

Journée nationale de l'accès au droit

Prévention des expulsions locatives

Mardi 24 mai 2022

La prévention des expulsions locatives, pourquoi ?

- La prévention des expulsions constitue le volet préventif du Logement d'abord : diminuer le nombre de personnes qui vivent à la rue, c'est aussi diminuer le nombre de personnes qui *deviennent* sans-abri
- Chaque année (hors période Covid), environ 150 000 décisions judiciaires d'expulsion locative, et 16 000 ménages expulsés avec le concours de la force publique
- En Finlande, la *prévention* du sans-abrisme est depuis 2016 l'axe central des programmes nationaux de lutte contre le sans-abrisme.
- A Montpellier, une étude récente estimait que pour 1 euro investi dans une action de prévention des expulsions, 5 euros étaient économisés en bout de chaîne – ce qui est cohérent avec d'autres études américaines estimant le retour social sur investissement à 4.
- NB : ces remarques concernent exclusivement les expulsions locatives (résiliation de bail), et ne porte donc pas sur les expulsions de squats, de campements illicites / bidonvilles, etc.

Les expulsions locatives, un contentieux de masse : motifs et ordres de grandeur

- ▶ En 2019 :
 - ↯ Environ 400 000 commandements de payer (actes d'huissier) ;
 - ↯ 153 000 ménages assignés au tribunal pour une expulsion locative
 - ↯ 131 000 décisions judiciaires d'expulsion locative
 - ↯ 17 000 expulsions effectives (avec concours de la force publique)
- ▶ Parmi les 153 000 audiences au tribunal pour expulsion locative :
 - ↯ 95% étaient dues à des impayés de loyer
 - ↯ 2,5% étaient dues à des congés (pour vente ou pour reprise)
 - ↯ 2,5% étaient dues à d'autres motifs (ex : troubles à l'ordre public / troubles de jouissance, non présentation de l'assurance habitation).
- ▶ → Un contentieux de masse : concerne chaque année 1,5% des locataires ; des audiences au tribunal d'une durée moyenne de 5 minutes !



Les objectifs quantitatifs de la politique de prévention des expulsions locatives

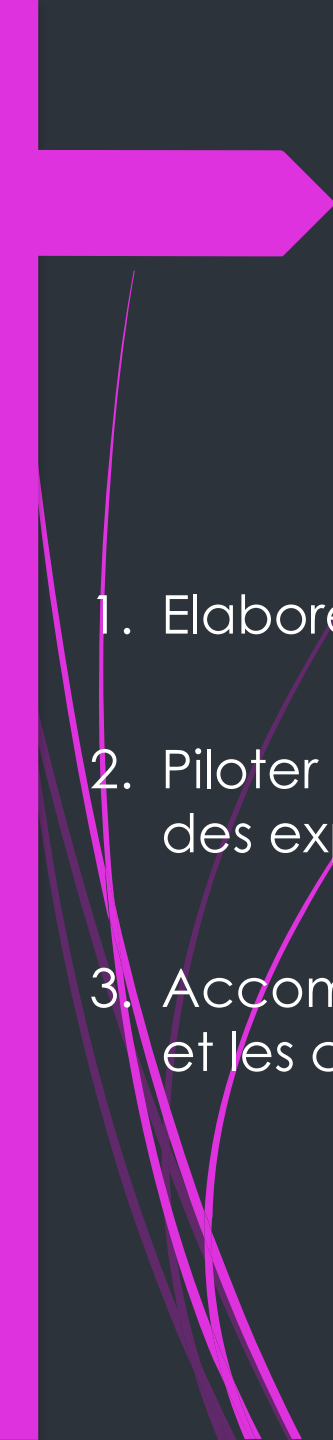
1. Réduire le nombre d'assignations et de décisions judiciaires d'expulsion
2. Réduire le taux de transformation assignations / décisions judiciaires
3. Réduire le nombre d'expulsions effectives avec concours de la force publique
4. Garantir la prise en charge des personnes expulsées

Les objectifs qualitatifs de la politique de prévention des expulsions locatives

Les origines des impayés peuvent être diverses et cumulatives : perte d'emploi ou changement d'activité professionnelle, évolution de la structure familiale (divorce, décohabitation des enfants), passage à la retraite, problèmes de santé, difficultés de gestion budgétaire, remboursement de dettes non-locatives, ...

Une politique efficace de prévention des expulsions locatives doit donc permettre de :

1. Identifier le plus tôt possible les situations d'impayé
2. Permettre le maintien des locataires en mesure de reprendre le paiement de leur loyer (solvabilisation, apurement de la dette)
3. Reloger les locataires dans l'incapacité de se maintenir dans leur logement



Le rôle du Pôle national de prévention des expulsions au sein de la Dihal

1. Elaborer et améliorer la politique de prévention des expulsions
2. Piloter la mise en œuvre nationale du plan d'actions interministériel de prévention des expulsions locatives
3. Accompagner la mise en œuvre territoriale du plan avec les services déconcentrés et les collectivités

L'actualité de la politique de prévention des expulsions (1/2)

... deux années marquées par la crise sanitaire :

- Prolongations de la trêve hivernale en 2020 et 2021
- Instructions données aux préfets afin de ne pas expulser sans une proposition de relogement ou d'hébergement
- Un nombre historiquement bas d'expulsions locatives en 2020 (8 000) et 2021 (12 000) ; une mobilisation exceptionnelle des acteurs pour éviter un « effet boule de neige »
- Des dispositifs de sortie de crise :
 - mise en place d'équipes mobiles, abondement de certains FSL et du fonds d'indemnisation des bailleurs, recrutement de chargés de mission pour coordonner localement la sortie de crise... (cf. intervention suivante)

L'actualité de la politique de prévention des expulsions (2/2)

Des perspectives pour « l'après-crise » :

- Lancement du 3^{ème} plan interministériel de prévention des expulsions locatives : https://www.gouvernement.fr/sites/default/files/contenu/piece-jointe/2021/06/3eme_plan_dactions_interministeriel_de_prevention_des_expulsions_locatives_dihal_02.06.2021.pdf
- Exemples d'actions en cours :
 - amélioration du système d'information EXPLOC (interfaces avec les CAF, les bailleurs sociaux, les CD, ...)
 - définition de la « mauvaise foi » ;
 - réécriture du diagnostic social et financier réalisé au stade de l'assignation ;
 - développement de l'aller-vers ;
 - améliorer la formation des acteurs (magistrats, travailleurs sociaux, ...)
 - amélioration de la communication faite aux locataires pour favoriser leur présence à l'audience de résiliation de bail...

La charte de prévention des expulsions

- Depuis 1998, des lois qui n'ont cessé de renforcer les outils à disposition des acteurs.
- Dans les Pyrénées-Atlantiques : le renouvellement de la charte est inscrite dans le PDALHPD 2018/2023
- 2019 : 3 groupes de travail partenariaux, 3 thèmes
 - La coordination des acteurs.
 - Le renforcement de la communication auprès des bailleurs et usagers.
 - Le repérage et le développement des bonnes pratiques.

La charte, les idées forces des groupes de travail

- ▶ Une entrée unique pour l'usager et le bailleur
- ▶ Pour les usagers et bailleurs : création d'un site généraliste d'information sur la prévention des expulsions et d'une plaquette
- ▶ Pour les professionnels : créer un schéma récapitulatif de la procédure d'expulsion qui paraît complexe
- ▶ Parmi les bonnes pratiques relevées :
 - ▶ Rencontres trimestrielles entre bailleurs/SDSEI et CCAS sur des situations individuelles
 - ▶ Rencontres trimestrielles entre bailleurs et CAF sur des situations individuelles
 - ▶ A développer
 - Renforcer la médiation entre le bailleur privé et le locataire avant l'assignation
 - Organiser un accompagnement spécifique pour les personnes qui intègrent un logement et qui ont des impayés chroniques

Les engagements des partenaires

- Charte arrêtée par le Préfet et le Président du Conseil départemental le 18 décembre 2020.
- Se sont engagés : l'Etat, le Conseil départemental, les bailleurs sociaux, les bailleurs privés et à vocation sociale, les huissiers, la CAF et la MSA, les tribunaux, la commission de surendettement, le SIAO, l'ADIL.
- Un socle d'engagements communs autour de 3 idées fortes
 - Communiquer entre acteurs
 - Se mobiliser à chaque étape de la procédure d'expulsion pour agir
 - En cas d'échec de la prévention, articuler l'action de la CCAPEX, de la DALO et du SIAO
- Des engagements pris en lien avec ce socle, chacun en cohérence avec ses missions

Un renforcement des actions dans un contexte de crise sanitaire

- ▶ **Une année 2020 inédite de protection durant laquelle des mesures exceptionnelles ont été prises en faveur des ménages en procédure d'expulsions dans un contexte de crise COVID :**

- ▶ prolongation trêve hivernale jusqu'au 10 juillet 2020 , priorité à la prévention et limitation des exécutions des CFP
- ▶ tout en prévoyant le mécanisme d'indemnisation des bailleurs

- ▶ **Une année 2021 de transition et de reprise maîtrisée des expulsions locatives dans un contexte sanitaire encore difficile:**

- ▶ Prolongation trêve hivernale jusqu'au 31 mai 2021
- ▶ Identification et accompagnement des ménages fragilisés par la crise
- ▶ reprise maîtrisée des exécutions des CFP assortie d'une proposition de relogement ou d'hébergement pour les ménages de bonne foi sans solution personnelle au moment de l'expulsion.
- ▶ Indemnisation des bailleurs

Des actions qui se poursuivent avec

- ▶ La mise en place d'un Plan départemental d'action de prévention des expulsions locatives validé par le Conseil départemental et signé par le préfet le 4 Juin 2021
- ▶ Le renforcement temporaire du secrétariat de la CCAPEX avec le financement et le recrutement d'un « chargé de mission PEX sortie de crise » en septembre 2021
- ▶ la création du guichet unique PEX porté par le secrétariat de la CCAPEX
- ▶ La mise en œuvre des actions de communication à l'attention des professionnels et des usagers

Le Plan départemental PEX 2021 /2022

- Il traduit à l'échelle locale la mobilisation des acteurs de la PEX pour la mise en œuvre d'une transition progressive de l'état d'urgence vers une reprise maîtrisée de la procédure d'expulsion locative.
- Les **5 actions** prévues viennent renforcer et compléter celles de la charte départementale et s'adressent toujours en priorité aux ménages en impayés de loyer et de bonne foi.
- **Axe 1- Informer les bailleurs et mobiliser les bailleurs sociaux.**
- **Axe 2- Anticiper le relogement des publics de bonne foi ayant déposé une demande de logement social et ayant repris le paiement, même partiel, de leur indemnité d'occupation.**
- **Axe 3 – Mobiliser le Conseil Départemental** dans le cadre de son action sociale de proximité.
- **Axe 4 - Mobiliser des moyens et des leviers d'action de la CCAPEX.**
- **Axe 5- Prioriser l'exécution des concours de la force publique.**



La commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives

- ▶ La Commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) a pour finalité de rechercher les solutions permettant de favoriser le maintien dans les lieux ou le relogement des personnes menacées d'expulsion. Son rôle est de coordonner l'action des acteurs de la prévention afin de favoriser une approche et un avis partagés sur les solutions à mettre en œuvre.
- ▶ Elle se réunit une fois par mois, en alternance, à PAU et à BAYONNE.

COMPOSITION DE LA CCAPEX

- ▶ La CCAPEX se compose de membres de droits, de membres permanents et de membres occasionnels.
- ▶ Les membres de droits : Etat, Conseil départemental, CAF, MSA, Agglo PAU et Agglo Pays Basque, maires des communes sur le territoire desquelles se situe un ménage dont la situation est présentée en commission.
- ▶ Les membres permanents : 4 représentants de bailleurs sociaux, 1 représentant des bailleurs privés, 1 représentant des associations de locataire, les deux SOLIHA du département, le SIAO, les 2 Commissions de surendettement, l'ADIL.
- ▶ Les membres occasionnels : les autres partenaires ou acteurs ayant signalé une situation inscrite à l'ordre du jour de la CCAPEX
- ▶ La CCAPEX est coprésidée par le Préfet et le Président du Conseil départemental

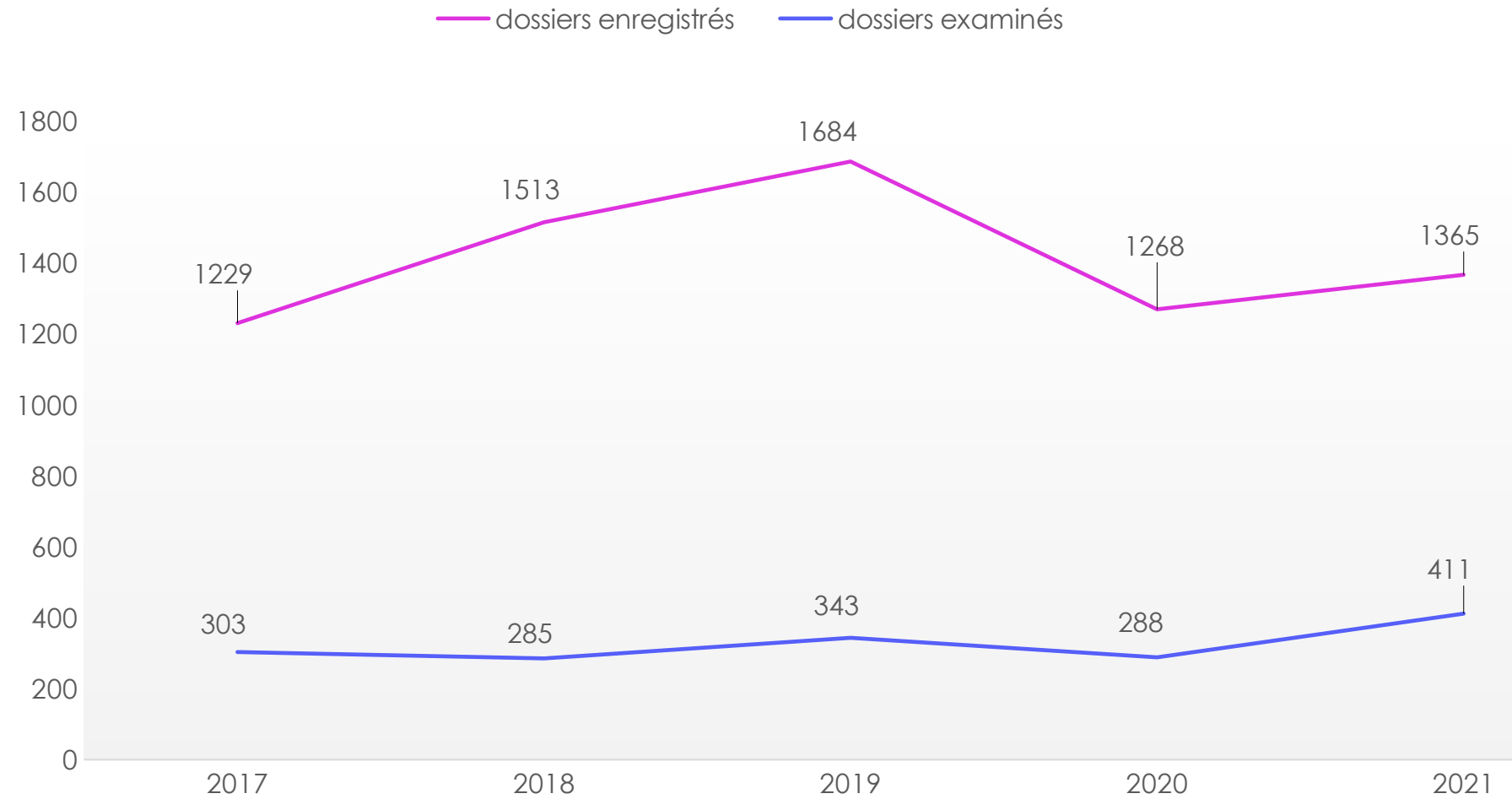
COMPETENCE DE LA CCAPEX

- ▶ La CCAPEX est compétente pour examiner la situation des ménages de bonne foi qui sont menacés d'expulsion.
- ▶ Elle intervient à tout moment de la procédure pour débloquer des situations complexes qui nécessitent la coordination des différents acteurs de la prévention des expulsions.
- ▶ Elle intervient systématiquement au stade de la réquisition de la force publique pour donner au préfet un avis sur l'opportunité d'accorder le concours de la force publique.
- ▶ Elle émet des avis et/ou des recommandations.
- ▶ Le secrétariat de la CCAPEX assure le suivi des situations présentées en commission.

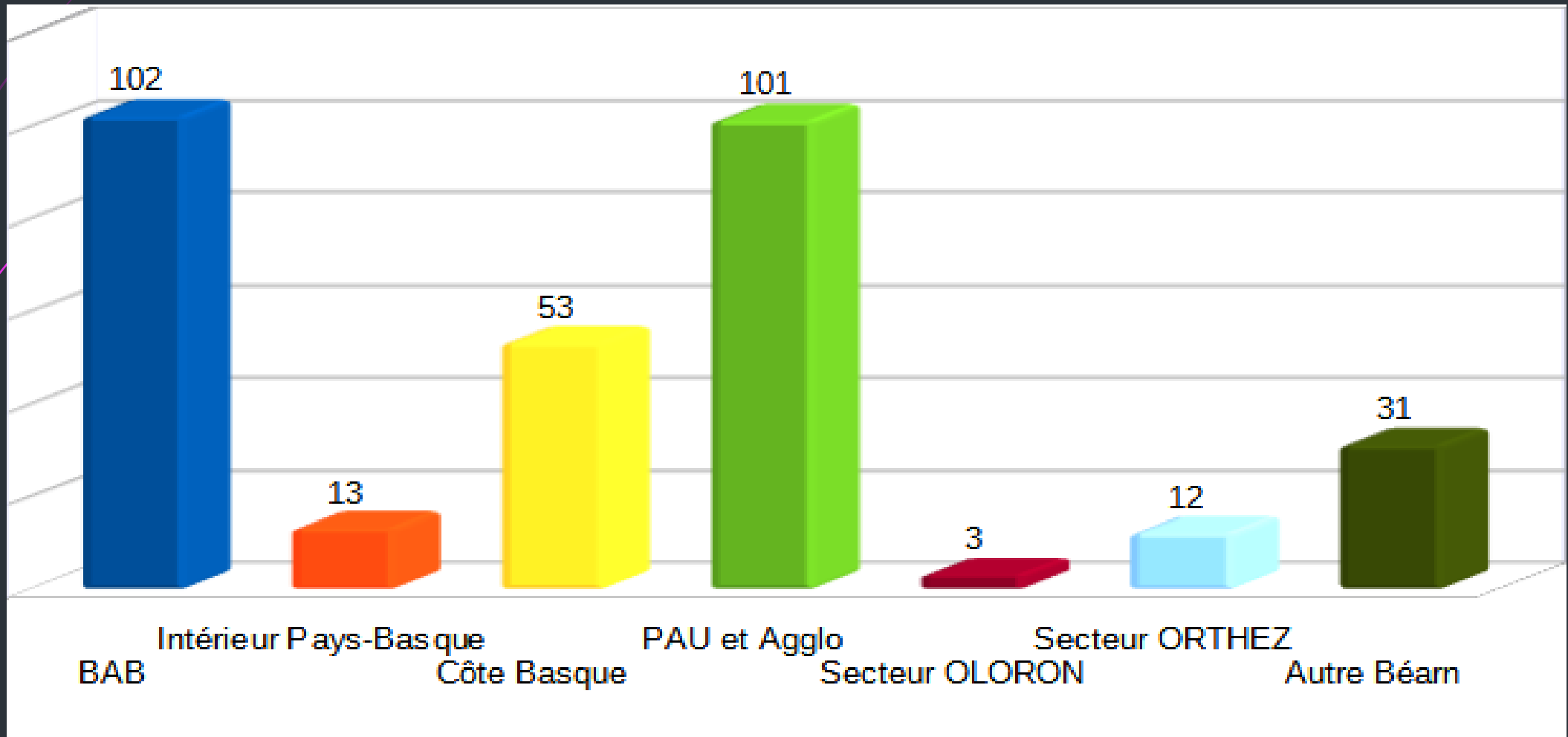
QUELQUES APPORTS DE LA CCAPEX

- Dans notre département, la CCAPEX facilite les relations entre les acteurs de la prévention des expulsions.
- Elle favorise la mise en œuvre par les acteurs de la prévention des expulsions d'outils de solvabilisation et de mobilisation des ménages.
- Exemples :
 - ❖ La relation de la CCAPEX avec les bailleurs sociaux dans la recherche de solutions.
 - ❖ L'amélioration des pratiques de la CAF.
 - ❖ Les signalements au SDSEI.
 - ❖ La coordination entre le Préfet, la Commission de médiation, la CCAPEX et les SIAO.

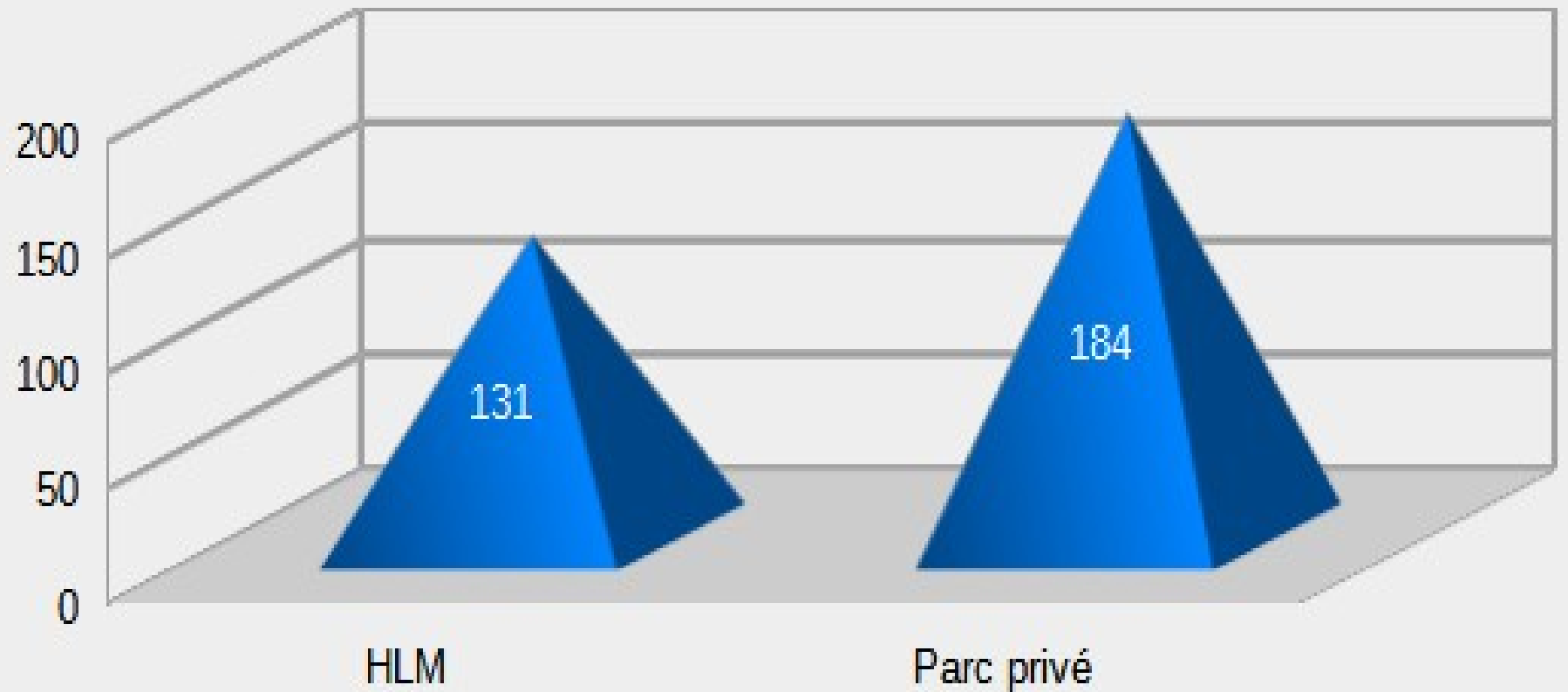
QUELQUES CHIFFRES



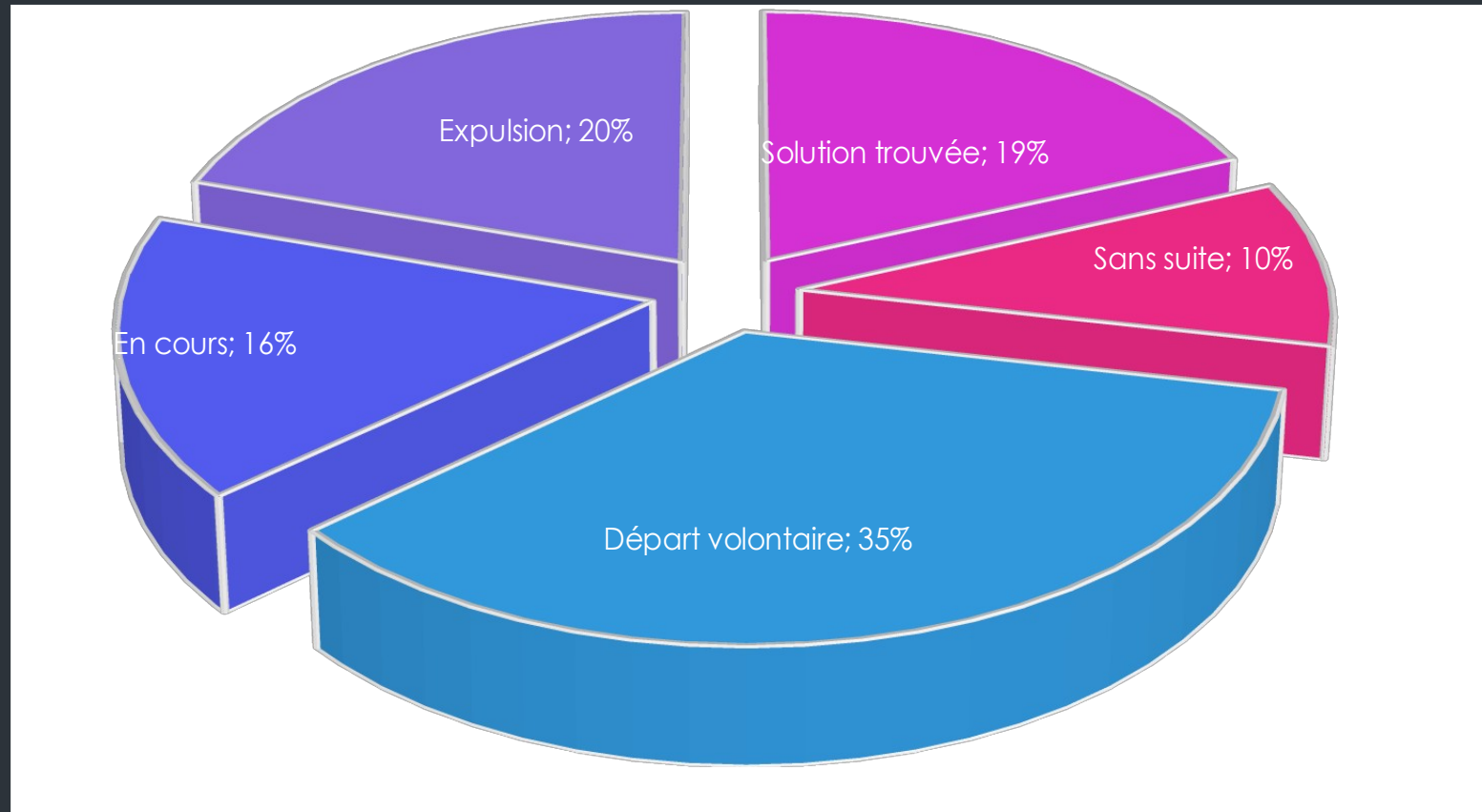
■ Répartition par secteur géographique en 2021:



➤ Répartition par type d'habitat :



► Suivi situations 2021:



Les expulsions « sèches » concernent les ménages qui ne se sont pas manifestés ou n'ont pas adhéré aux propositions d'accompagnement

La commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives

Agence Départementale d'Information sur le Logement des Pyrénées-Atlantiques

- ▶ Rôle : Délivrer une information juridique, financière et fiscale dans le domaine de l'habitat : Rapports locatifs, accession à la propriété, droit de copropriété, fiscalité immobilière...

Conseils neutres et gratuits



La commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives

Consultations en 2021 impayés/expulsions :

260
consultations

Antenne de Pau :

7, rue Camy
64000 Pau
05 59 02 26 26



Antenne de Bayonne :

1, rue Ulysse Darracq
64100 Bayonne
05 59 59 11 00