

INTERVENTION DDCCS DE SEINE ET MARNE

Journée départementale des centres
communaux d'action sociale

à MITRY-MORY

Jeudi 7 juin 2018

La Prévention des expulsions : quelques mots

- La prévention c'est tout un ensemble de mesures et de dispositifs :

- Une charte de prévention : loi du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions qui a introduit une nouvelle logique dans le traitement des expulsions, substituant une approche strictement de sécurité publique à une logique de prévention

- loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) qui prend des mesures pour traiter le plus tôt possible les impayés de loyer et empêcher les expulsions, la circulaire du 22 mars 2017 sur la prévention des expulsions

- des mesures mises en place pour permettre l'accompagnement très en amont des ménages connaissant des difficultés financières (signalement par le bailleur, intervention de la CAF ...).

- Rôle de l'huissier qui entame une procédure de recouvrement à l'encontre d'un locataire défaillant et qui doit signaler à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions (Ccapex) les commandements de payer délivrés pour le compte du bailleur, qu'il soit personne physique ou société civile immobilière (SCI) familiale

- les CPIL (commissions pour impayés locatifs)

- Intervention de la CCAPEX

- Un dispositif renforcé des aides au maintien dans les lieux

- Des délais accordés par le juge

- Vous l'aurez compris, c'est aussi de multiples partenariats

INTERVENTION DDCCS DE SEINE ET MARNE

La CCAPEX, c'est quoi ?

La commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives

Les CCAPEX ont été mises en place par la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions. Il s'agit d'un dispositif de prévention des expulsions locatives pour impayés dont le but est de réduire le nombre des jugements autorisant l'expulsion. Le rôle de ces commissions est de rendre le travail de l'ensemble des partenaires plus efficace en leur donnant la possibilité d'avoir une approche et un avis partagés sur les solutions à mettre en oeuvre pour éviter l'expulsion.

La CCAPEX, une formation doctrinale et une formation technique :

* en formation doctrinale : la CCAPEX coordonne, évalue et oriente le dispositif de prévention des expulsions locatives défini par le plan d'action pour l'hébergement et le logement des personnes défavorisées (PDALHPD) et la charte de prévention des expulsions (document dont la remise à jour a été actée récemment – signature prévue 1^{er} trimestre 2018).

* en formation technique : une mission de traitement des situations individuelles : délivrer des avis et recommandations à tout organisme ou personne susceptible de participer à la prévention de l'expulsion ainsi qu'aux bailleurs et aux locataires concernés par une situation d'impayés ou de menace d'expulsions. Comme indiqué dans son règlement, la CCAPEX a vocation à examiner des situations complexes qui n'ont pas trouvé de solution en amont.

Le secrétariat est assuré par la direction départementale de la cohésion sociale. Il est chargé d'inscrire à l'ordre du jour tout dossier nécessitant d'être examiné par la commission, il assure le suivi des avis et recommandations et saisine du fonds de solidarité logement (FSL), il rédige le rapport annuel d'activités. En Seine-et-Marne, il existe deux CCAPEX (Nord et Sud).

Rappel : la loi ALUR (article 28) prévoit que les membres de la CCAPEX et les personnes chargées de l'instruction sont soumis au secret professionnel.

INTERVENTION DDCCS DE SEINE ET MARNE

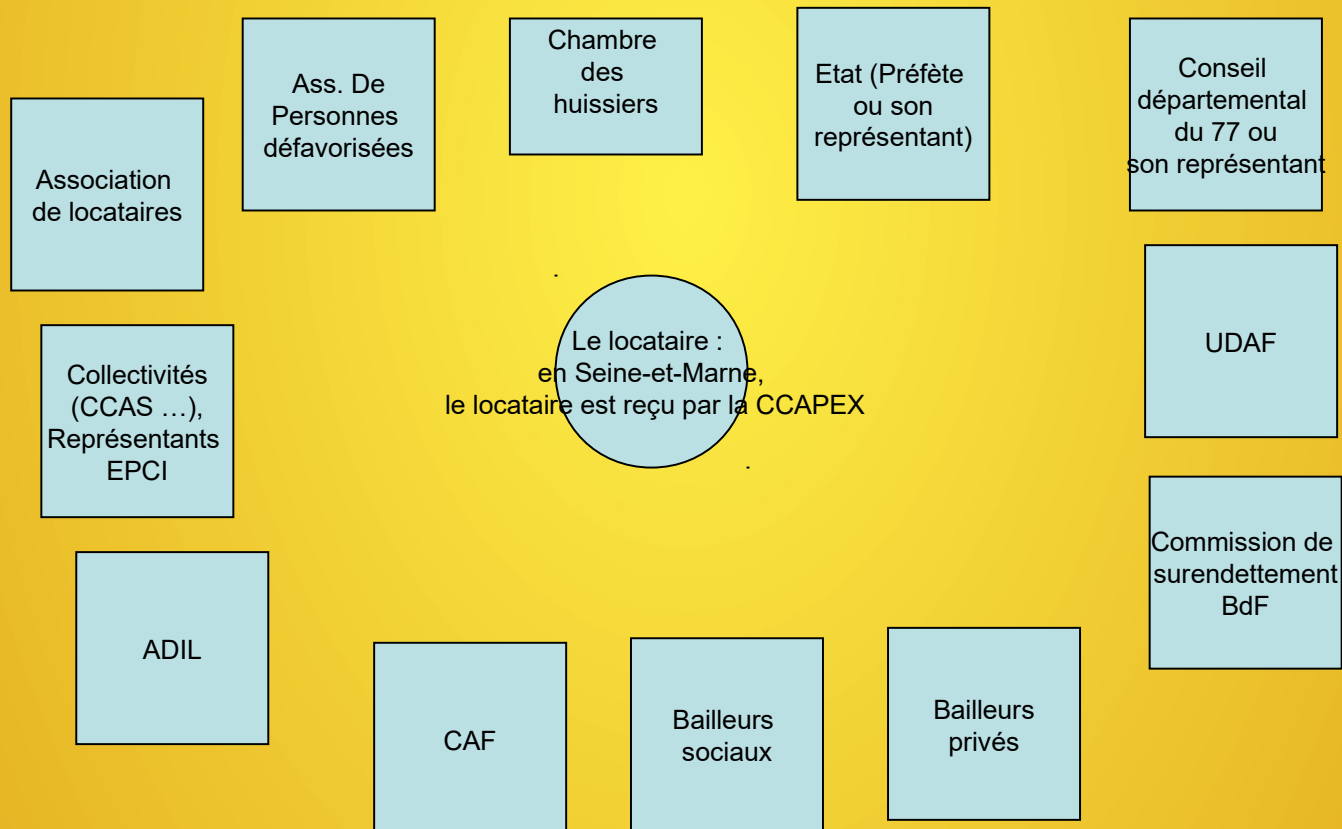
Qui compose la CCAPEX ?

Composition de la CCAPEX

La CCAPEX est coprésidée par le préfet ou son représentant et par le président du conseil départemental ou son représentant

* Arrêtés du préfet et du président du conseil départemental fixant composition CCAPEX : Une CCAPEX au Sud du département compétente pour les arrondissements de Fontainebleau, Melun et Provins et une sous-commission de cette CCAPEX au nord compétente pour les arrondissements de Meaux et Torcy

* Un règlement intérieur



INTERVENTION DDCCS DE SEINE ET MARNE

QUI PEUT SAISIR LA CCAPEX ?

SAISINE DE LA CCAPEX

- Saisine : par un de ses membres, et notamment l'organisme payeur (CAF ou MSA) dans les conditions fixées par l'article 5 du décret 2016-748 du 6 juin 2016, par le bailleur, par le locataire ou par toute personne y ayant intérêt ou vocation lorsqu'il y a menace d'expulsion locative.
- Toute personne physique ou morale concernée par l'ordre du jour d'une réunion de la CCAPEX peut y être invitée (notamment le ménage ou le bailleur).

IMPORTANT : saisir la CCAPEX le plus en amont possible car l'intervention de cette commission est alors plus efficace

INTERVENTION DDCCS DE SEINE ET MARNE

Quel est le champ de compétences de
la CCAPEX ?

INTERVENTION DDCCS DE SEINE ET MARNE

La CCAPEX est compétente pour examiner toute situation faisant apparaître un risque d'expulsion locative liée ou non :

- à un impayé de loyer,

- troubles de voisinage,

- récupération de logement en fin de bail...,

... que les occupants des logements bénéficient ou non d'une aide au logement (APL ou AL).

La CCAPEX n'est pas compétente pour les accédants à la propriété en difficulté.

INTERVENTION DDCS DE SEINE ET MARNE

Quelles sont les situations
étudiées en CCAPEX ?

Les situations étudiées en CCAPEX

Sont étudiés par la CCAPEX, les cas les plus complexes dont ceux qui présentent un :

*** Cumul de difficultés budgétaires, sociales et familiales :**

- difficultés budgétaires : ménages sans ressource, ressources irrégulières ou insuffisantes (allocations chômage, intérim, perte d'allocations ...) ...
- mise en échec du protocole d'accord (non respect des clauses du protocole) ...
- refus d'adhésion de la famille aux propositions d'accompagnement des services sociaux mettant en échec les solutions envisagées : décohabitation familiale, hébergement dans une structure adaptée au regard de la situation budgétaire et sociale ...
- refus de toutes propositions de mise en œuvre de protection des majeurs (accompagnement judiciaire, curatelle ...),

*** Cumul de difficultés budgétaires et sociales liées à une problématique de santé, à un handicap et à l'âge :**

- difficultés d'accès aux soins, dégradation de l'état de santé, absence ou inadaptation de la prise en charge médicale, handicap ...
- isolement social et familial (personne âgée vivant seule par exemple) entraînant l'incapacité de se mobiliser seul sans prise en charge adaptée ...

*** Cumul de difficultés budgétaires et psycho-sociales :**

- refus de toute mesure de protection juridique et/ou administrative, ...
- état physique et mental liés à l'isolement social et familial entraînant la non adhésion à l'accompagnement social ...
- troubles de voisinage

*** Cumul de difficultés budgétaires liées à un litige avec le bailleur:**

- difficultés relatives aux rapports locatifs entre bailleur/locataire (reprise pour habiter / vente appartement ...).

*** Cumul de difficultés budgétaires liées à l'accès au droit :**

- difficultés relatives à l'accès aux droits, au rétablissement des prestations sociales et familiales pouvant avoir un impact sur les ressources et en conséquence sur le respect des obligations des locataires ...

INTERVENTION DDCCS DE SEINE ET MARNE

Que peut faire la CCAPEX ?

CPIL / CCAPEX : une nécessaire articulation

1^{er} Rappel : les commissions locales de prévention des impayés locatifs (CLPIL) participent à la prévention des expulsions. En effet, les CLPIL peuvent intervenir dès les premiers impayés locatifs afin d'éviter des contentieux et le passage en CCAPEX d'un ménage en situation d'impayés.

2^e Rappel : la CCAPEX ne doit pas se substituer aux dispositifs existants. Ainsi, aucune situation ne sera examinée s'il existe une Commission locale de prévention des impayés de loyer (CLPIL) auquel un bailleur social adhère et qu'une solution peut être trouvée au niveau local.

Un constat : plus on traite les problématiques liées aux expulsions tôt notamment la dette locative, plus on peut trouver des solutions d'où l'importance de faire le lien entre la CCAPEX et les CPIL

Une cinquantaine de CPIL identifiées sur le territoire seine-et-marnais

Les actions de la CCAPEX

Rappel : il est important que les ménages soient accompagnés en Ccapex par les travailleurs sociaux lorsque c'est possible.

Les moyens techniques dont dispose le secrétariat Ccapex pour éviter les expulsions sans relogement sont les suivants :

- un suivi via Exploc, accès au SNE, Syplo
- la CLC,
- la possibilité de prescrire des AVDL
- la possibilité d'orienter les ménages vers du Solibail
- privilégier une candidature unique
- l'accès Cafpro bientôt ...

La CCAPEX : quelques chiffres

• Le travail de la CCAPEX

2017 et la Ccapex : chiffres clés

Dans le parc social

- 54 situations examinées
- 37 ménages présents ou représentés
- 40 dettes supérieures à 5 000 euros
- 27 maintiens dans les lieux
- 13 expulsions
- 7 dettes soldées
- 15 expulsions
- 16 suivis MDS
- 5 suivis CCAS
- 8 ASLL
- 1 AVDL
- 4 MASP 2
- 3 tutelles
- 3 relogements

Dans le parc privé

- 42 situations examinées
- 26 ménages présents ou représentés
- 28 dettes supérieures à 5 000 euros
- 21 maintiens dans les lieux
- 3 signatures de plan d'apurement
- 6 expulsions
- 10 suivis MDS
- 6 suivis CCAS
- 8 ASLL
- 12 AVDL
- 1 MASP 2
- 5 relogements

Les coordonnées du secrétariat de la CCAPEX sont les suivantes :

courriel : ddcs77.secretariat-ccapex@seine-et-marne.gouv.fr

Pour la CCAPEX Sud (Fontainebleau, Melun et Provins) :

- adresse postale : secrétariat de la CCAPEX, DDCS, Cité administrative, 20 Quai Hippolyte Rossignol, 77 010

MELUN Cedex – Cathie ZIDEE - Téléphone : 01 64 41 58 94

courriel : cathie.zidee@seine-et-marne.gouv.fr

Pour la CCAPEX Nord (Meaux et Torcy) :

- adresse postale : secrétariat de la CCAPEX Nord, antenne DDCS de Meaux- 27 place de l'Europe 77109 MEAUX

CEDEX – Nathalie Pасdeloup - téléphone : 01 60 09 83 23

courriel : nathalie.pasdeloup@seine-et-marne.gouv.fr