



**PRÉFET
DES PYRÉNÉES-
ATLANTIQUES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



CCAPEX

**COMMISSION DE COORDINATION DES
ACTIONS DE PREVENTION DES
EXPULSIONS LOCATIVES**

BILAN D'ACTIVITE 2023

INTRODUCTION	3
Rappel méthodologique	5
I - BILAN D'ACTIVITE DE LA CCAPEX	6
Origine de la saisine	7
Motifs de la saisine.....	8
MOTIF CONGE EN DETAIL	9
MOTIF AUTRE EN DETAIL	10
Organismes référents	11
Secteur géographique	12
Catégories de ménages	13
Activité professionnelle.....	14
Ressources.....	15
Type d'habitat.....	16
Dette locative	17
Dette locative par type de bailleur	18
Stade de la procédure	19
Répartition des RFP dans parc public/parc privé.....	20
Suivi des ménages au 31/12/2023	21
Suivi des expulsions	22
II - BILAN D'ACTIVITE DU SECRETARIAT	23
Nombre de dossiers enregistrés	23
Nombre d'actes par stade de procédure	23
Clôture sur le total des dossiers.....	25
Les actions menées par le secrétariat en 2023	26
...et celles à venir en 2024 :	26
III - CHARGE DE MISSION DES PREVENTIONS DES EXPULSIONS	27
Mise à jour des outils de communication et diffusion	27
Suivi des indicateurs mensuels.....	27
Permanence n° unique d'information	27
Accompagnement des ménages	28
Participation à des groupes de travail.....	28
Perspectives 2024.....	28
CONCLUSION	29
ANNEXES :	30

INTRODUCTION

La Commission 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 ménages de bonne foi menacés d'expulsion. Son rôle est de coordonner l'action des acteurs de la prévention afin de trouver une approche et un avis partagé sur les solutions à mettre en œuvre. En aucun cas, la commission n'a pour vocation de reloger directement les ménages.

Elle émet des avis et/ou des recommandations destinés aux partenaires de la prévention des expulsions : Préfecture, services sociaux, mairies, établissements publics intercommunaux, organismes prestataires des aides au logement, Bureau d'accès au logement, bailleurs sociaux et privés, locataires ou occupants en situation d'expulsion, Banque de France, Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO), etc.

Notre département est atypique dans son fonctionnement de la prévention des expulsions locatives. L'Etat et le Conseil Départemental ont fait le choix de confier au même opérateur SOLIHA Pyrénées Béarn-Bigorre la réalisation des diagnostics sociaux et financiers (DSF) du Béarn et le secrétariat de la CCAPEX afin de faciliter et fluidifier l'échange des informations. Les DSF du Pays Basque sont réalisés par SOLIHA Pays Basque qui les communique en suivant au secrétariat de la CCAPEX.

Cette année 2023 a été marquée par plusieurs phénomènes d'ampleur. Le premier, est législatif avec la loi dite Kasbarian du 27 juillet 2023. Sans reprendre chaque point, il est important de rappeler les principales modifications qui touchent notre matière. Bien que dans l'attente des décrets d'application sur une partie de la loi, certaines mesures sont d'application immédiate comme le raccourcissement des délais procéduraux. L'idée de la loi est d'agir plus en amont de l'impayé, en réalisant les diagnostics sociaux et financiers dès le stade du commandement de payer.

Rappelons que précédemment, les instructeurs des deux opérateurs SOLIHA recevaient le public à réception de l'assignation et ils avaient deux mois pour réaliser le DSF. Depuis la loi dite Kasbarian, les instructeurs disposent de deux fois six semaines et se mettent à disposition dès le stade du commandement de payer. A défaut de régularisation du commandement de payer, lorsque l'assignation est réceptionnée, les situations sont mises à jour pour les ménages ayant déjà pris contact ou un courrier de relance est à nouveau adressé. Dans tous les cas, qu'il y ait eu un contact ou non avec les locataires et/ou les propriétaires, les DSF sont transmis obligatoirement au juge 5 jours avant l'audience.

Cette loi vient également inciter le locataire à être acteur en exigeant son implication dans la procédure dès l'audience. Les conditions se font cumulatives ; le locataire devra être présent ou représenté à l'audience pour envisager tous délais de grâce et être en capacité de rembourser sa dette, tout en ayant repris le paiement des loyers courants.

La loi prévoit l'harmonisation au niveau national de la déclaration des commandements de payer du commissaire de justice à la CCAPEX (avec un seuil déclaratif réduit de 4 mois d'impayé à 2 mois d'impayé).

Elle renforce le rôle de la CCAPEX dans son fonctionnement et dans les informations à sa disposition pour permettre la coordination des acteurs et le rôle de prévention.

Ces éléments laissent présager une augmentation du nombre de commandements de payer à enregistrer à l'avenir, du nombre de diagnostics sociaux et financiers à réaliser et par réaction en cascade du nombre de résiliations et d'expulsions in fine. L'impact de cette loi reste à observer sur l'année 2024 pour relativiser la variation de l'activité et les répercussions pour les ménages visés par une procédure.

La seconde évolution marquante se situe au niveau local avec la sécurisation, le traitement et le suivi des données informatiques. Précédemment, seulement une partie des données étaient enregistrées et exploitées. Les procédures engagées étaient systématiquement clôturées au 31 décembre de l'année en cours. Avec la mise en place d'un logiciel dédié, il est possible aujourd'hui de suivre la procédure de sa création à son extinction à travers le temps, tout en ayant un regard sur « l'encours », c'est-à-dire la masse de dossiers en attente, qui vivent dans le temps, au-delà de ceux enregistrés en cours d'année. L'informatisation nous permet également une quasi exhaustivité du traitement de l'information.

En raison de ce dernier paramètre, de nouveaux critères pourront être suivis mais sans antériorité ou certains calculs modifiés. Les modifications seront toujours signalées par un commentaire.

Enfin, tous les graphiques de suivi pluriannuels ont été basculés sur une comparaison en pourcentage et non plus en nombre, pour permettre une comparaison proportionnelle devant l'augmentation de l'activité.

Rappel méthodologique

Le secrétariat de la CCAPEX (CESF et juriste) accompagne l'usager de bonne foi tout au long de la procédure. Ces démarches interviennent à plusieurs étapes de la procédure d'expulsion, soit :

- dès la mise à disposition au stade du commandement de payer,
- lors de la réalisation du diagnostic social et financier,
- lors de la mise à disposition au stade du commandement de quitter les lieux (courriers émis par les deux antennes de SOLIHA et par la Préfecture et/ou Sous-préfectures)
- lors de l'instruction de la situation lors d'un passage en commission.

L'accompagnement du secrétariat de la CCAPEX consiste à apporter à la personne menacée d'expulsion une orientation et un soutien dans ses démarches de maintien dans le logement ou dans sa recherche d'un logement adapté et en particulier, à l'accompagner dans les actions suivantes, via son travailleur social :

- retrouver une stabilité budgétaire par des démarches de solvabilisation ;
- s'engager dans une reprise des paiements du loyer ou de l'indemnité d'occupation à hauteur de ses capacités financières pour démontrer sa bonne foi ;
- respecter les engagements pris dans le cadre du plan d'apurement de la dette locative (exemple : protocole de cohésion sociale, plan de surendettement Banque de France) ;
- déposer les demandes de logement social et/ou d'aide financière, notamment auprès du FSL.

Le secrétariat établit le lien avec le travailleur social référent de l'usager (service social de secteur ou travailleur social d'une structure agréée) ; il mobilise et coordonne les partenaires existants (notamment la CAF, les bailleurs sociaux, la commission de surendettement des particuliers à la Banque de France, les services sociaux, la CCAPEX, la commission DALO) autour de l'ensemble de ces démarches, notamment dans le cadre du partenariat mis en place par la Charte départementale de prévention des expulsions validée en décembre 2020 (*charte annexée à l'arrêté cosigné par le Préfet et le Président du Conseil départemental le 18/12/2020 et publiée le 27/12/2020*).

Un lien systématique est mis en place avec le service instructeur DALO dans le cadre du recours des usagers qui font l'objet d'une procédure d'expulsion, ces situations étant préalablement examinées en CCAPEX avant leur passage devant la commission de médiation DALO.

Pendant l'instruction des situations, les instructeurs sollicitent le locataire et le bailleur, ils recherchent sur des applications métier (ex : SOLIS, CAF Partenaires) des informations permettant de contacter les ménages et refléter la situation. Elles n'ont pas accès à l'ensemble des données, notamment quand les personnes ne sont pas bénéficiaires d'aides sociales (en emploi, au chômage, en invalidité, sous le régime de la MSA...). Il faut également prendre en compte l'absence de réponse des locataires et même des bailleurs privés.

Les instructeurs établissent ainsi une analyse de la situation. Cette analyse permet également aux membres de la CCAPEX, lors de la présentation de la situation en commission, d'émettre des avis et/ou recommandations. Ils sont destinés à guider le ménage dans la résolution de la problématique liée à la procédure d'expulsion. Le juriste soutient les instructeurs, les ménages accompagnés et les partenaires concernant le volet juridique et la procédure d'expulsion.

Après passage en commission, le secrétariat de la CCAPEX assure un suivi des recommandations émises à destination des usagers. Ce suivi se fait à la fois en relation avec les services sociaux référents sans se substituer à eux et avec les différents acteurs intéressés à la procédure d'expulsion (bailleurs sociaux et/ou privés, commissaires de justice, etc.). Le suivi des situations individuelles est ainsi assuré jusqu'à la confirmation du relogement de l'usager (ou de son maintien dans le logement) ou de l'aboutissement de la procédure, toujours en lien avec la Préfecture ou les Sous-préfectures.

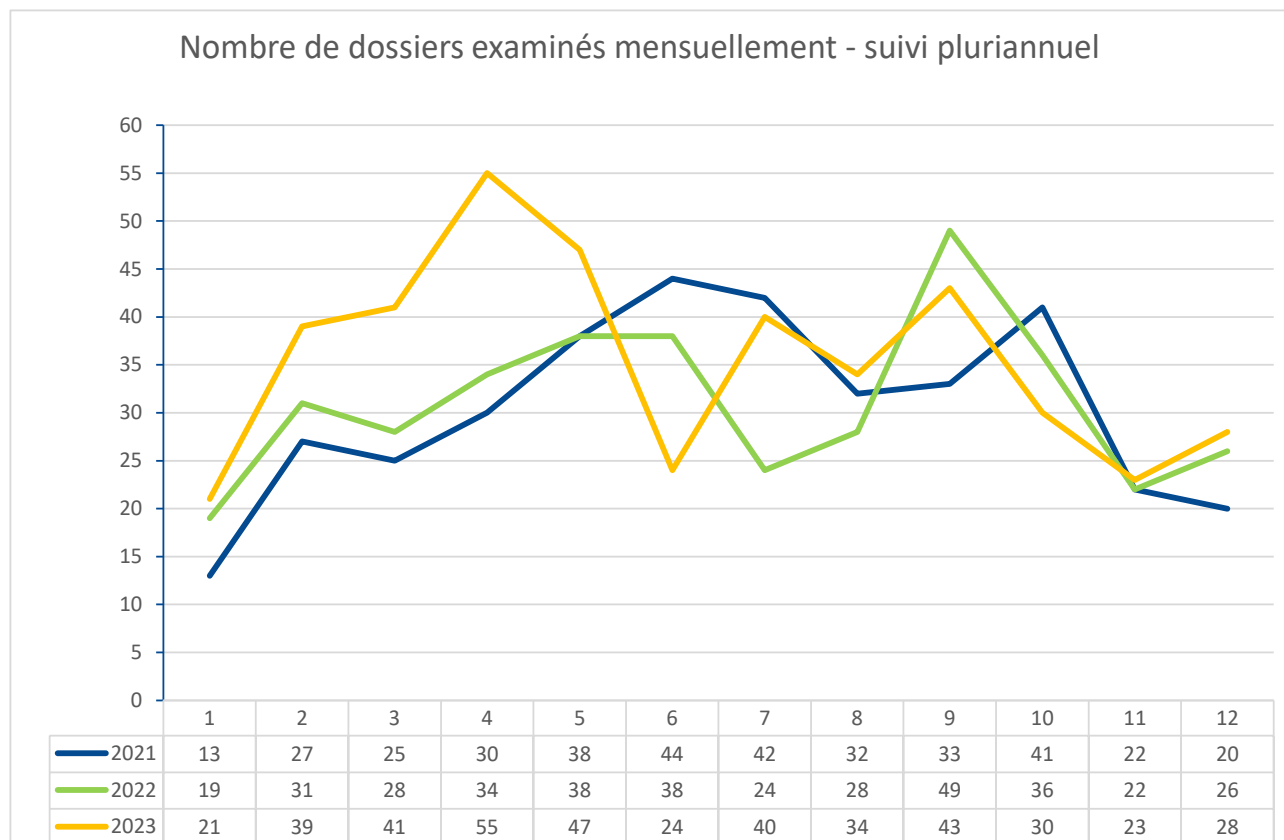
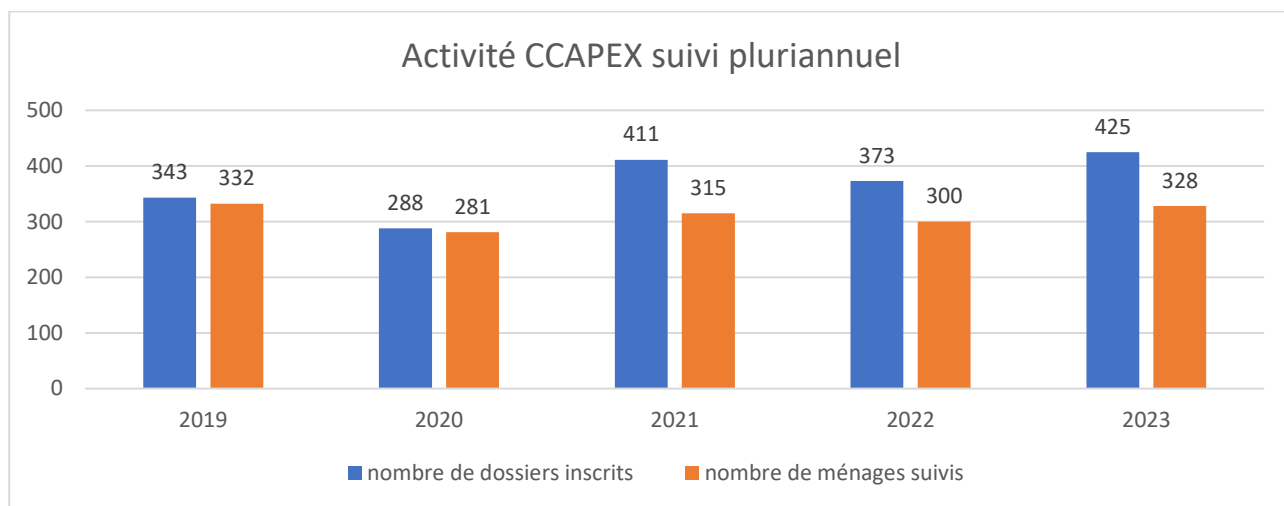
I - BILAN D'ACTIVITE DE LA CCAPEX

425 dossiers ont été examinés par la CCAPEX en 2023, ce qui correspond à **328 ménages suivis**, dont 24 dossiers instruits non présentés en commission au cours de l'année 2023. Le nombre de dossiers étudiés en CCAPEX, est en augmentation par rapport à 2022 (+14%).

663 avis et recommandations ont été émis dont 364 avis et 299 recommandations.

La commission examine de plus en plus de situations, certains ménages pouvant être vus à plusieurs reprises.

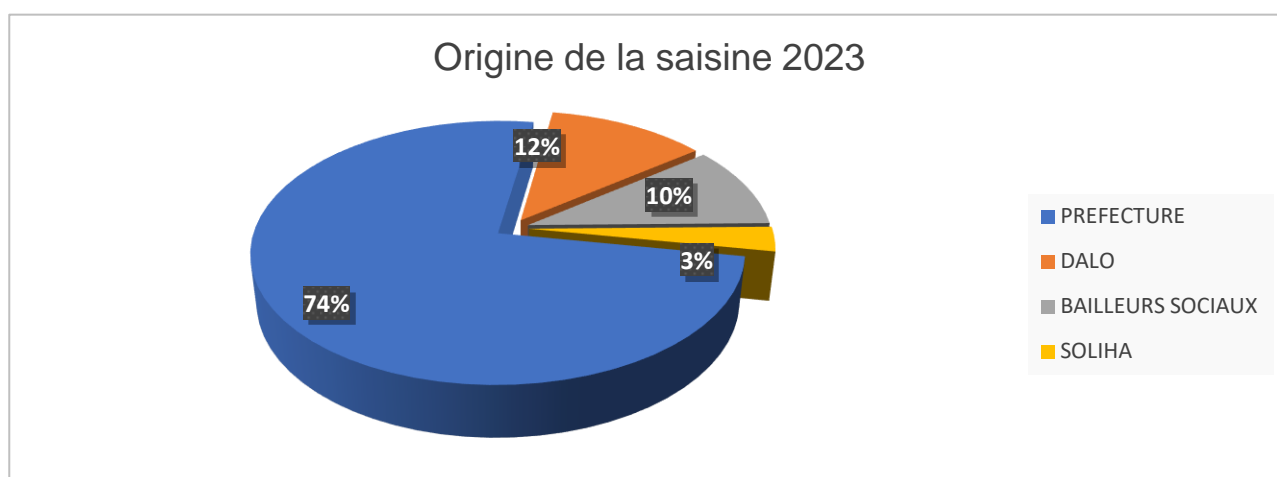
Le début et la fin de la période hivernale occasionnent une saisonnalité de l'activité.



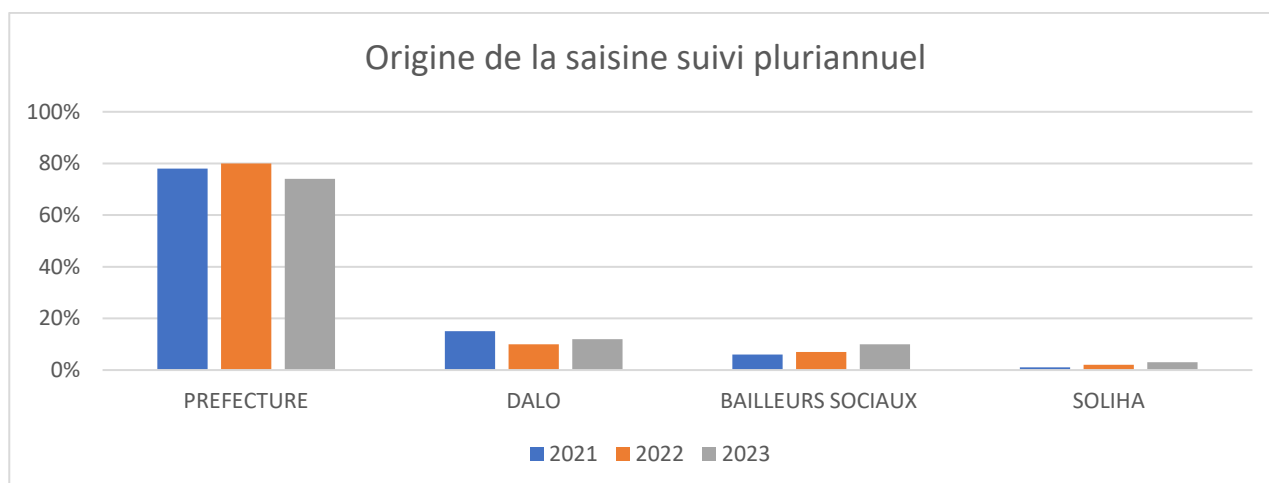
Origine de la saisine

	2021		2022		2023*	
Préfecture et Sous-préfectures	245	78%	300	80%	338	74%
DALO	49	15%	39	10%	56	12%
Bailleurs sociaux	18	6%	26	7%	43	10%
SOLIHA	3	1%	6	2%	13	3%
Travailleurs sociaux	0	0%	2	1%	3	0.6%
Bailleur privé	0	0%	0	0%	1	0.2%
Autre (Commissaire de justice)					1	0.2%
TOTAL	315	100%	373	100%	455	100%

*le mode de calcul a évolué pour laisser apparaître le nombre de co-saisines. Effectivement, le secrétariat peut être saisi au même moment par deux partenaires.



Les catégories inférieures à 1% ne sont pas représentées (travailleurs sociaux, bailleurs privés et commissaire de justice).



Les catégories inférieures à 1% ne sont pas représentées (travailleurs sociaux, bailleurs privés et commissaire de justice).

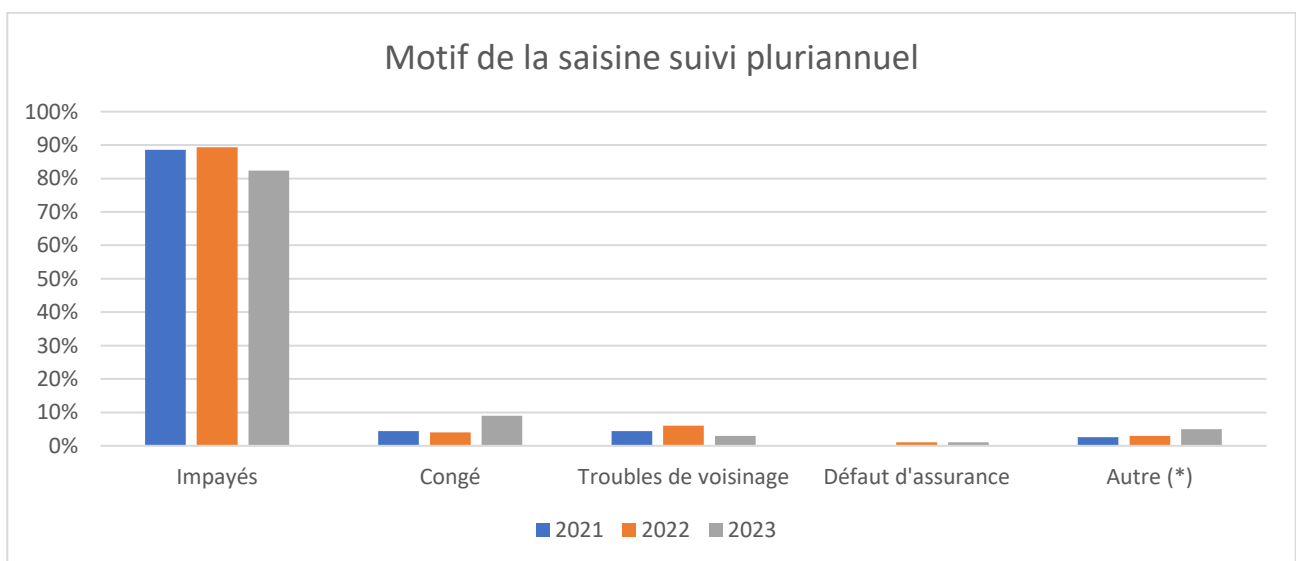
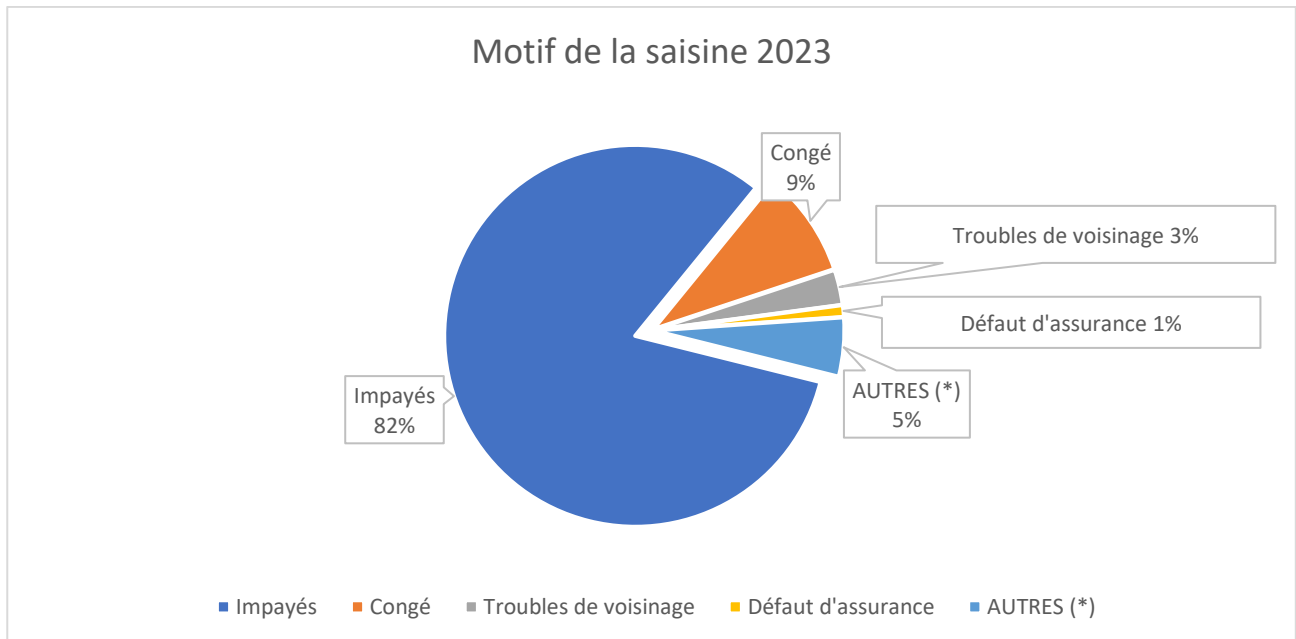
On note :

- On remarque que la CCAPEX est sollicitée en amont de la procédure de façon croissante par les bailleurs sociaux et partenaires à contrario des bailleurs privés totalement absent.
- La Préfecture et les Sous-préfectures constituent la clef d'entrée car les dossiers sont systématiquement examinés ou réexaminés au stade de la RFP.

Motifs de la saisine

	2021		2022		2023	
Impayés	279	89%	268	89%	270	82%
Congé	14	4%	12	4%	31	9%
Troubles de voisinage	14	4%	14	6%	10	3%
Défaut d'assurance	0	0%	1	1%	1	1%
Autre (*)	8	3%	5	3%	16	5%
TOTAL	315		300		328	

(*) : propriétaire occupant / occupant non titulaire du bail / logement de fonction)



Les motifs de saisine restent globalement proportionnellement stables. Cependant, on observe que le motif « impayés » recule au profit d'une légère augmentation des motifs « congé » et « autre » notamment des ventes par adjudication de propriétaires occupants (7 procédures).

MOTIF CONGE EN DETAIL

La récente réforme du diagnostic de performance énergétique (DPE) du 1^{er} juillet 2021 et la Loi Résilience du 22 août 2021, imposant de nouvelles obligations aux propriétaires notamment en matière de rénovation énergétique, pouvait laisser à penser à une augmentation du nombre de congés.

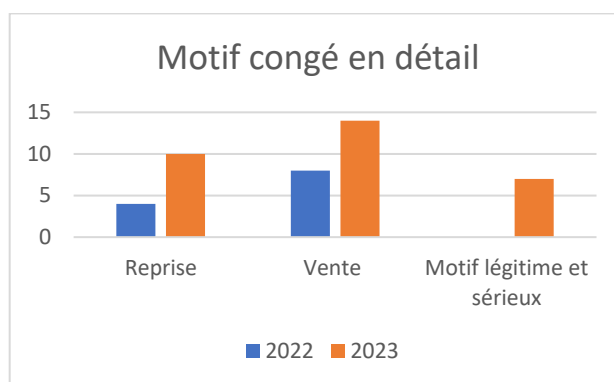
Il faut garder à l'esprit que tous les congés délivrés n'aboutissent pas à une procédure et encore moins à une expulsion. D'autant plus, que le public visé par un congé n'est pas le même que celui visé par les impayés. Les ménages destinataires d'un congé sont dans la majorité des cas, à jour du paiement des loyers. Ils éprouvent des difficultés de relogement par d'autres paramètres (hausse du prix du marché, nombre de biens disponibles à la location...).

Et pour ceux qui connaissent une procédure, il faut prendre en compte les délais procéduraux ; un décalage entre le moment où le congé est reçu (6 mois avant la fin du bail) et le moment de l'expulsion (procédure en validité de congé +7 mois). Ainsi, il est possible que des procédures aient débuté, sans que la CCAPEX en ait connaissance.

Des données disponibles, pour les ménages dont la situation a été examinée en commission, la CCAPEX connaît une légère variation à ce sujet. Le secteur Béarn connaît en 2023, une recrudescence du nombre de procédures engagées au motif « congé ».

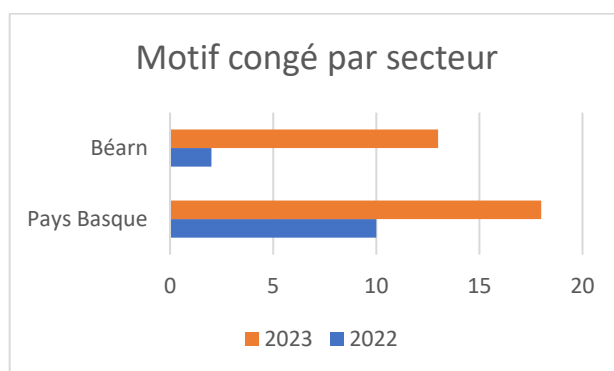
Motif congé par catégorie :

Motif congé détaillé	2022	2023
Reprise	4	10
Vente	8	14
Motif légitime et sérieux	0	7
TOTAL	12	31



Motif congé par secteur :

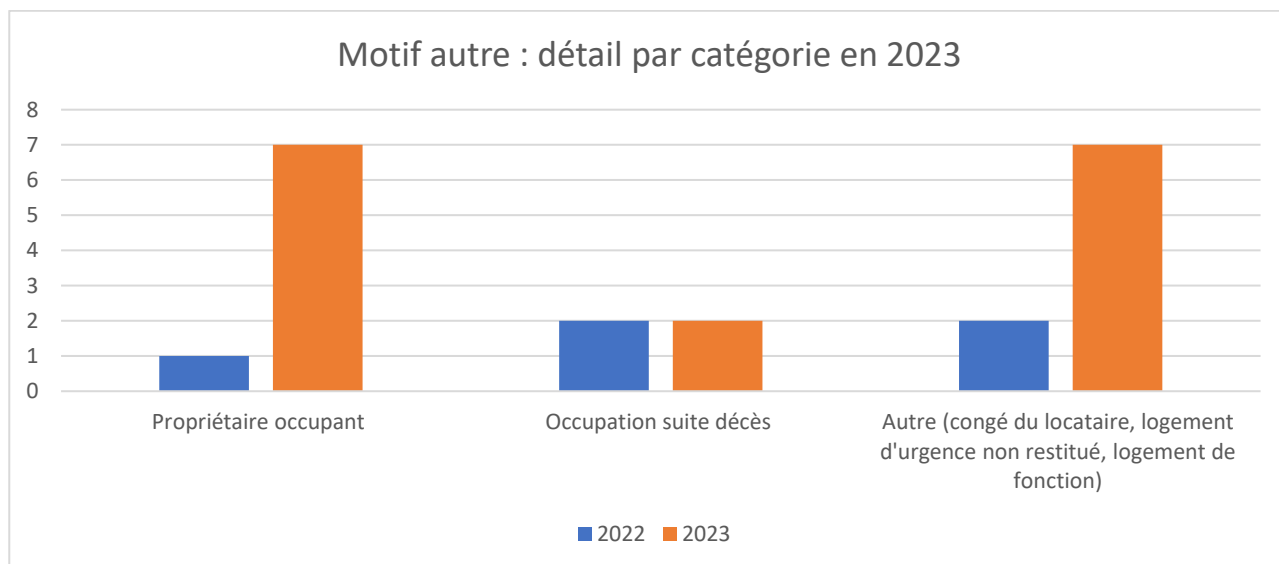
Motif congé par secteur	2022	2023
Pays Basque	10	18
Béarn	2	13
TOTAL	12	31



MOTIF AUTRE EN DETAIL

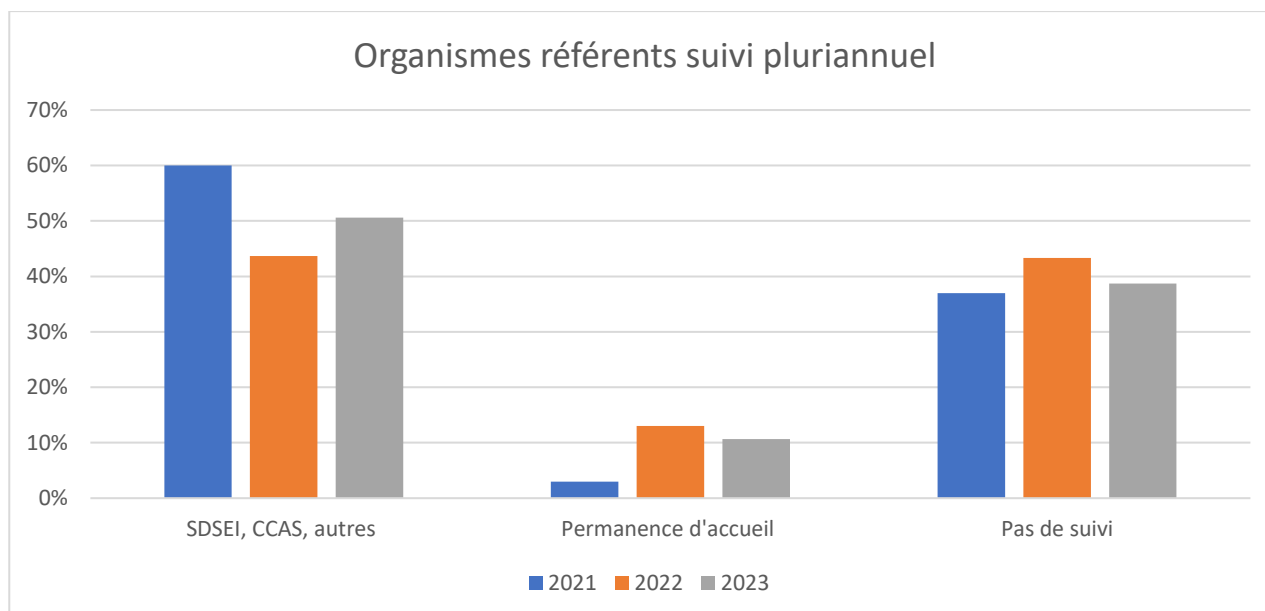
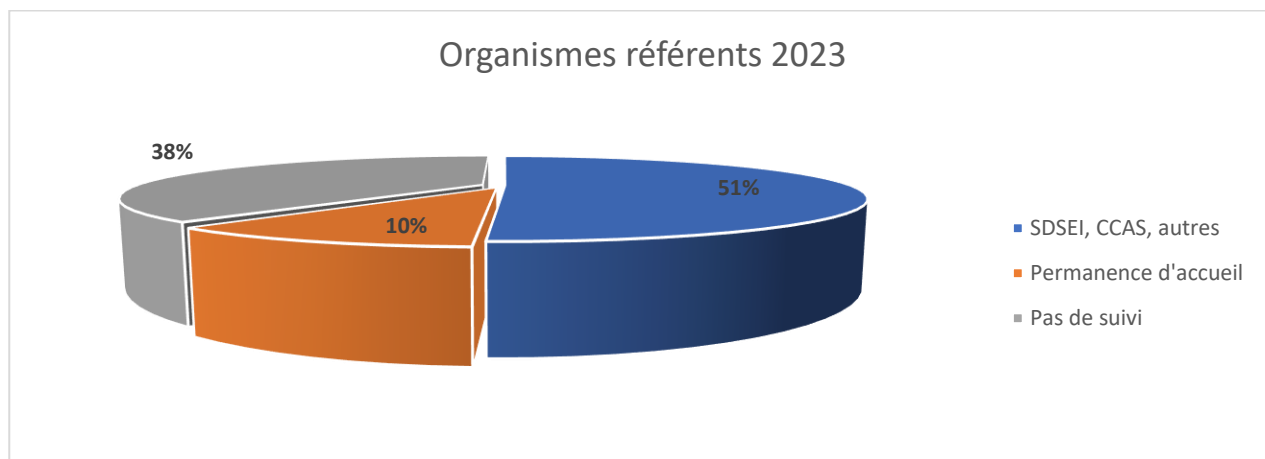
La part de motif « autre » augmente légèrement. Certes, le nombre de procédures reste faible mais a triplé par rapport à l'année passée. Ce qu'il est important d'observer, c'est la part de propriétaires occupants qui augmente.

Motif autre détaillé	2022	2023
Propriétaire occupant	1	7
Occupation suite décès	2	2
Autre (congé du locataire, logement d'urgence non restitué, logement de fonction)	2	7
TOTAL	5	16



Organismes référents

	2021	2022	2023
SDSEI, CCAS, autres	188	131	166
Permanence d'accueil	10	39	35
Pas de suivi	117	130	127
TOTAL	315	300	328

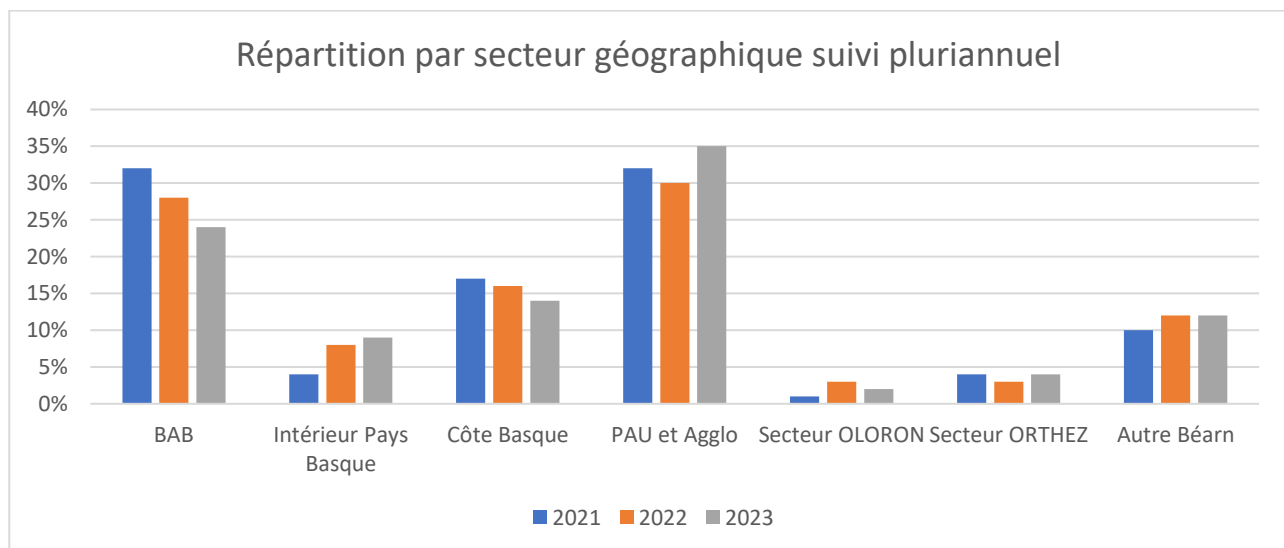
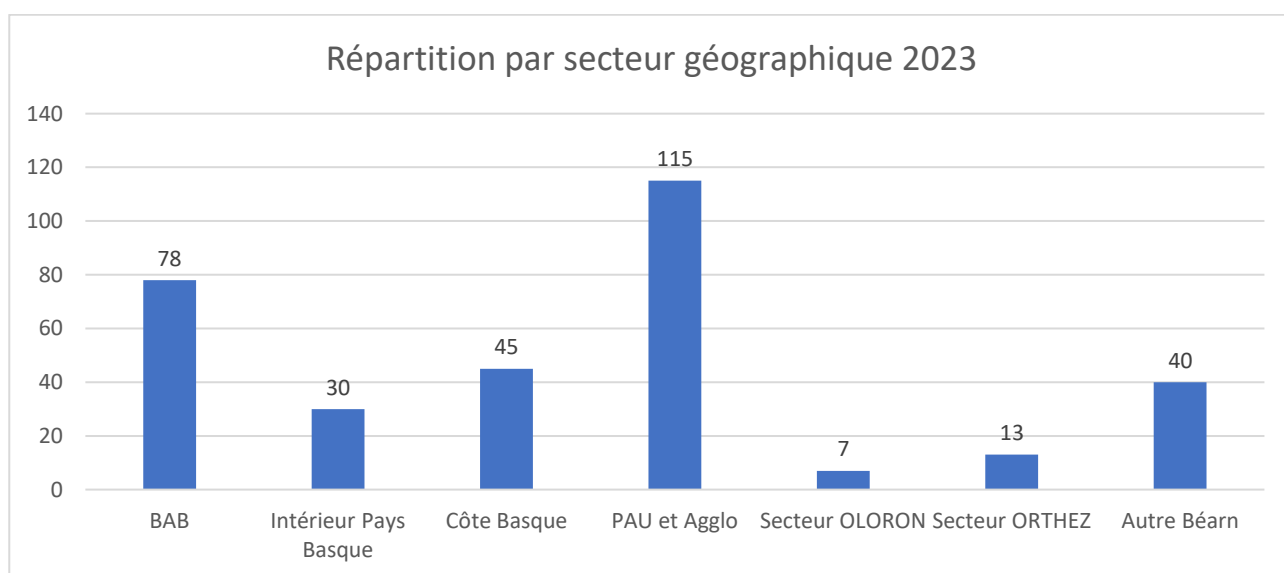


38% des personnes vues en commission ne sont pas suivies par les services sociaux. Cette part tend à diminuer (43% en 2022).

L'accompagnement et le suivi des ménages par un travailleur social permettent d'accomplir différents types de démarches : accompagnement budgétaire, recherche de logement, sollicitation d'aide, dépôt de dossier de surendettement, réalisation de démarches administratives... Toutes ces actions ont pour but de favoriser le maintien lorsqu'elles sont réalisées dès le début de l'impayés, de permettre la stabilisation de la situation ou de rechercher des solutions de relogement ou d'hébergement en cas d'aboutissement de la procédure.

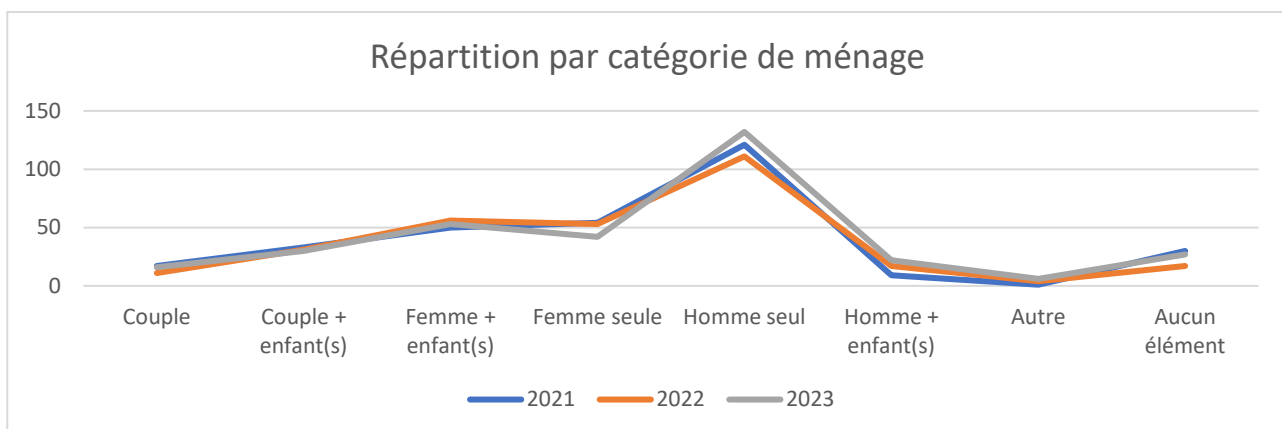
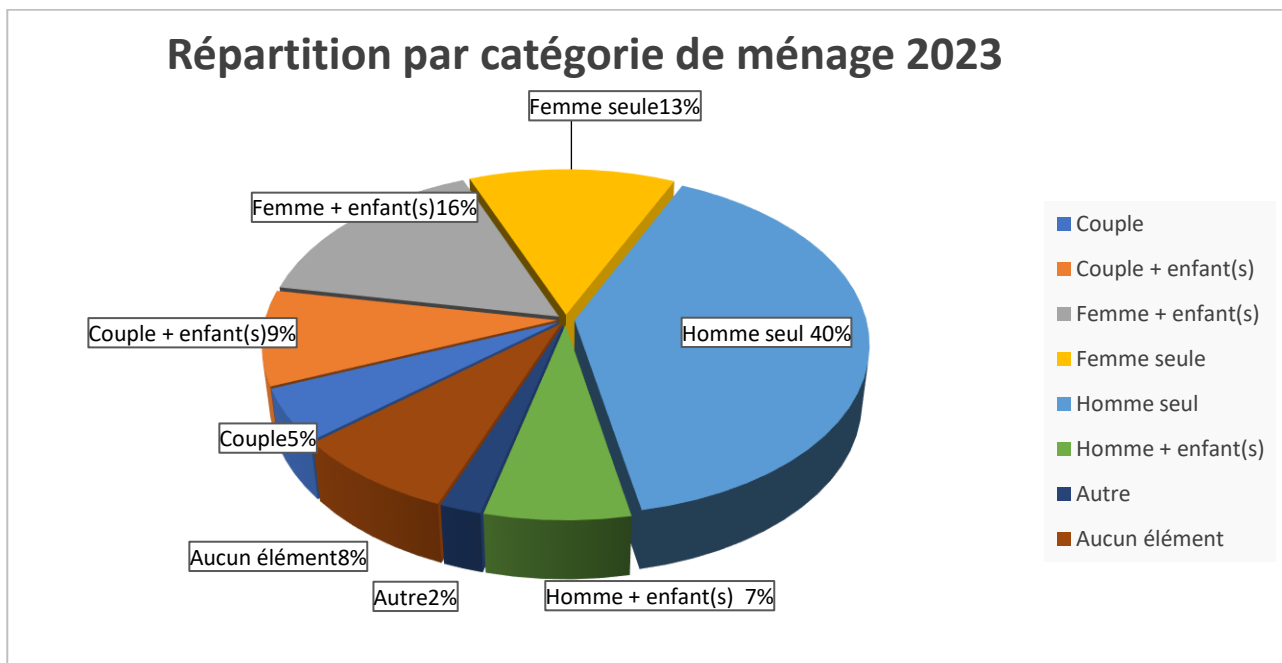
Secteur géographique

	2021		2022		2023	
BAB	102	32%	85	28%	78	24%
Intérieur Pays Basque	13	4%	25	8%	30	9%
Côte Basque	53	17%	47	16%	45	14%
PAU et Agglo	101	32%	90	30%	115	35%
Secteur OLORON	3	1%	8	3%	7	2%
Secteur ORTHEZ	12	4%	10	3%	13	4%
Autre Béarn	31	10%	35	12%	40	12%
TOTAL	315	100%	300	100%	328	100%
SOUS TOTAL Pays Basque Agglo	155	59%	132	44%	88	27%
SOUS TOTAL PAU Agglo	101	32%	90	30%	115	35%



La majorité des saisines se répartissent sur les grands pôles urbains, lieu de concentration de la population et en lien avec l'attraction touristique.

Catégories de ménages

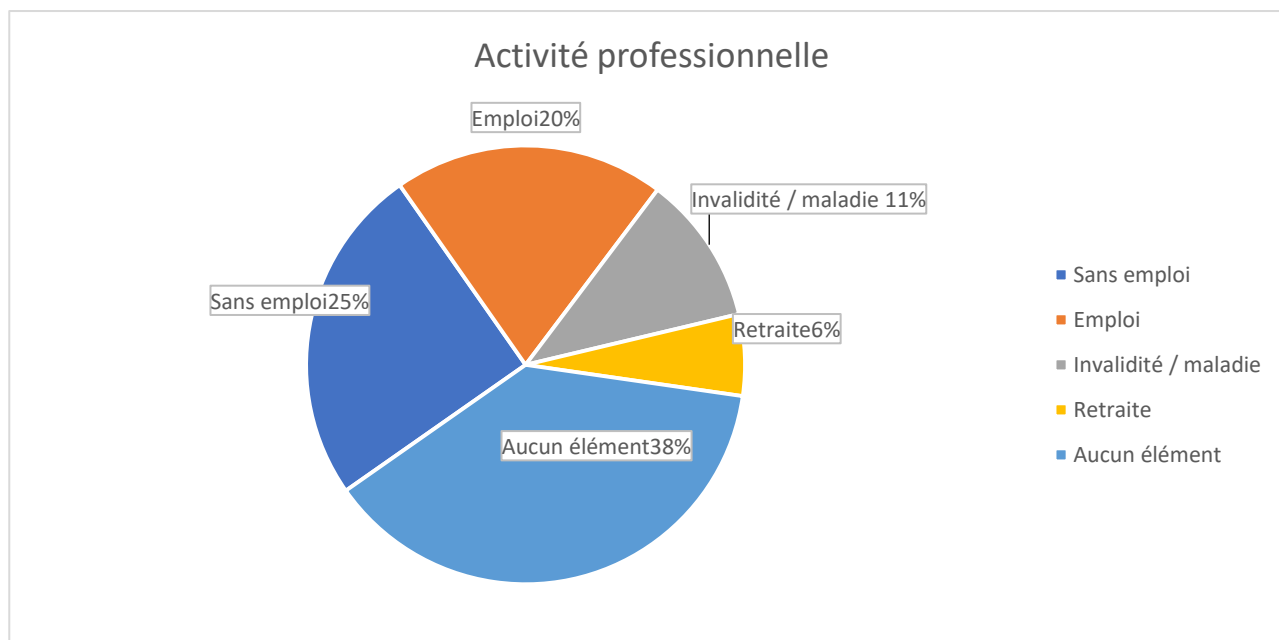


Les proportions sont stables d'une année sur l'autre. Les personnes seules représentent 53% des situations avec une proportion d'homme plus importante (hommes seuls 40%, femmes seules 13%). Les personnes seules avec enfant(s) représentent 23% avec cette fois-ci une proportion plus importante de femmes (16% pour les femmes avec enfant(s) contre 7% pour les hommes avec enfant(s)).

La prépondérance des personnes isolées ou des familles monoparentales (76%) conforte le fait que ces catégories sont les plus précarisées.

Activité professionnelle

	2021		2022		2023	
Sans emploi	122	39%	103	34%	81	25%
Emploi	56	18%	75	25%	67	20%
Invalidité, maladie	25	5 %	23	8%	35	11%
Retraite	39	12%	29	10%	20	6%
Formation	3	0%	0	0%	0	0%
Aucun élément	70	22%	70	23%	125	38%
TOTAL	315	100%	300	100%	328	100%



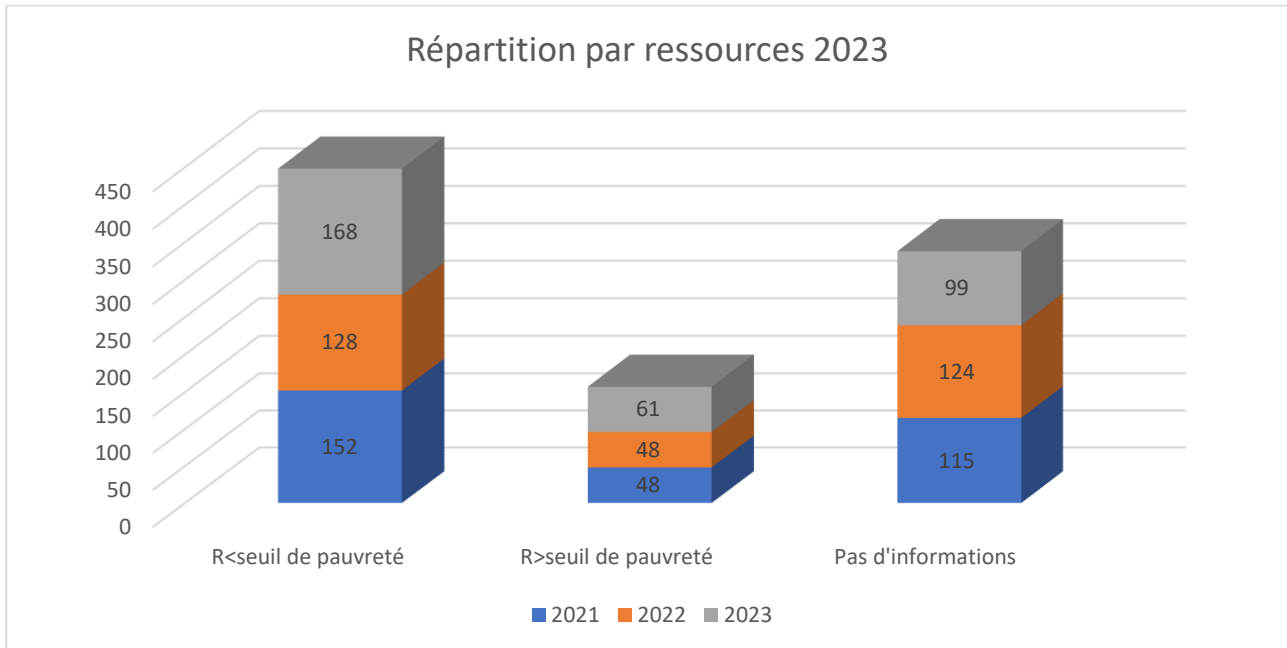
Les personnes sans emploi ou en invalidité et maladie représentent la majorité des ménages en 2023. Les ratios par nature d'activité professionnelle se confirment dans la durée.

Toutefois, un phénomène s'accroît. Une part importante (38%) est constituée par les ménages ne prenant pas attache auprès du secrétariat de la CCAPEX pendant l'instruction de leur situation ou ne souhaitant pas communiquer d'information et pour lesquels aucune donnée n'est disponible.

Sur certains dossiers, nous avons la connaissance d'une prime d'activité sans connaître la nature des autres revenus. On peut supposer qu'une partie de ce public est en activité. Pour les autres, ne bénéficiant pas de revenus sociaux nous pouvons parvenir à la même déduction. Cependant, ne pouvant vérifier l'exhaustivité des informations, nous classons ces ménages dans la catégorie « Aucun élément ».

Ressources

	2021		2022		2023	
R<seuil de pauvreté	152	48%	128	43%	168	51%
R>seuil de pauvreté	48	15%	48	16%	61	19%
Pas d'informations	115	37%	124	41%	99	30%
TOTAL	315	100%	300	100%	300	100%



La rubrique "Pas d'informations" se rapporte à des personnes qui n'ont pas répondu aux sollicitations de la CCAPEX et qui ne sont pas connues des services sociaux : on y trouvera donc, en principe, toutes les ressources hors le RSA.

Plus de 51% des ménages connus disposent de ressources inférieures au seuil de pauvreté (RSA + emploi précaire).

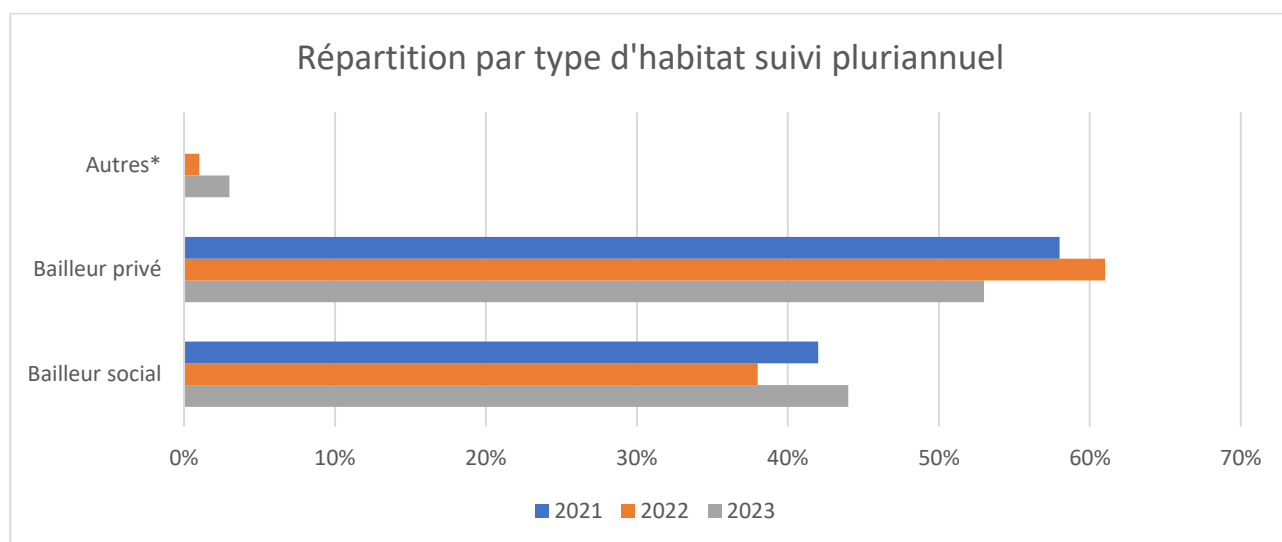
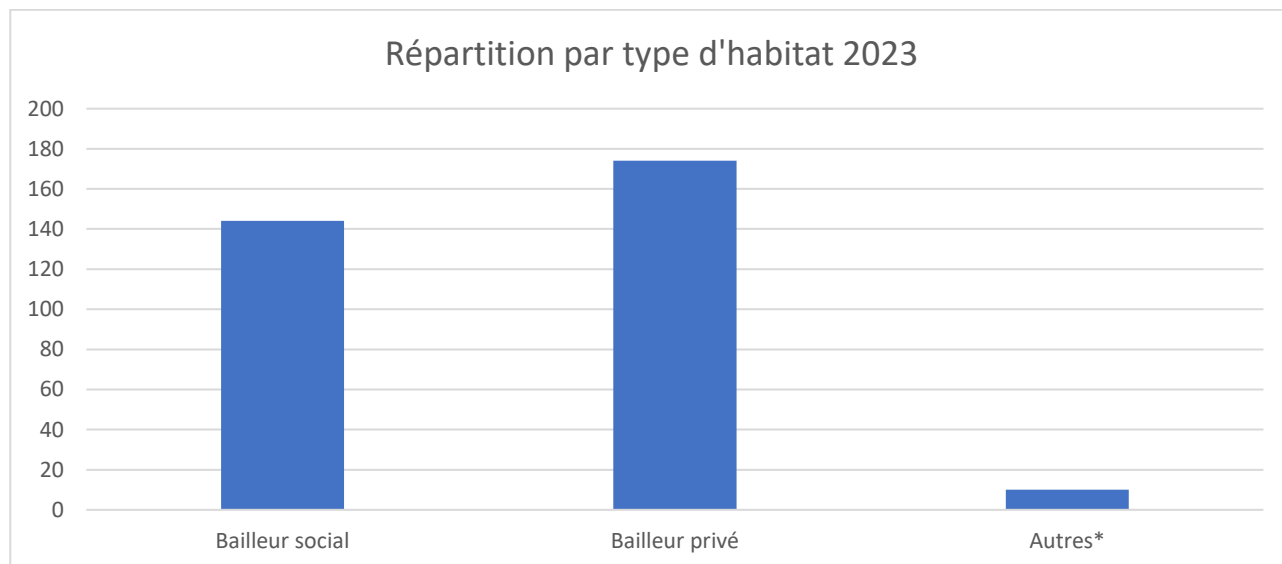
Le nombre de personnes au-dessus du seuil de pauvreté est en constante augmentation (15% en 2021, 16% en 2022, 19% en 2023). Ce qui transcrit que même les ménages ayant une situation financière intermédiaire éprouvent davantage de difficultés à payer un loyer ou encore à se reloger.

Les usagers nous font part de leurs difficultés à accéder un logement dans le parc privé. Auparavant ces situations intermédiaires considérés comme les moins précaires de nos usagers arrivaient encore à se reloger dans le parc privé.

Type d'habitat

	2021		2022		2023	
Bailleur social	131	42%	112	38%	144	44%
Bailleur privé	184	58%	183	61%	174	54%
Autres*	0	0%	1	1%	10	2%
TOTAL	315	100%	296	100%	328	100%

* Autres (logement de fonction, propriétaire occupant, centre d'hébergement)

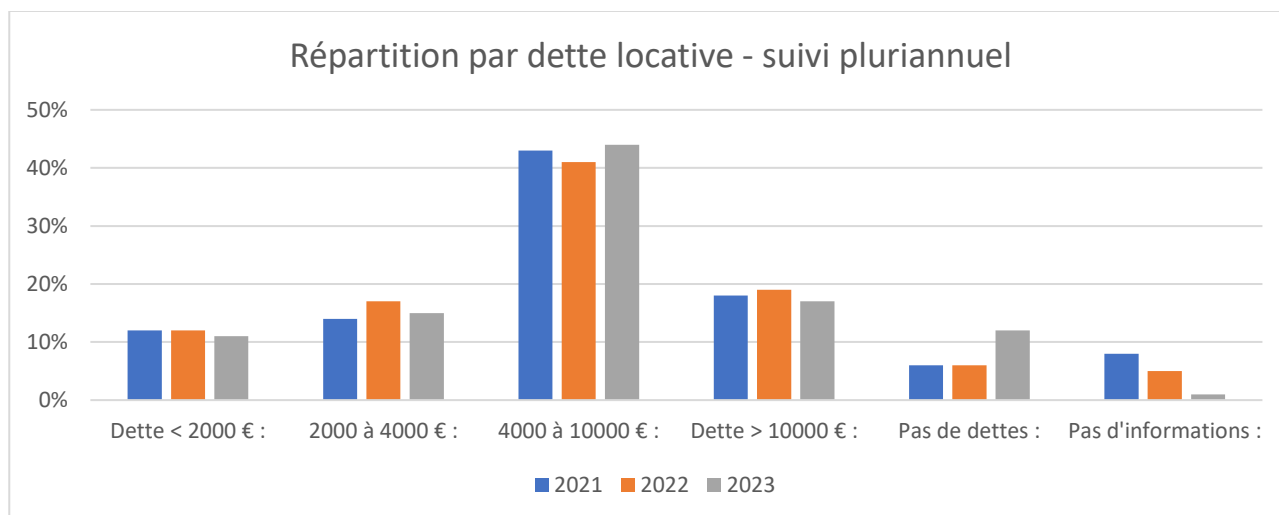
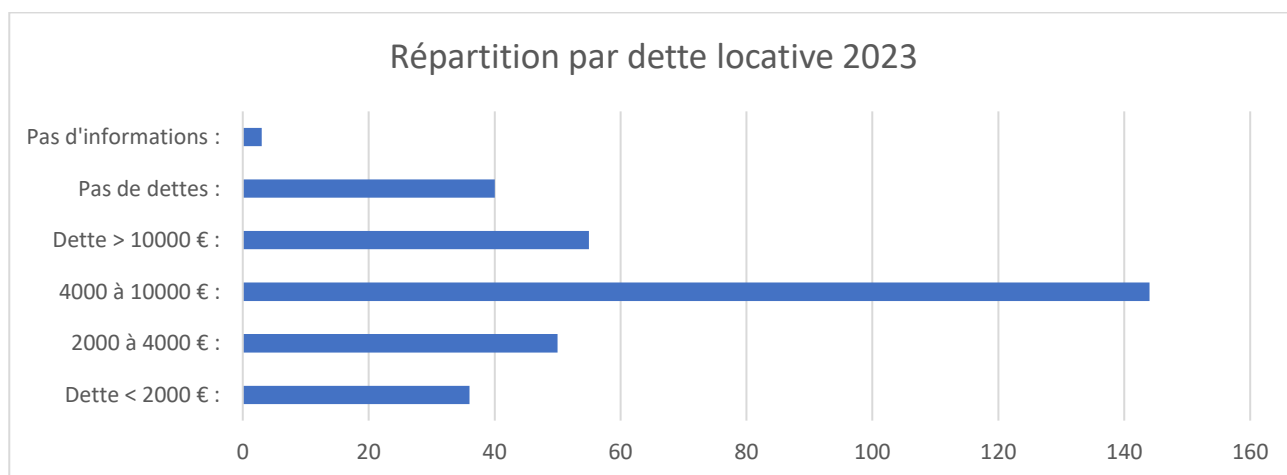


Comme les années précédentes, on constate une prépondérance du parc privé sur le parc public. Cependant, la part de ménages suivis en CCAPEX dans le parc social est en augmentation (+6 points par rapport à 2022).

Il y a une émergence d'autres types d'habitat notamment des propriétaires occupants. Cet indicateur sera à surveiller dans la durée.

Dette locative

	2021		2022		2023	
Dette < 2000 € :	37	12%	36	12%	36	11%
2000 à 4000 € :	44	14%	52	17%	50	15%
4000 à 10000 € :	134	43%	123	41%	144	44%
Dette > 10000 € :	58	18%	57	19%	55	17%
Pas de dettes :	18	6%	18	6%	40	12%
Pas d'informations :	24	8%	14	5%	3	1%
TOTAL	315		300		328	



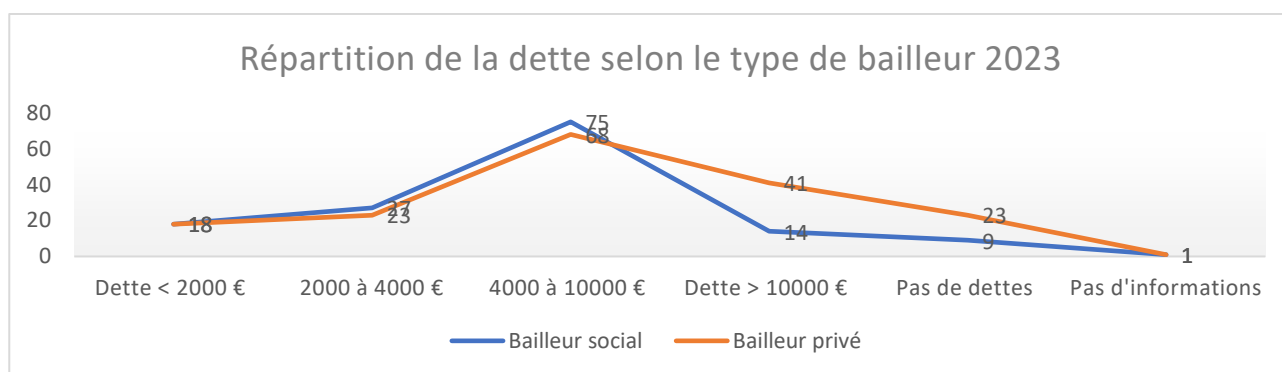
61 % des ménages cumulent une dette supérieure à 4000 €, dont 17 % supérieure à 10000 €. Les gros endettements restent majoritaires. L'augmentation sur la catégorie « pas de dettes » a doublé. Elle est justifiée par l'augmentation des procédures liées aux congés.

La dette est évolutive. Nous la prenons en considération au moment de l'instruction pour le passage en commission.

Dette locative par type de bailleur

	Bailleur social	Bailleur privé	Total
Dettes < 2000 € :	18	18	36
2000 à 4000 € :	27	23	50
4000 à 10000 € :	75	68	143
Dettes > 10000 € :	14	41	55
Pas de dettes :	9	23	32
Pas d'informations :	1	1	2
Total :	144	174	318

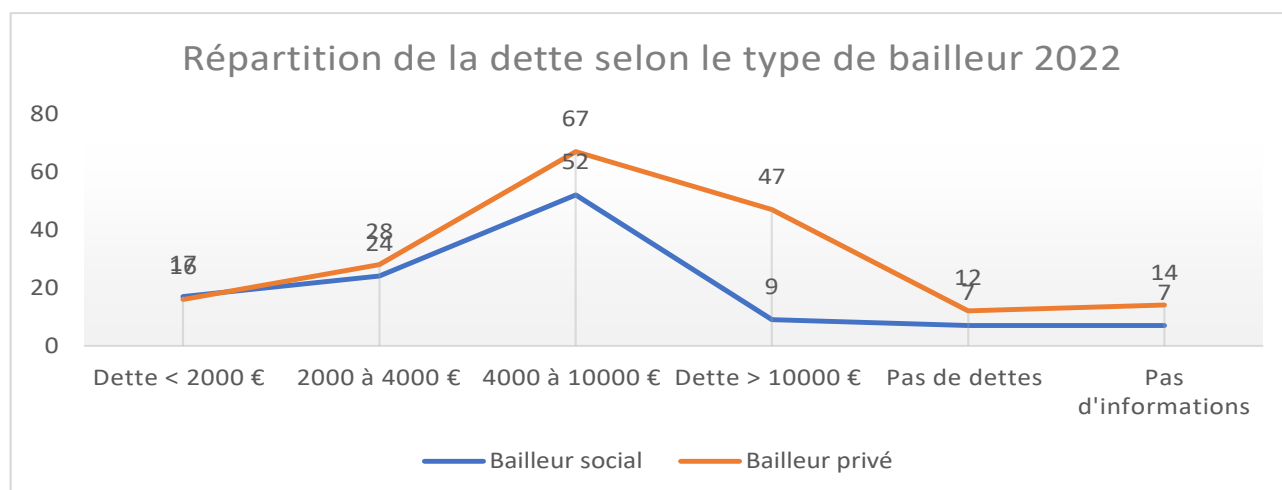
**Le choix a été fait de ne pas représenter la catégorie « autre » représentant 10 situations et s'agissant principalement de propriétaire occupant.*



Pour les ménages examinés en commission, les saisines relatives au parc privé concernent des montants de dettes supérieures à celles du parc public.

Cette courbe illustre bien la différence existante entre parc social et parc privé. Dans l'ensemble, les impayés sont moins importants dans le parc social, ce qui s'explique de manière logique par les infrastructures en place (services de gestion sociale intégrés au sein des organismes bailleurs). Ainsi, une détection le plus en amont possible des difficultés permet un réel travail d'accompagnement.

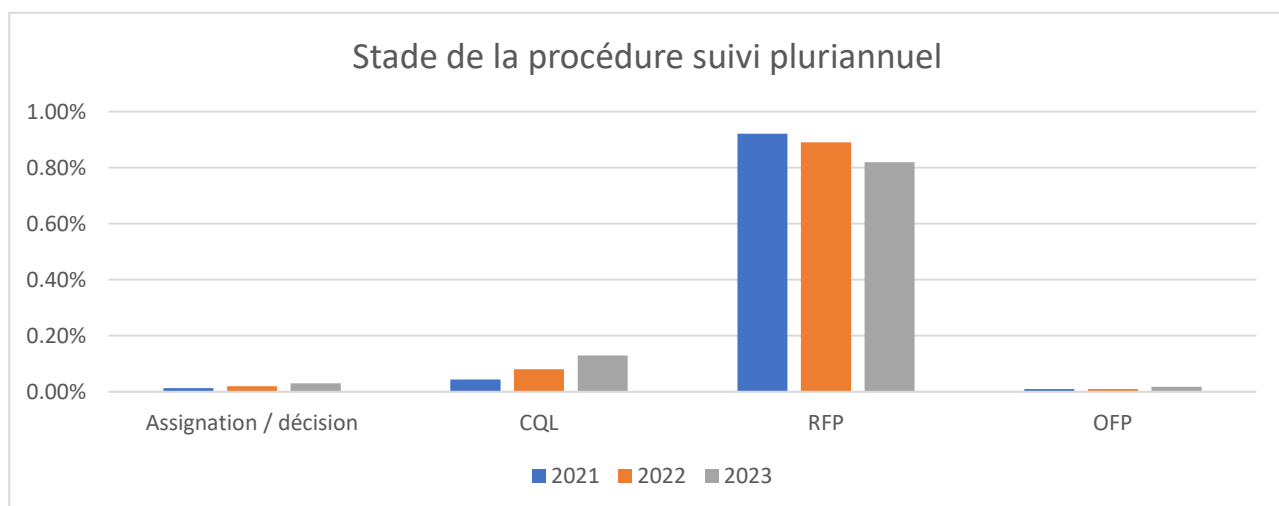
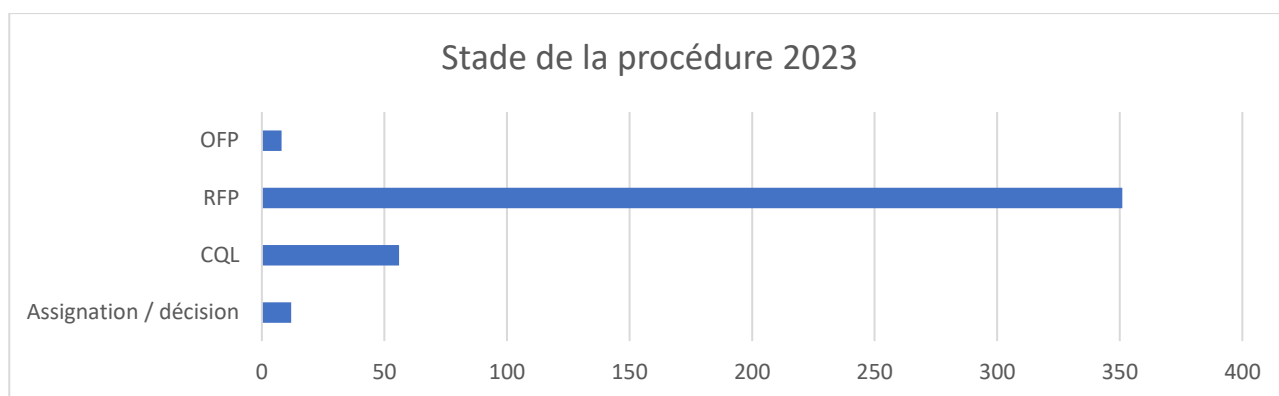
Ce propos est cependant à nuancer et l'écart tend à se resserrer. A titre de rappel, le même graphique pour l'année 2022.



Stade de la procédure

	2021		2022		2023	
Pas de procédure	1	0,20%	0	0%	0	0%
Signalement / CDP	3	1%	0	0%	1	0,20%
Assignation / décision	4	1,30%	7	2%	12	3%
CQL	14	4,40%	29	8%	56	13%
RFP	290	92,10%	332	89%	351	82%
OFF	3	1%	5	1%	8	1,80%
Total	315		373		428	

* certaines situations sont vues à plusieurs reprises à différent ou même stade de la procédure.

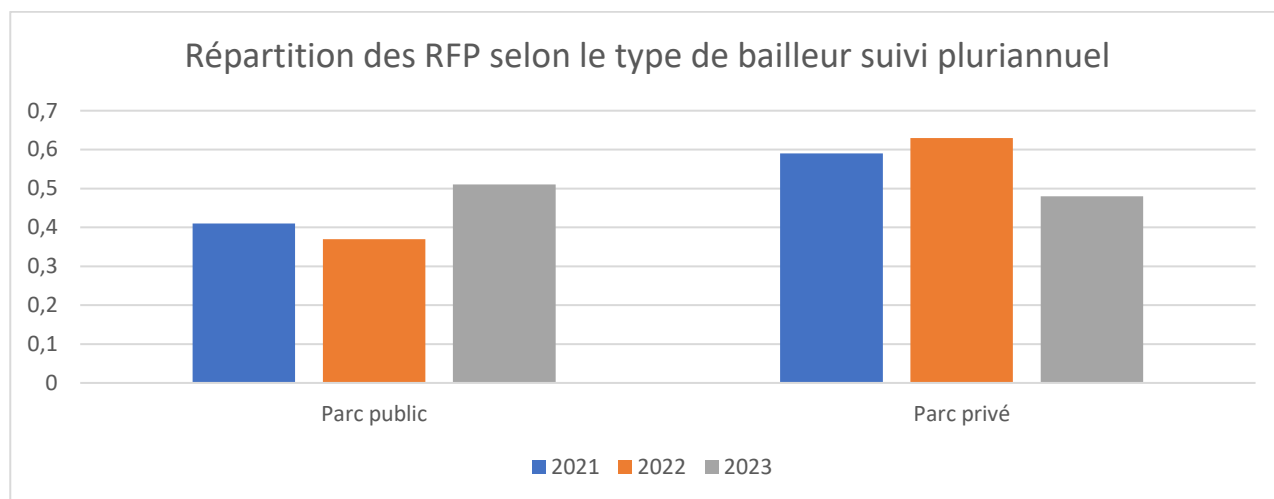


La Charte Départementale de Prévention des expulsions adoptée fin 2020 renforce l'information des usagers et l'intervention des acteurs en amont de la procédure. Ce qui se traduit par une évolution dans la saisine de la CCAPEX. Les partenaires saisissent plus tôt la CCAPEX pour les situations les plus vulnérables (qui peuvent être ainsi vues à plusieurs reprises). Cette anticipation permet plus de latitude pour chercher des solutions.

On peut constater une réelle évolution dans la saisine de la CCAPEX. En 2020, 94% des dossiers étaient vus au stade de la RFP, contre 92% en 2021, 89 % 2022 et 82% en 2023. Les partenaires saisissent plus tôt la CCAPEX pour les situations les plus vulnérables (qui peuvent être ainsi vues à plusieurs reprises). Cette baisse des saisines au stade de la RFP se fait principalement au profit du stade du CQL. Nous observons les prémices d'une saisine au stade de l'assignation/décision (1.3% en 2021, 2% en 2022 et 3% en 2023).

Répartition des RFP dans parc public/parc privé

	2021		2022		2023	
Parc public	116	41%	123	37%	180	51%
Parc privé	174	59%	209	63%	167	48%
Autre					4	1%
Total	290		332		351	



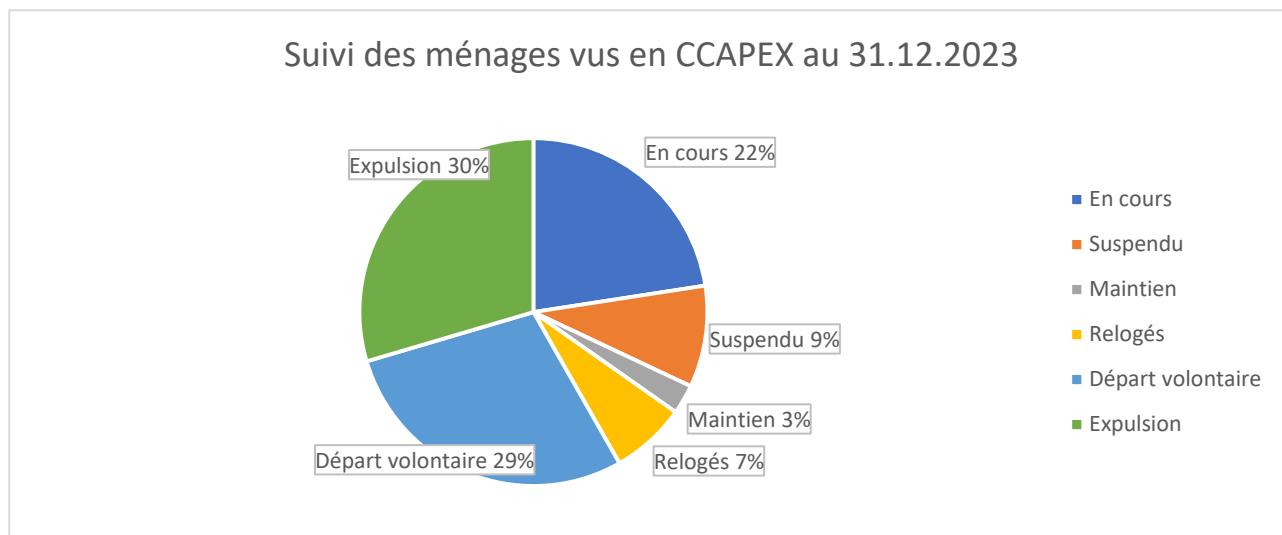
**la catégorie autre n'apparaît pas car non-significative (et les 10 situations mentionnées plus haut n'ont pas forcément été vues au stade de la RFP).*

Si jusqu'à présent, le ratio parc public / parc privé restait stable d'une année sur l'autre (2/3-1/3), avec davantage de réquisitions de la force publique dans le parc privé, cette année le ratio tend à s'équilibrer (51% pour le parc public contre 48% pour le parc privé).

Dans le parc social, il y a 14 points de différence entre 2022 (37%) et 2023 (51%).

Dans le parc social, le recours au protocole de cohésion sociale (dit protocole BORLOO), lié à un accompagnement spécifique des ménages, permet de rattraper un certain nombre de situations. A l'inverse, dans le parc privé, les bailleurs vont généralement au bout de la procédure.

Suivi des ménages au 31/12/2023



Sur les 328 ménages examinés lors des commissions de l'année 2023 :

22% soit 77 ménages restaient **en cours de suivi** au 31/12/2023, principalement des ménages dont le suivi a commencé en fin d'année ou dont l'expulsion est suspendue par la trêve hivernale.

9% soit 31 ménages ont vu leur expulsion **suspendue** dans le cadre d'un accord avec un bailleur social ou de délais de paiement par décision de justice.

10% soit 30 ménages ont trouvé une **solution de relogement ou de maintien** dans les lieux avec l'appui des services sociaux, du BAL et/ou de la CCAPEX. 8 dans le cadre d'un maintien et 22 dans le cadre d'un relogement dont 11 dans le cadre du DALO.

29% soit 94 ménages ont effectué un **départ volontaire** ; c'est-à-dire qu'ils ont rendus les clefs volontairement au propriétaire ou au commissaire de justice à tout moment de la procédure.

Dont 10 ménages sont partis avant la réquisition de la force publique.

38 ménages sont partis au stade de la réquisition de la force publique.

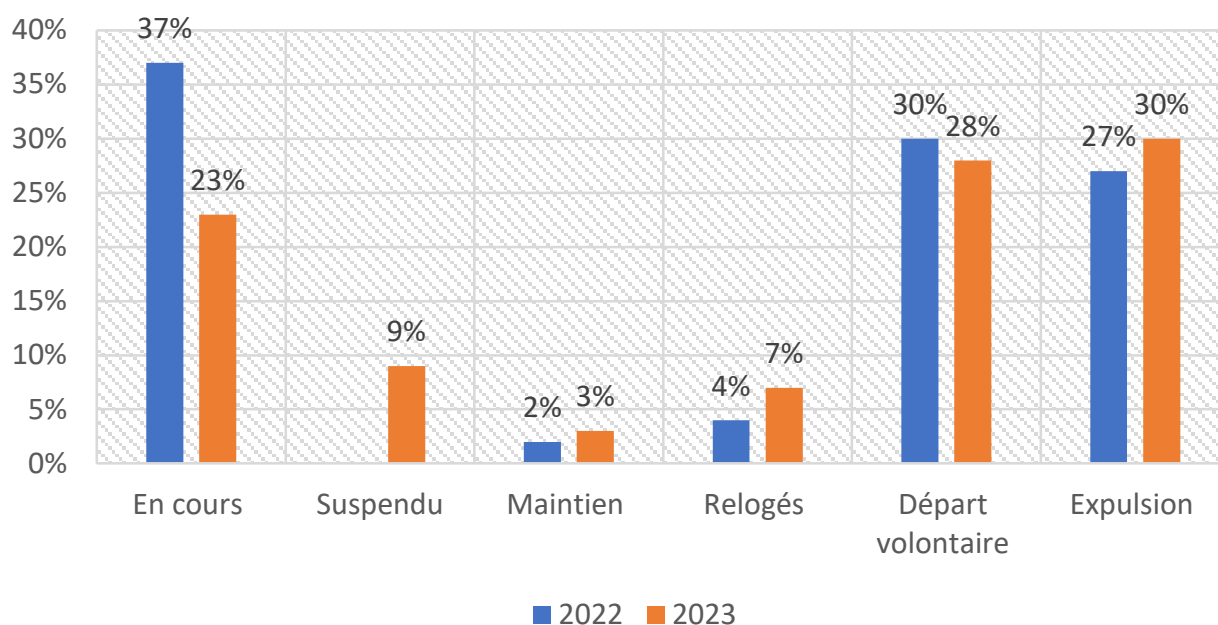
46 ménages sont partis au stade de l'octroi de la force publique mais avant l'expulsion avec l'intervention du commissaire de justice avec les forces de l'ordre.

Il est fortement conseillé aux locataires de remettre les clefs afin de stopper la procédure d'expulsion et notamment la dette locative. Ces conseils sont prodigués à la fois par les bailleurs, les commissaires de justice et le secrétariat de la CCAPEX dès qu'une alternative est possible. Il existe des situations où une solution de relogement est trouvée par le locataire (dans le secteur privé, dans la famille, hébergement temporaire...) mais le secrétariat de la CCAPEX n'en a pas connaissance officiellement.

30 % des ménages soit 97 ménages connaissent l'**expulsion** avec le concours de la force publique.

Il est important de préciser que certains ménages sont vus à plusieurs reprises dans le cadre de la CCAPEX. Quand le concours de la force publique est finalement accordé et exécuté pour ces situations, il s'agit de cas où malgré le suivi social, les recommandations effectuées et les diverses actions, l'adhésion du ménage fait défaut. Pour une autre partie, la situation est caractérisée par la mauvaise foi au regard du montant de la dette ou l'absence de contact total avec le bailleur, le commissaire de justice ou le secrétariat de la CCAPEX.

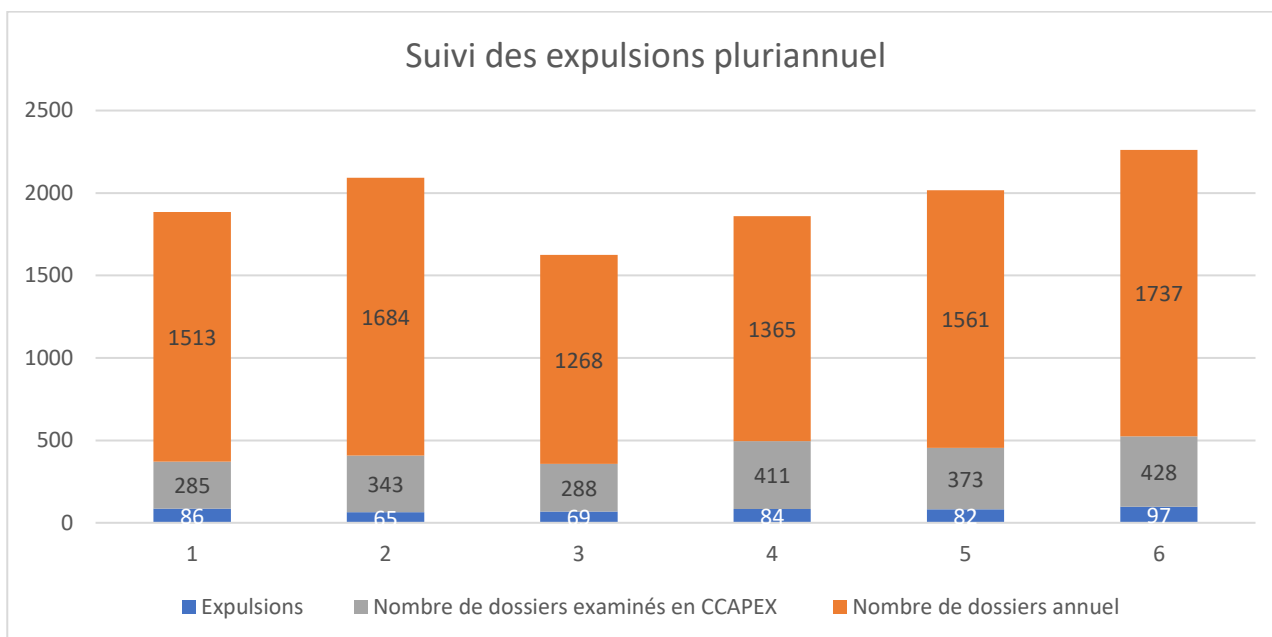
Suivi des ménages vus en CCAPEX pluriannuel



En 2023, il y a eu un peu plus de maintiens dans les lieux (3% contre 2% en 2022) et de relogements (7% contre 4% en 2022). Le nombre de départs volontaires et d'expulsions restent stables par rapport à l'année précédente.

Suivi des expulsions

Suivi des expulsions pluriannuel



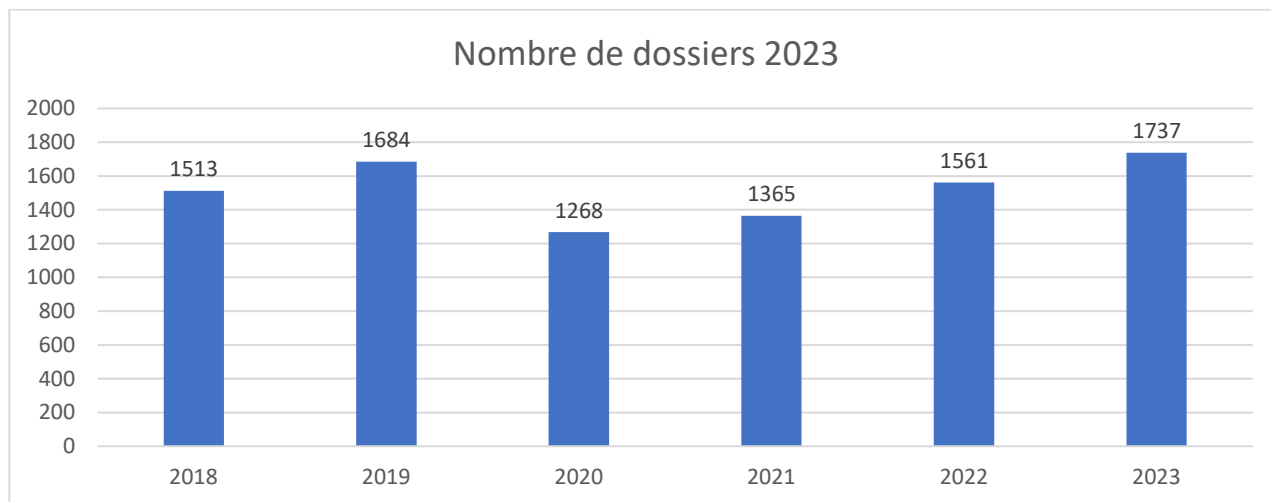
Il est à noter que malgré la fluctuation du nombre total de dossiers enregistrés annuellement et la variation due à la crise sanitaire, la part des expulsions n'est pas plus importante et que le ratio est stable, variant entre 5 et 6% à travers les années.

II - BILAN D'ACTIVITE DU SECRETARIAT

En 2023, le secrétariat de la CCAPEX a enregistré **1737 dossiers*** contre 1561 en 2022 dont 873 commandements de payer (bailleurs privés) et 363 signalements (bailleurs sociaux). On constate une augmentation du nombre de dossiers enregistrés, +11%, soit 1561 dossiers en 2022 contre 1737 dossiers en 2023.

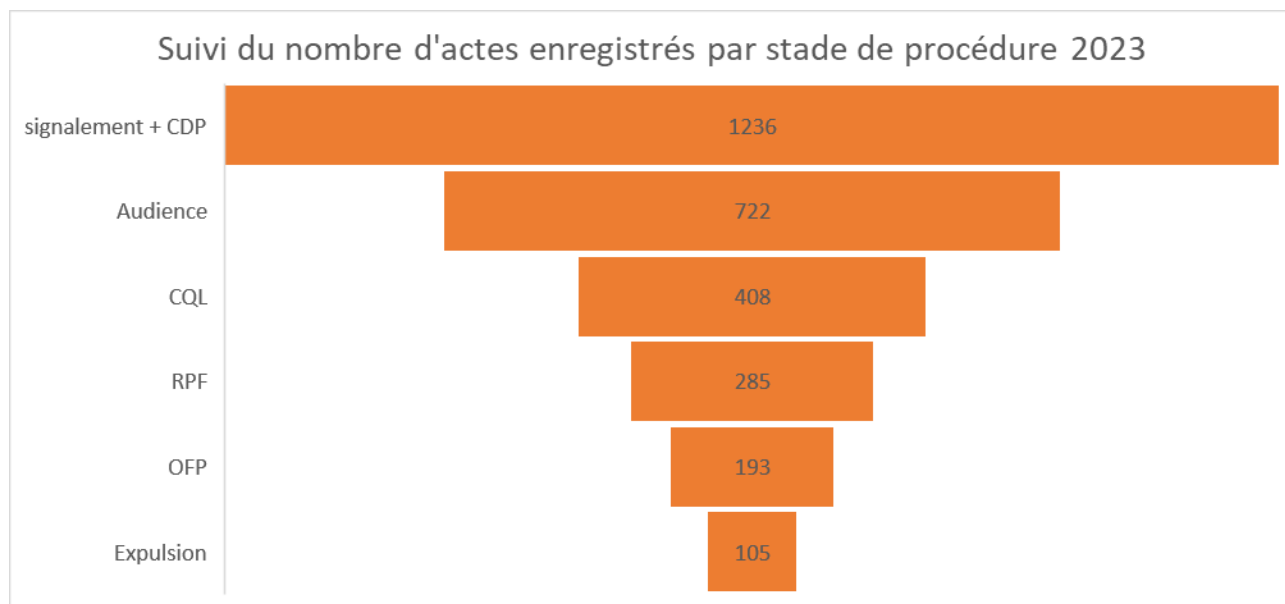
* nombre de dossiers ayant reçu un acte de procédure en 2023, peu importe la date de création du dossier.

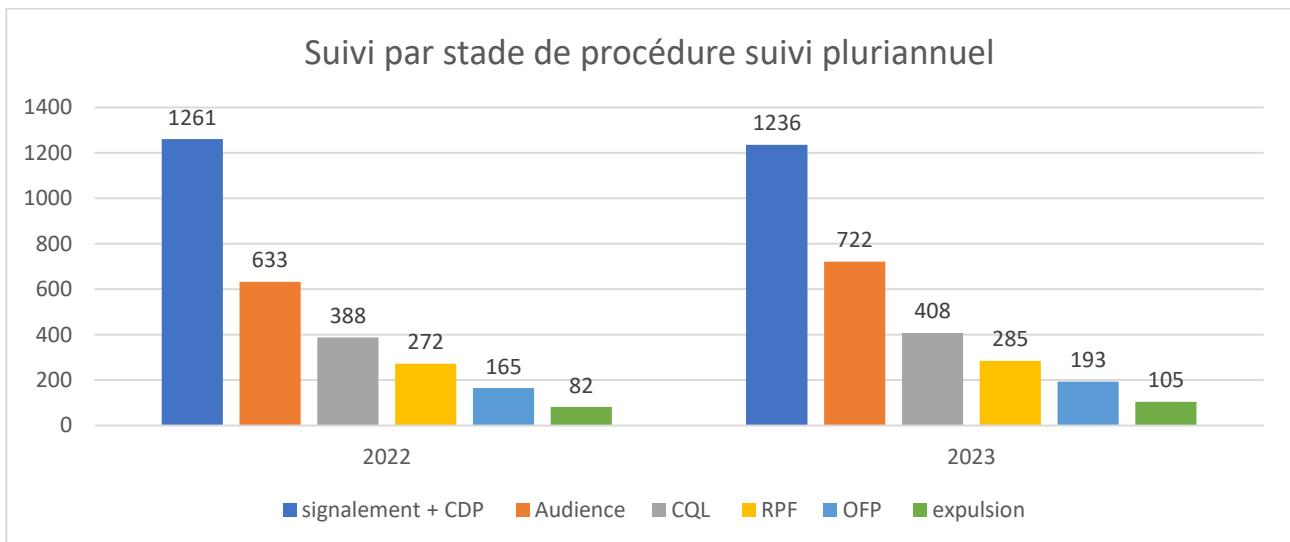
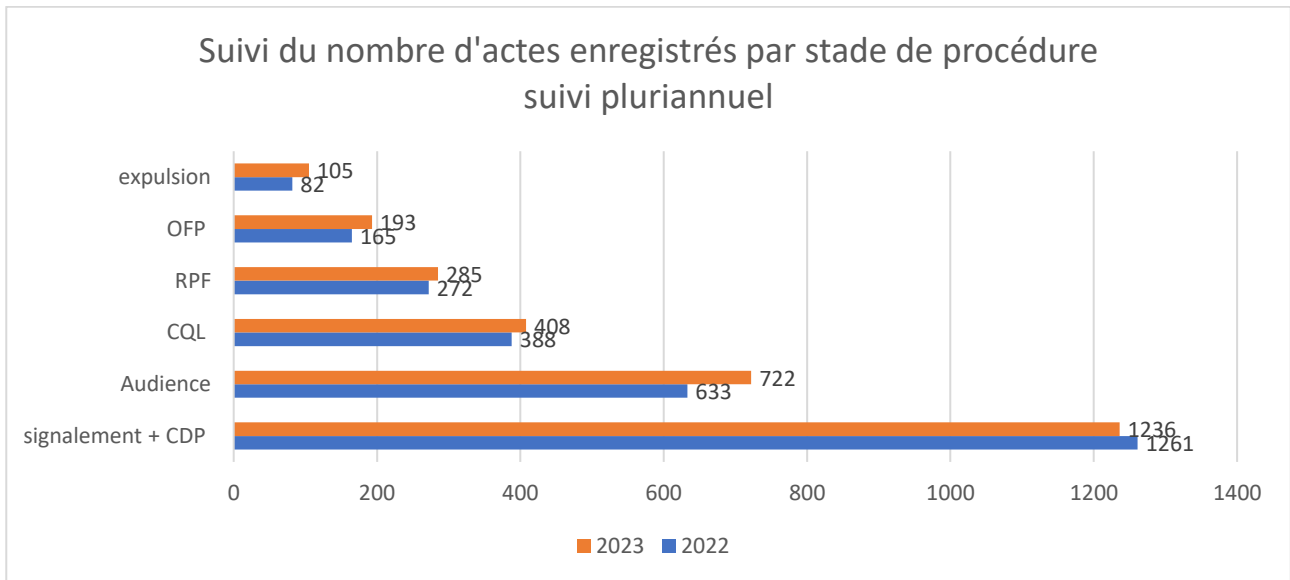
Nombre de dossiers enregistrés



Nombre d'actes par stade de procédure

A titre informatif, le secrétariat de la CCAPEX procède à l'enregistrement de tous les actes de procédure, aux différents stades de la procédure. Il est intéressant de voir que le nombre d'actes par stade de procédure se divise presque par 2 à chaque étape.



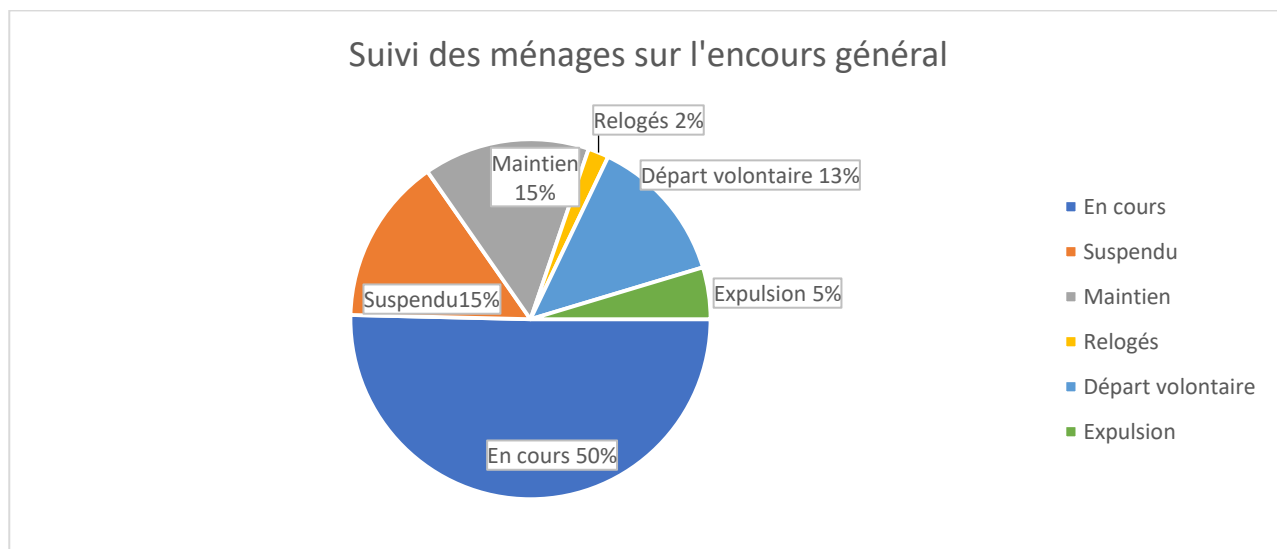


Ces deux graphiques nous disent la même chose : option de lecture/ de lisibilité.

Ainsi, nous pouvons constater que s'il n'y a pas plus de procédures en nombre initialement, celles engagées ont tendance à aller plus loin dans la procédure. De plus, pour approximativement le même nombre de signalements et de commandements de payer, il y a eu plus d'audiences et un peu plus d'actes à chaque stade de la procédure.

Nota bene : le nombre d'expulsions est plus important que celui enregistré sur le suivi des situations vues en CCAPEX. Cela s'explique par des dossiers examinés en fin d'année N-1, où l'OFP a été accordé et exécuté à l'année N, ici en 2023.

Clôture sur le total des dossiers



Pour utiliser la même comparaison que le suivi des situations vues en CCAPEX :

50% soit 1137 ménages sont **en cours de suivi** au 31/12/2023.

15% soit 337 ménages ont vu leur expulsion **suspendue** dans le cadre d'un accord avec un bailleur social ou de délais de paiement par décision de justice.

17% soit 379 ménages ont trouvé une **solution de relogement ou de maintien** dans les lieux avec l'appui des services sociaux, du BAL et/ou de la CCAPEX : 337 dans le cadre d'un maintien et 42 dans le cadre d'un relogement dont 15 dans le cadre du DALO.

13% soit 299 ménages ont effectué un **départ volontaire** ; c'est-à-dire qu'ils ont rendus les clefs volontairement au propriétaire ou au commissaire de justice à tout moment de la procédure.

5 % des ménages soit 105 ménages connaissent l'**expulsion** avec le concours de la force publique.

Afin de suivre au mieux les situations, toute l'équipe du secrétariat reste en lien avec les différents partenaires tout au long de l'année. A chaque relogement, les instructeurs du service DALO nous informent de l'attribution, Deux fois par an, le secrétariat sollicite tous les bailleurs sociaux afin d'actualiser les situations. La Préfecture et les Sous-préfectures sont également informées de ces évolutions.

Ces échanges d'informations et cette fluidité permettent une connaissance approfondie des situations au plus proche de la réalité.

Les actions menées par le secrétariat en 2023

Séminaire logement Côte Basque, organisée par le SDSEI Nive Nivelle

- Partie 1 sur l'accès au logement - 2 Février 2023
- Partie 2 sur le maintien dans le logement - 20 mars 2023

Réunion d'information à la Maison du citoyen le 23.05.2023.

Réunions de travail avec la DIHAL sur la Loi dite Kasbarian.

Harmonisation des process liée à la Loi dite Kasbarian avec les co-présidentes, ADIL, le secrétariat de la CCAPEX, la chargée de mission de prévention des expulsions et les 2 antennes de SOLIHA.

Participation à l'enquête de l'AUDAP dans le cadre du PDALHPD.

...et celles à venir en 2024 :

Participation au groupe de travail avec la DIHAL.

Travail en collaboration avec le chargé de mission afin de développer et continuer les actions de prévention des expulsions.

Une fois la parution des décrets de la loi dite Kasbarian travail sur la nouvelle charte départementale de prévention des expulsions locatives sur le dernier trimestre 2024 et sur le règlement intérieur de la CCAPEX.

III - CHARGE DE MISSION DES PREVENTIONS DES EXPULSIONS

Le poste de chargé de mission a été créé en 2021 et financé dans le cadre de la stratégie nationale de prévention et de lutte contre la pauvreté. Le but était de renforcer temporairement les missions de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) notamment la coordination des dispositifs de sortie de crise.

La sortie de l'urgence sanitaire, la pérennisation de ces postes et de leurs financements ont conduit l'Etat à engager un processus de restructuration et d'harmonisation nationale à compter de 2023

Les missions du chargé de mission ont évolué au cours de ses derniers mois. Une lettre de cadrage de la DIHAL a été adressée reprenant les attendus du poste. Il s'agit d'un appui au bon déploiement de la politique nationale et départementale de prévention des expulsions locatives définies par les plans d'actions interministériels et la Charte pour la prévention des expulsions locatives : formation des acteurs à la prévention des expulsions, notamment les travailleurs sociaux, le déploiement du diagnostic social et financier, la gestion des données relatives à la prévention des expulsions, ... Il ne peut plus être confié aux chargés de mission des fonctions relevant de l'instruction de situations individuelles ou d'une intervention directe auprès des ménages en impayés locatifs.

Mise à jour des outils de communication et diffusion

Avec la nouvelle loi « Kasbarian » du 27/07/2023, une mise à jour du diaporama a été réalisée. Il est de nouveau disponible sur les sites de l'Etat et du Conseil départemental :

<https://www.pyrenees-atlantiques.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Solidarite-hebergement-logement-et-populations-vulnerables/Logement/La-prevention-des-expulsions>

<https://insertion.le64.fr/actualitesencours/216>

Une nouvelle mise à jour sera nécessaire lors de la sortie des décrets d'application.

Une grande campagne de diffusion a été effectuée au cours du mois d'octobre 2023 auprès des acteurs pouvant rencontrer les publics en procédure d'expulsion. L'envoi de plus de 350 affiches et 12 600 cartes de visite a été réalisé.

*Documents en annexe

Suivi des indicateurs mensuels

Le chargé de mission est en lien avec différents partenaires : la Préfecture, les deux Sous-préfectures, les deux SIAO et la DDETS). Il recueille et centralise les indicateurs mensuels afin de suivre au plus près les expulsions locatives à partir de la réquisition de la force publique. Ces données sont transmises à la Direction interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (DIHAL) par l'intermédiaire d'une plateforme dédiée.

Depuis décembre 2023, la DIHAL a souhaité modifier certains indicateurs notamment ceux concernant le relogement et l'hébergement des ménages faisant l'objet d'un concours de la force publique requis ou octroyé.

Permanence n° unique d'information

Cette permanence téléphonique est ouverte depuis septembre 2022 du mardi au vendredi de 9h à 11h30. Elle est destinée aux locataires, aux propriétaires, aux travailleurs sociaux ou autres professionnels désirant obtenir des informations sur la procédure d'expulsion. Le constat est que ce numéro est encore trop méconnu du public mais aussi des professionnels.

C'est pourquoi, un travail de communication autour de ce numéro a été engagé avec les partenaires. A la suite de groupes de travail, une affiche et une carte de visite ont été créées avec une nouvelle diffusion massive fin 2023.

Il y a eu 45 sollicitations du n° unique d'information sur l'année 2023. Ce constat nous a incité à

diffuser plus massivement le n° unique auprès des différents acteurs avec cette nouvelle campagne de communication faite en octobre dernier.

Accompagnement des ménages

Jusqu'en Novembre 2023, le chargé de mission prévention des expulsions avait pour mission d'accompagner les ménages. Lors de la réception d'un commandement de payer, le chargé de mission envoyait un courrier de mise à disposition aux locataires du parc privé afin de prendre un premier contact avec ce dernier et lui expliquer la procédure, l'orienter vers les structures adaptées. Un taux de retour de 30 % a été constaté permettant l'accompagnement de 76 ménages. Depuis la nouvelle loi « Kasbarian » du 27/07/2023 et la lettre de cadrage du 20 février 2024 du CMPEX, cette mission est dévolue aux médiateurs sociaux réalisant le diagnostic social et financier, le plus en amont possible.

Participation à des groupes de travail

Le chargé de mission a participé à différents temps d'échanges :

- Réunion d'évolution des courriers en lien avec les différents services (SOLIHA Pays Basque, SOLIHA Pyrénées Béarn Bigorre, DDETS et le Conseil Départemental) afin d'harmoniser les courriers adressés et les pratiques aux différents stades de la procédure d'expulsion,
- Réunion thématique « de l'attribution du logement jusqu'à la prévention des expulsions locatives » au sein de la maison du Citoyen Saragosse à Pau.

Ces temps permettent de créer des échanges avec les participants mais également avec les partenaires présents afin de créer du lien.

Perspectives 2024

- Présentation de la procédure d'expulsion aux travailleurs sociaux au sein des SDSEI, des associations de mandataires judiciaires, des syndicats de propriétaires, ... Le format pourra être adapté (présentiel, webinaire, ...) afin de toucher le plus grand nombre et faciliter l'accès à l'information
- Campagne de diffusion des affiches auprès des agences immobilières et syndicats de propriétaires
- Créer de nouveaux partenariats (mandataires judiciaires, propriétaires privés, agences immobilières, centres hospitaliers (psy)...).
- Prise de contact avec les tribunaux judiciaires pour un échange d'informations, pour systématiser le retour des décisions auprès de la CCAPEX et pour connaître leurs avis sur le contenu et l'harmonisation des DSF
- Création d'un kit à remettre aux professionnels après les présentations (schéma simplifié de la procédure d'expulsion, fiche explicative du rôle de la CCAPEX, ...)
- Harmonisation des pratiques concernant le DSF (réunion avec les 2 SOLIHA 1-2 fois/an)
- Développement de partenariat avec les commissaires de justice pour favoriser l'information des locataires en procédure d'expulsion.

CONCLUSION

Le nombre de dossiers étudiés en CCAPEX, est en augmentation par rapport à 2022 (+14%) et traduit la volonté d'agir plus précocement et ainsi faire de la prévention en amont de la procédure. On constate une augmentation du nombre de dossiers enregistrés, +11%, soit 1561 dossiers en 2022 contre 1737 dossiers en 2023. Cette différence ne s'explique plus seulement par le retour de l'activité au niveau antérieur à la crise sanitaire. D'autres facteurs sont à prendre en compte comme la réforme du DPE, la compensation locative sur la côte basque, l'inflation annuelle importante...

Nous observons que la tension sur le secteur du logement n'est plus uniquement sur le Pays Basque mais également sur le Béarn. Ces augmentations générales confirment l'évolution du rôle de la CCAPEX dans la prévention des expulsions et la coordination globale entre les partenaires et différents acteurs.

Le ménage type reste toujours l'homme seul, sans enfant à charge, sans emploi ou en emploi précaire, vivant en ville, dans le parc privé et qui n'adhère pas à l'accompagnement. Le motif de la procédure reste majoritairement de l'impayé locatif.

Malgré nos sollicitations, certains ménages et bailleurs ne répondent pas. Ceci est à regretter car des solutions ne peuvent être trouvées que lorsqu'un accompagnement est mis en place. C'est pourquoi des actions de communication (numéro vert, affiches, flyers etc.) ont été renouvelées fin 2023 et vont se poursuivre en 2024. Il conviendra de mesurer l'impact de ces actions.

Autre fait marquant, les ménages tendent de plus en plus à un départ volontaire afin d'éviter l'expulsion et ce, à tous les stades de la procédure. Plusieurs explications peuvent éclaircir ce point : le travail des différents participants de la procédure d'expulsion notamment mené par les commissaires de justice, les services contentieux des agences immobilières ; le travail de prévention du secrétariat de la CCAPEX, de la médiation sociale, des travailleurs sociaux et des services précontentieux des bailleurs sociaux ; qui incitent à rechercher tous types de solutions et particulièrement une issue amiable.

Un point d'alerte est répété concernant les dispositifs permettant la prise en charge vers du relogement, inclus le logement temporaire ou de transition. Les travailleurs sociaux nous remontent l'information que les SIAO sont engorgés. Les SIAO confirment avoir des mois d'attente, avec une problématique accentuée sur la Côte Basque. Les bailleurs sociaux nous font part des mêmes difficultés. Les taux de rotations sont en baisse, le délai moyen d'attribution s'allonge, la tension exercée sur la Côte Basque commence à se faire ressentir sur le Béarn. Les usagers en recherche dans le parc privé font part du même sentiment avec moins de biens à la location, des exigences de solvabilité plus contraignantes et ce parfois, même avec l'existence de salaire ou de garanties.

La CCAPEX connaît de plus en plus de situations fragiles où les problèmes se cumulent avec des problématiques de santé physique ou psychologique (dépendances, perte d'autonomie). La prise en charge de ces cas particuliers reste délicate. L'offre du marché du logement n'est pas adaptée.

Le bilan 2023 démontre une certaine qualité de la coordination entre les acteurs de la prévention des expulsions autour des ménages fragilisés. Malgré un contexte général morose et une tension sur le logement, la proportion des expulsions au niveau départemental reste stable (105 expulsions locatives sur le département soit une proportion variant à travers les années entre 5 et 6% du total de dossiers enregistrés). Notamment en comparaison au niveau national. Selon la Fondation l'Abbé Pierre, il y a eu 17500 expulsions cette année. Rapporté à la population totale en France (65 269 154 habitants en France Métropolitaine en 2020 – sources INSEE), il y a 0.268 expulsion pour 1000 habitants contre 0.152 pour les Pyrénées-Atlantiques (687240 habitants en 2020 - sources INSEE). Cependant, certains axes peuvent être encore développés ; comme l'approche des bailleurs privés qui perdure malgré le constat établi depuis plusieurs années. L'année 2024 est riche de perspectives avec des partenariats à consolider, la réécriture du PDALHPD et de la charte départementale contre les expulsions à venir ainsi que les décrets d'application de la loi dite Kasbarian à mettre en place.

