familiales pour payer les loyers et assurer le maintien dans les lieux de la famille pourrait être développé.** Si cela n'est pas possible de le faire de manière obligatoire, il faut l'envisager de manière contractuelle avec les ménages en accord avec cette proposition comme le propose la cession RSA.

Dans la même lignée, **pour les ménages ayant un petit reste à charge, un versement direct partiel du RSA vers les bailleurs pour payer le loyer résiduel pourrait être réalisé** (proposition à valider juridiquement). En 2019, la CAF prévoirait une déclaration trimestrielle pour les allocations logements comme cela est le cas actuellement pour le RSA. Cette déclaration pourrait être le moment de déclaration du loyer résiduel. Le calcul permettrait de verser directement une partie du RSA comme les AL aux bailleurs, dans le but de payer le reste à charge.

Les bailleurs privés sont dans l'obligation de signaler à la CAF les impayés de loyer de leurs locataires. Avec la dématérialisation, les bailleurs ne sont cependant pas toujours au courant de la demande d'AL faite par leurs locataires. **La communication de la CAF envers les bailleurs privés doit être renforcée et développée pour limiter les signalements tardifs qui rendent les dettes irrécupérables.**

#### **E. Communication**

**Il est indispensable que les partenaires utilisent les nouveaux outils de communication pour rentrer en contact avec les ménages.** Une grande partie des ménages disposent de téléphones portables, la communication SMS pourrait être développée. La circulaire du 22 mars 2017 n'interdit en aucun cas l'usage de ces outils numériques. Avant l'examen en CCAPEX, un message prévenant le locataire pourrait être envoyé.

De plus, les partenaires sur le sujet des expulsions n'ont que très peu de visibilité sur internet. Lors des recherches "je suis en impayé de loyer" ou "je vais être expulsé de

mon logement", seuls des forums ou des entreprises juridiques apparaissent en première page. Le numéro vert pour les impayés de l'ANIL n'apparaît pas non plus.

**Tous les messages à destination du public sont à travailler avec des personnes ayant connu l'expulsion.**

L'étude réalisée à Loches par le Conseil Départemental et le focus groupe organisé lors de l'étude ont montré le besoin de **créer un schéma très simple de la procédure. Celui-ci pourrait accompagner les courriers adressés au locataire.**

De l'avis général, les courriers de l'ensemble des partenaires doivent être revus pour être plus clairs et plus directs. Il ne s'agit pas d'utiliser un langage juridique mais, de se mettre au niveau de compréhension de l'ensemble des ménages. Lorsque la CCAPEX est citée, expliquer rapidement et simplement à quoi elle sert, son intérêt. Idem pour la commission DALO.

La mention "Restant à votre disposition" ou formule de fin de courrier pourrait être remplacée par "venez nous voir" ou "nous pouvons vous aider, contactez nous".

**Les courriers des partenaires, leurs nombres doivent être revus par des groupes de travail comprenant des personnes ayant connu l'expulsion** tel que le Loiret l'a réalisé récemment.

## **F. CCAPEX :**

Pour les CCAPEX départementales, le nombre important de saisines nécessite une sélection plus précise des dossiers. Ce sont les cas les plus complexes qui devraient être étudiés en priorité :

- difficultés multiples,
- difficultés de rentrer en communication avec le ménage
- ...

**Pour aider le travail de la commission, une cellule opérationnelle pourrait venir en appui.** Celle-ci ne serait composée que des co-présidents et d'un ou deux autres partenaires. Ses buts seraient :

-Faire des courriers d'appui au travail réalisé par certains travailleurs sociaux qui en feraient la demande

-Proposer une rencontre aux locataires ne s'étant jusqu'alors pas manifestés

Le sentiment le plus partagé est que la CCAPEX n'a aucun pouvoir sur les préconisations qu'elle fait. Chaque partenaire, selon sa bonne volonté, sa capacité d'intervention ou les ressources qu'il peut mobiliser, met en œuvre ou pas les préconisations proposées pourtant collégialement. Pour être plus efficaces et concrètes, les préconisations devraient être portées par des personnes qui ont hiérarchiquement la capacité d'assurer et de suivre l'effectivité des préconisations et d'en rendre compte en plénière.

Le pouvoir de décision de la CCAPEX dépend du choix fait par l'ensemble des partenaires dans la rédaction du règlement intérieur.

**L'objectif est de sortir d'un traitement purement administratif des dossiers et de travailler sur le fond des situations, en se fixant des objectifs concrets et mesurables permettant de piloter la prévention des expulsions au niveau territorial.**

### **G. Audience :**

Les courriers invitant les ménages à se présenter doivent :

- lister les documents nécessaires (carte d'identité et justificatifs de situation...)
- informer que l'audience est publique
- préciser que les horaires indiqués ne le sont qu'à titre indicatif (selon l'ordre du jour du tribunal)

### **H. Procédure :**

Il apparaît que nombre de DDCSPP ne reçoivent pas l'ensemble des commandements de payer malgré la mise en place de l'application EXPLOC. Lorsque les huissiers réalisent leur CDP sous ce logiciel, la transmission à la DDCSPP n'est pas automatique. Les huissiers doivent cocher une case permettant la transmission. **La transmission devrait être automatisée.**

Si l'automatisation n'est pas possible, **pour limiter les indications tardives, les arrêtés préfectoraux doivent être ramenés au plus tôt possible, soit 3 mois, d'autant qu'ils concernent uniquement les bailleurs privés.**

### **I. Faciliter les mutations :**

Dans certains cas, des ménages sont prêts à déménager de leur logement. Pour autant, le bailleur ne dispose pas à ce moment précis de logement en adéquation avec la situation. **Pour ne pas augmenter la dette, le bailleur pourrait proposer dans le cadre d'une attente de mutation, que le locataire paie le loyer résiduel du futur logement adapté à ses ressources. Cela permettrait de tester la capacité financière du locataire, ne pas augmenter la dette, et prouver la bonne foi.**

Les courriers de préconisations de la CCAPEX ou de l'Etat indiquent au ménage d'envisager un relogement. Mais ceci n'est pas si évident surtout lorsque l'on est en grande difficulté. Il faut avoir à la fois les moyens physiques, psychiques et financiers pour déménager.

- Comment s'y prendre ?
- Quelles démarches effectuer ?
- Combien cela va coûter ? (camion, déménageurs, cartons, ouverture des compteurs ...)
- Comment déplacer ses meubles surtout lorsque l'on vieillit ?
- Où aller ?

**Développer d'une offre de service déménagement en lien avec le FSL par une association d'insertion pourrait être intéressante. Une fois une solution de relogement**

**trouvée, une structure d'insertion par l'activité économique rémunérée par le FSL ou autre, pourrait aider à la préparation des cartons et aider au déménagement des ménages les plus en difficulté.**

#### **J. Données disponibles :**

Il est étonnant que, dans certains départements, le nombre de CDP pour le secteur privé soit connu mais pas ceux des bailleurs publics. Idem concernant le nombre de dossier à chaque étape de la procédure.

Les données disponibles ne permettent pas de connaître les départs volontaires. **Les 556 expulsions dans la région ne reflètent qu'une partie de la réalité.** Certes, il y a 556 expulsions avec concours de la force publique en 2017, mais **c'est sans compter les départs des locataires à tous les stades de la procédure. Le nombre de procédures est peut-être en diminution mais nous ne pouvons pas affirmer que le nombre de ménages ayant quitté leur logement avant l'expulsion effective est en baisse. Pour compléter l'approche du « zéro expulsion locative dans le parc social », il faudrait prendre en compte tous les départs volontaires.**

Il faut réussir à comptabiliser ces ménages et créer une grille commune.

#### **K. Statut du logement :**

Le logement n'est pas qu'un abri. C'est un toit pour les personnes. Un refuge. Des souvenirs. Une vie. **Rien ne peut se construire sans logement.** Le but doit être de maintenir coûte que coûte les ménages dans leur logement ou à défaut, les accompagner dans un nouveau logement.

Dans le cadre de la procédure d'expulsion, on pourrait suspendre le statut du logement.

Des dispositifs en ce sens existent en France.

**L'association GRAAL à Lille** a mis en place un projet de prévention des expulsions (en partenariat avec les services de l'Etat et la Fondation Abbé Pierre). L'action a une double finalité avec d'une part, la médiation entre les bailleurs privés et les locataires, et d'autre part, la suspension de la procédure d'expulsion. Si les ressources du foyer sont adaptées au budget alloué à leur loyer, l'accompagnement sera axé sur le maintien dans le logement. A l'inverse, si le taux d'effort du foyer est trop élevé, une solution de relogement en adéquation avec les besoins et les ressources de la famille sera mise en place avec cette dernière.

Les situations sont repérées et orientées par la CCAPEX.

Le bail n'est pas repris au nom de l'association. La procédure d'expulsion est arrêtée et l'association prend en charge le loyer pendant 6 mois. Le ménage, en contrepartie, reverse à l'association, 15% de ses ressources.

Cette action est financée par le BOP 177.

Cette mesure est reconnue par le Tribunal d'Instance. Désormais, certains juges demandent, à l'audience, de mettre en place cette mesure.

A Marseille, **SOLIHA Provence a créé le dispositif de sauvegarde du bail**. Il s'agit de maintenir dans leur logement des personnes logées dans le parc privé ou public souffrant de troubles de santé mentale, même après qu'un concours de la force publique ait été accordé. Le but est de faire adhérer la personne à un accompagnement social dont la durée minimum est de 6 mois. Une convention est alors signée entre le locataire, Marseille Habitat et SOLIHA. Cette convention laisse intact le statut conféré au locataire par son bail. La convention pose les principes de sauvegarde du bail et elle est suspensive de la procédure d'expulsion. La dette reste due. Parmi les ménages accompagnés, tous ont repris rapidement le paiement de leur loyer et aucun n'a été expulsé.

## L. Paroles des personnes expulsées :

Le Conseil Départemental d'Indre et Loire, a réalisé une micro étude sur l'arrondissement de Loches en 2015. Le but était de comprendre pourquoi les personnes ne se sont pas mobilisées en amont de la procédure et ont attendu un concours de la force publique. Cinq ménages ont été rencontrés. L'étude a montré que l'expulsion s'inscrit dans un processus de déni. Les personnes :

- oublient que cela risque d'arriver,
- pensent que cela n'est pas possible en France
- et encore moins en milieu rural.

Ces personnes s'isolent de leur famille. Cette situation est taboue. Puisqu'elles n'en parlent à personne, elles ne peuvent trouver d'aide sur le sujet. Le déni s'ancre dans la peur et la honte. L'angoisse de cette situation amène les ménages à "faire l'autruche". **Le fait de ne pas répondre aux courriers, aux sollicitations est une stratégie d'évitement. Ce n'est pas de la mauvaise foi ou du désintérêt pour la situation**, c'est un moyen de se protéger.

Les ménages passent ensuite par une phase de lâcher prise puis, reviennent sur l'idée que cela ne peut pas se produire en France.

Pour les ménages interrogés, il semble que le plus dur ne soit pas la procédure mais l'après expulsion. Cela est difficile à la fois socialement et moralement. Une fois que cela est arrivé, ils se retrouvent seuls, il n'y a plus aucun contact de la part des services de l'Etat ou des autres partenaires. On ne parle plus de cette situation sauf lorsqu'on essaye de reprendre un nouveau logement.

Cette étude a montré un manque de connaissances dans la procédure et dans les frais annexes des huissiers. Le monde de la justice est un univers totalement inconnu, incompréhensible et effrayant. Les ménages se sentent criminels. Le Conseil Départemental continue à faire peur notamment par sa mission d'aide sociale à l'enfance.

Les locataires ont été interrogées sur ce qui leur aurait permis de se remobiliser. Leurs réponses ont été multiples :

- Rendre plus lisible les partenaires

- Les travailleurs sociaux devraient « être plus intrusifs » envers les ménages
- Les courriers doivent être plus explicites, avec des messages chocs, et des pictogrammes.
- Mieux prendre en compte l'après
- Mettre en place des groupes de paroles
- Créer un livret de la procédure "mon carnet de bord de l'expulsion"
- Diversifier les lieux d'information notamment chez les médecins
- Témoigner dans des articles, vidéos, ou venir à la rencontre des personnes dans cette situation

Un conseil consultatif des personnes accompagnées et accueillies a été réalisé sur la prévention des expulsions locatives. Le compte rendu de ce focus groupe est joint en annexe. Cette instance a permis de collecter la parole de personnes ayant vécu cette situation.

Dans un second temps, un travail sur la compréhension des courriers a été réalisé. Nous donnerons ci-dessous quelques exemples de préconisations émises par les personnes ayant vécu cette situation :

- Concernant les courriers des huissiers :
  - Le DALO est mentionné en toute fin du courrier. Il devrait y avoir avec la lettre juridique de l'huissier, sur une feuille à part, les informations sur le DALO dans un langage non juridique. Cette feuille pourrait informer sur les autres aides possibles telles que l'aide juridictionnelle et les coordonnées du secteur social référent.
  - Eviter les abréviations ou les sigles ou fournir un lexique pour la compréhension des textes de lois
- Concernant les courriers de l'Etat et de la CCAPEX :
  - Le vocabulaire est à simplifier
  - Expliquer à quoi servent la CCAPEX et la commission DALO
  - Transmettre la liste des organismes pouvant apporter une aide avec leurs coordonnées
  - Toujours indiquer les coordonnées du partenaire vers lequel on oriente
  - Le courrier de la CCAPEX de l'Indre qui invite le locataire à venir s'exprimer indique la durée de 10 minutes. Cette notion de temps est jugée injuste et ne donne pas l'envie de venir s'exprimer. L'impression est donnée aux personnes de ne pas être considérées.
  - Il faut personnaliser les courriers en fonction des situations
  - Un petit livret "petit guide du locataire en expulsion" serait jugé utile

- Concernant les courriers de la CAF :
  - Elle ne devrait pas hésiter à insérer des pictogrammes pour alerter et attirer l'attention, notamment pour les personnes ayant des difficultés de lecture.
  - Elle pourrait proposer une rencontre avec un agent de la CAF par sms ou par email.



## Conclusion

Prévenir les ruptures dans le parcours résidentiel des ménages contribue à éviter de nombreux coûts, tant sociaux qu'économiques à la collectivité.

Les politiques publiques de prévention des expulsions n'ont plus à prouver leur utilité. Toutefois, il est nécessaire de les rendre plus efficaces pour :

- réduire le nombre de personnes se retrouvant sans solution de logement ou d'hébergement

- limiter le nombre de situations nécessitant un arbitrage du juge

- limiter, pour les bailleurs, le coût lié aux impayés de loyer

- limiter les coûts pour l'Etat (tribunaux, indemnités, hébergements ...)

L'instruction du 22 mars 2017 préconise de tendre vers un objectif de « zéro expulsion » dans le parc public. Cet objectif est ambitieux, mais réalisable. Pour ce faire, l'Etat doit assumer un rôle de coordination et d'animation extrêmement important. Il est nécessaire de rendre concrètes et opérationnelles les interventions de tous. Améliorer les dispositifs, notamment les CAPPEX nécessite de sortir des traitements purement administratifs des dossiers et de développer de nouveaux partenariats.

Des moyens humains et financiers doivent être redéployés pour le pilotage et le suivi local des dispositifs. Des expérimentations ont été menées dans la région avec des résultats encourageants. Il serait regrettable qu'elles ne puissent obtenir les financements nécessaires à leur pérennisation. Il faut continuer à les soutenir et utiliser les pratiques acquises pour essaimer ces actions dans les territoires qui en sont dépourvus.

Les moyens consacrés à la prévention des expulsions, au-delà d'un coût immédiat, représentent un investissement permettant d'éviter de nombreuses problématiques sociales qui pèsent sur l'ensemble des politiques publiques.

Le développement de « l'aller vers » est indispensable pour réussir à mobiliser l'ensemble des ménages concernés. Le travail en partenariat avec des personnes accompagnées est incontournable pour élaborer de nouveaux modes d'intervention envers le public, L'instruction permet à chaque territoire d'adapter ses pratiques et son fonctionnement en lien avec ses spécificités. Elle engage à innover et à expérimenter des modes d'intervention alternatifs.

Le suivi continu et détaillé des process doit être effectué à la fois pour évaluer les pratiques existantes et valider l'efficacité des expérimentations.

Nous nous sommes basés dans cette étude sur les données disponibles. Nous avons donc pris en compte les ménages expulsés avec le concours de la force publique et non l'ensemble des ménages qui ont quitté leur logement dans le cadre d'une

procédure d'expulsion. Nous n'avons donc pas une vision exhaustive de la problématique.

La collecte et l'analyse des données recueillies dans cette étude doivent être poursuivies. Il faut créer ou fiabiliser des outils de recueil de données. L'élaboration d'une grille régionale permettant de piloter cette politique pourrait être un début.

Ce travail doit être réalisé dans le cadre d'une animation des instances départementales et régionales qui pilotent la prévention des expulsions. Cette animation ne doit pas mener à une harmonisation mais viser à soutenir les équipes et les institutions pour les aider à réduire le taux d'expulsion dans les départements.

La politique du « zéro expulsion » doit être articulée avec la politique « du logement d'abord ». Pour y parvenir, il faudra disposer d'un nombre d'outils et de moyens permettant d'adapter l'accompagnement à chaque ménage avec pour objectif le maintien dans son logement. Le logement reste le pilier de la construction d'une vie.

## Glossaire

ADIL : Agence Départemental d'Information sur le Logement

AL : Allocation Logement (APL, ALS, ALF)

ALF : Allocation Logement à caractère Familiale

ALS : Allocation Logement à caractère Social

ALUR : loi pour l'Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové

APL : Aide Personnalisée au Logement

ASLL : Accompagnement Social Lié au Logement

AVDL : Accompagnement Vers et Dans le Logement

CADA : Centre d'Accueil des Demandeurs d'Asile

CAF : Caisse des Allocations Familiales

CCAPEX : Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions

CCAS: Centre Communal d'Action Sociale

CD : Conseil Départemental

CDAD : Conseil Départemental d'Accès aux Droits

CDAP application : application à destination des partenaires de la CAF permettant aux personnes habilitées de consulter certaines informations liés aux allocations logements des allocataires.

CDP : Commandement de payer

CFP : Concours de la Force Publique

CQL : Commandement de quitter les lieux

CVL : Centre Val de Loire

DALO : Droit Au Logement Opposable

DDCSPP : Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations

DPDS : Direction des Prévention et Développement Social

DRDJSCS : Direction Régionale et Départementale de Jeunesse & Sport et de la Cohésion Sociale

ENL : loi pour un Engagement National pour le Logement

EXPLOC : logiciel professionnel utilisé dans la gestion des expulsions locatives

FSL : Fonds Solidarité Logement

HC : Hors Charges

Loyer brut : Loyer de l'appartement augmenté des charges. Par exemple une personne ayant un logement dont le loyer est de 400€ et des charges à 40€, son loyer brut est donc de 440€.

Loyer résiduel : Loyer brut - les allocations logements. Par exemple une personne ayant un logement dont le loyer est de 400€, des charges de 40€ et à des droits AL de 300€, son loyer résiduel est de 140€.

NC : Non Connue

PDALHPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

RMI : Revenu Minimum d'Insertion

RSA : Revenu de Solidarité Active

SIAO : Services intégrés de l'accueil et de l'orientation

Tiers payants : dans le cadre des allocations logements, le tiers payants signifie que cette allocation n'est pas versée à l'allocataire directement mais aux bailleurs. Le locataire n'a plus qu'à régler le loyer résiduel

UDAF : Union Départementale des Associations Familiales

UNPI : Union National des Propriétaires Immobiliers

**Vous pourrez trouver les annexes suivantes sur le site de la fédération des acteurs Centre Val de Loire :**

**<http://www.federationsolidarite.org/centre-val-de-loire>**

Instruction du 22 mars 2017 relative à la mise en œuvre du plan interministériel pour la prévention des expulsions locatives

Compte rendu du Conseil Régional des Personnes Accompagnées et accueillies du 24 septembre 2018

Rapport d'enquête social transmis au locataire lors de l'assignation – Sous-préfecture de Dreux

Plaquette d'information Le Relais Logement- Adil 36

Plaquette dispositif Cession RSA  
Autorisation de cession RSA

Plaquette d'information Espace Ressource Logement Montargis- AIDAPHI

Plaquette d'information Espace Ressource Logement



Fédération  
des acteurs de  
la solidarité

**CENTRE VAL DE LOIRE**

Fédération des acteurs de la solidarité Centre Val de Loire

20 quai Saint Jean

41000 Blois

02.54.46.46.93

Pour retrouver notre actualité, rendez-vous sur :

<http://www.federationsolidarite.org/centre-val-de-loire>



**DRDJSCS Centre-Val de Loire, Loiret**

Direction régionale et départementale  
de la jeunesse, des sports et de la cohésion sociale

DRDJSCS Centre Val de Loire, Loiret

122 rue du Faubourg Bannier – CS 74204

45042 ORLÉANS CEDEX 1

Tél. : 02.38.77.49.00