



**PRÉFET
DE L'ESSONNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



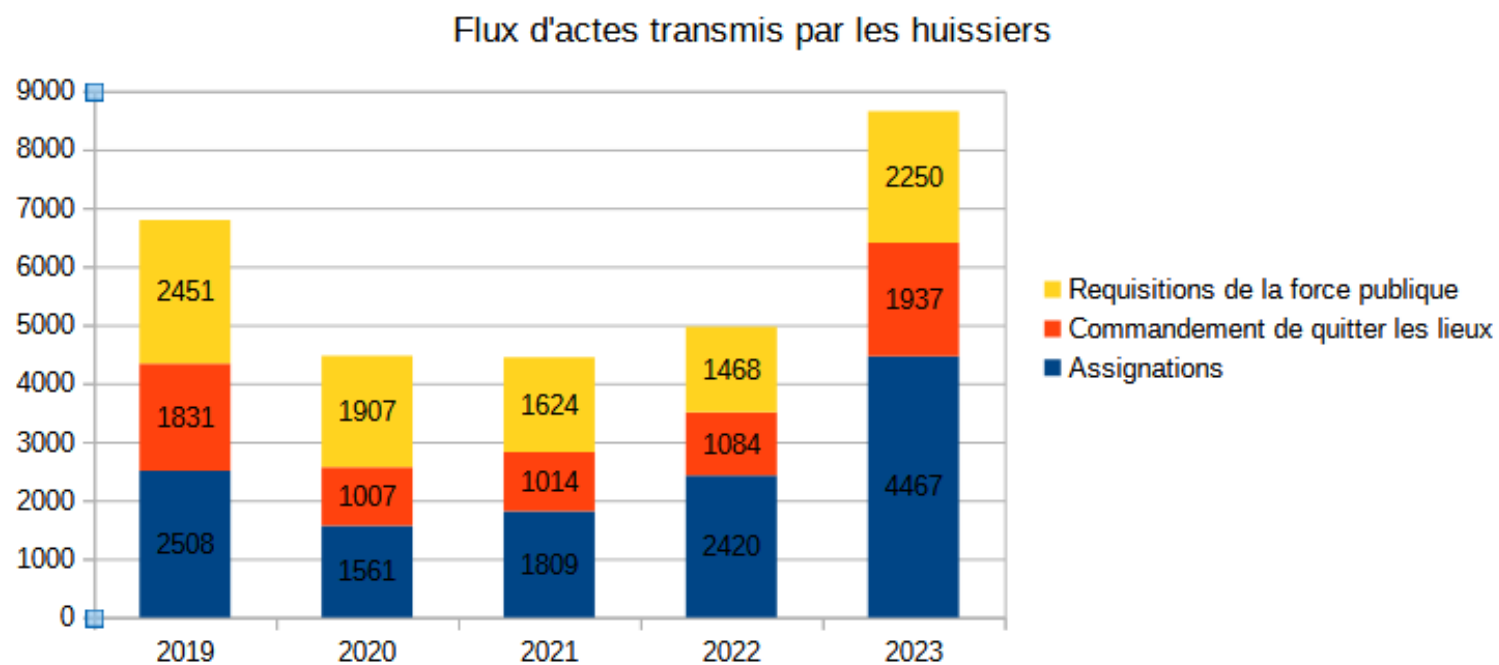
Comité stratégique de la CCAPEX

Réunion du 21 mars 2024

Ordre du jour

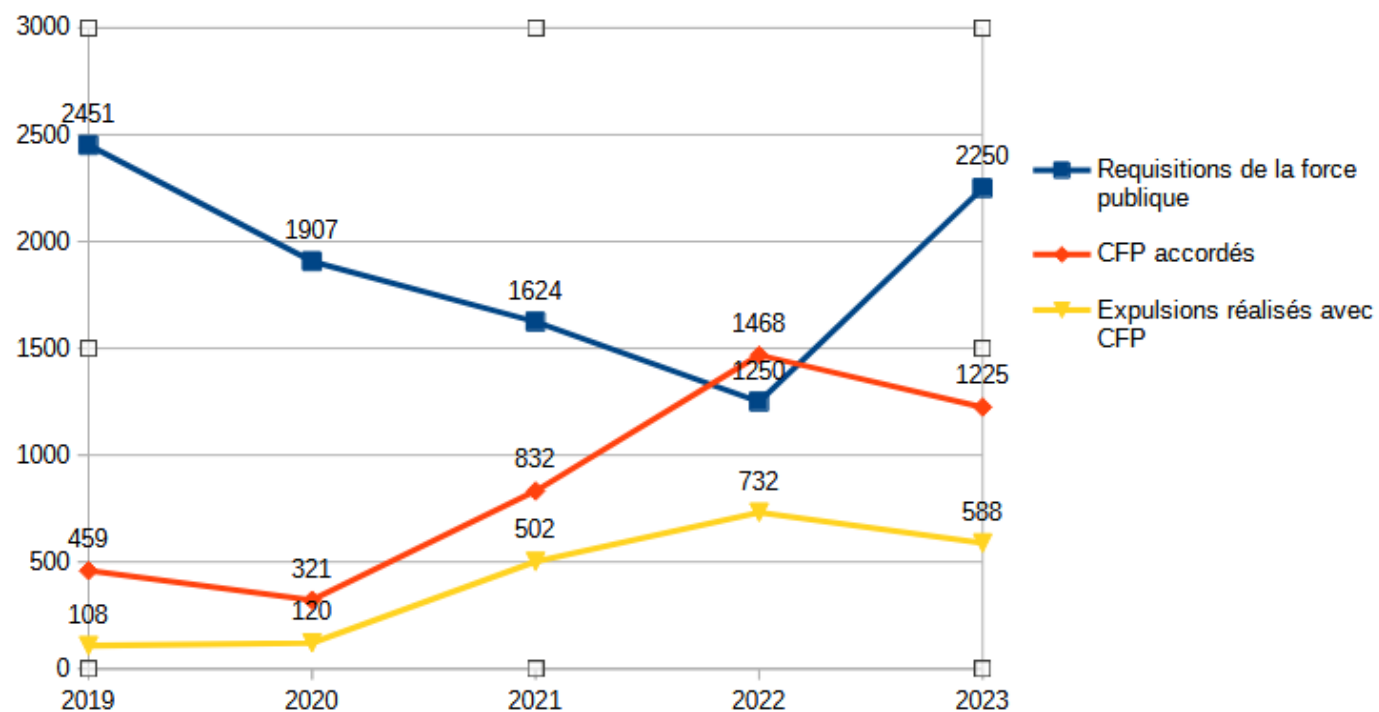
- Les chiffres clefs des expulsions locatives (PREF)
- Présentation du bilan qualitatif et quantitatif de la CCAPEX opérationnelle (ETAT)
- Bilan de l'équipe mobile de prévention des expulsions locatives (ETAT)
- Présentation Charte départementale de prévention et perspectives (ETAT)
- Actualités loi du 23 juillet 2023 (ETAT)
- Présentation guide pour les professionnels « les clefs de l'hébergement et du logement » (CD)
- Présentation dispositif de la MASP (CD)

.Chiffres clés des expulsions locatives



Chiffres clés des expulsions locatives

Evolution des CFP accordés et des expulsions réalisées avec le CFP



Analyse

- Poursuite de l'augmentation des flux d'actes en terme d'expulsions locatives
- Stabilisation des CFP après augmentation importante en 2022
- Perspectives 2024 : Poursuite de la stabilisation des CFP, avec la volonté d'intervenir le plus en amont possible (au stade du CQL)

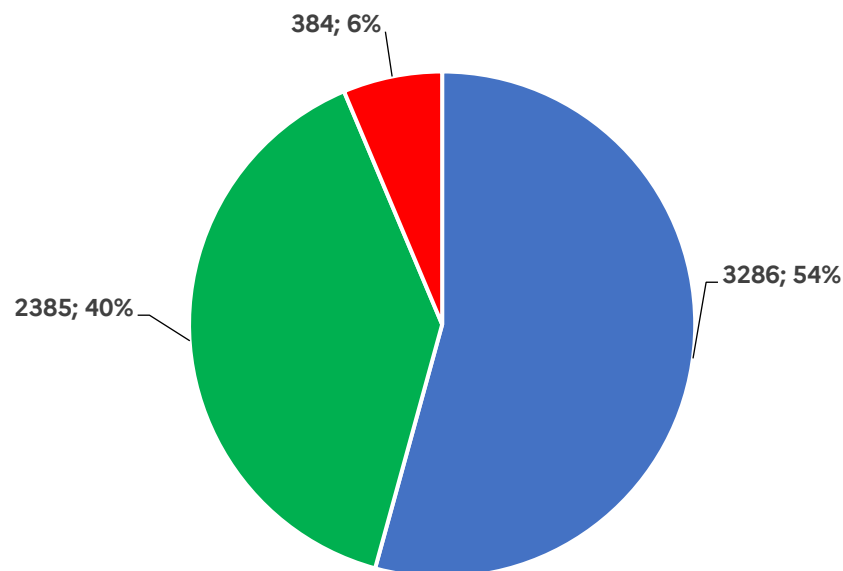
Bilan de la CCAPEX opérationnelle 2023

2022 : 35 commissions, 239 situations examinées

2023: 38 commissions, 384 situations examinées

Programmation 2024: 43 commissions

Répartition des saisines de la CCAPEX
opérationnelle

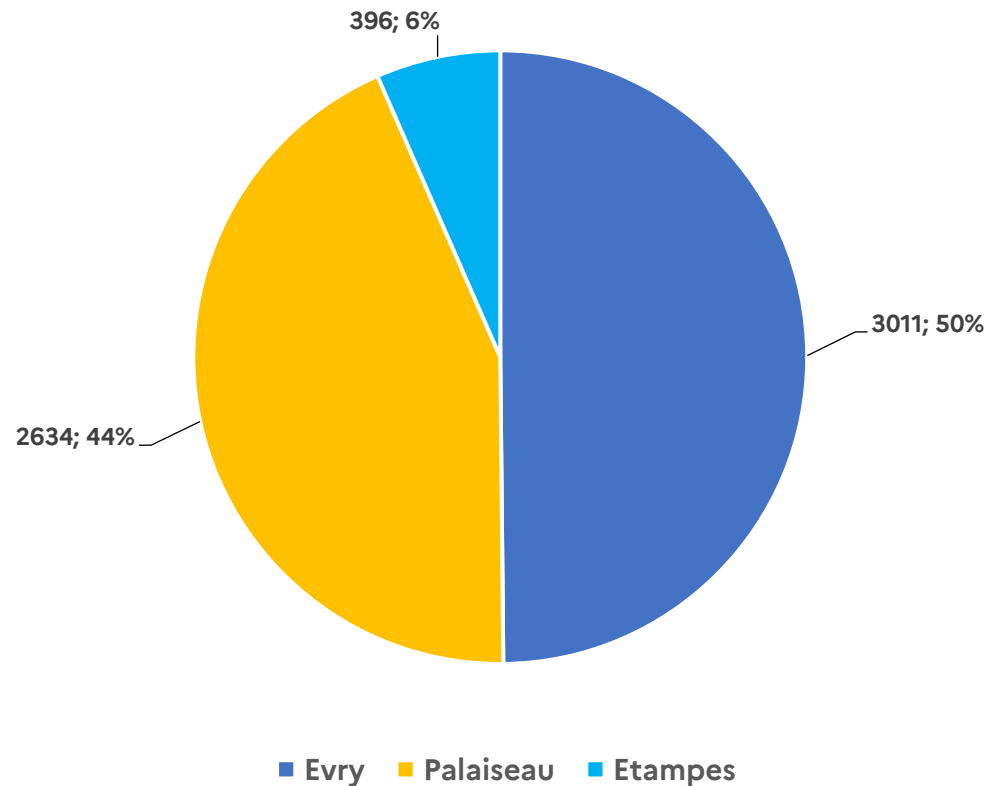


- Saisines administratives bailleurs sociaux
- Saisines administratives bailleurs privés
- Saisines dossiers signalés

- Baisse de 2 points des signalements dans le parc privé par rapport à 2022
- Augmentation de 2 points des dossiers étudiés en CCAPEX

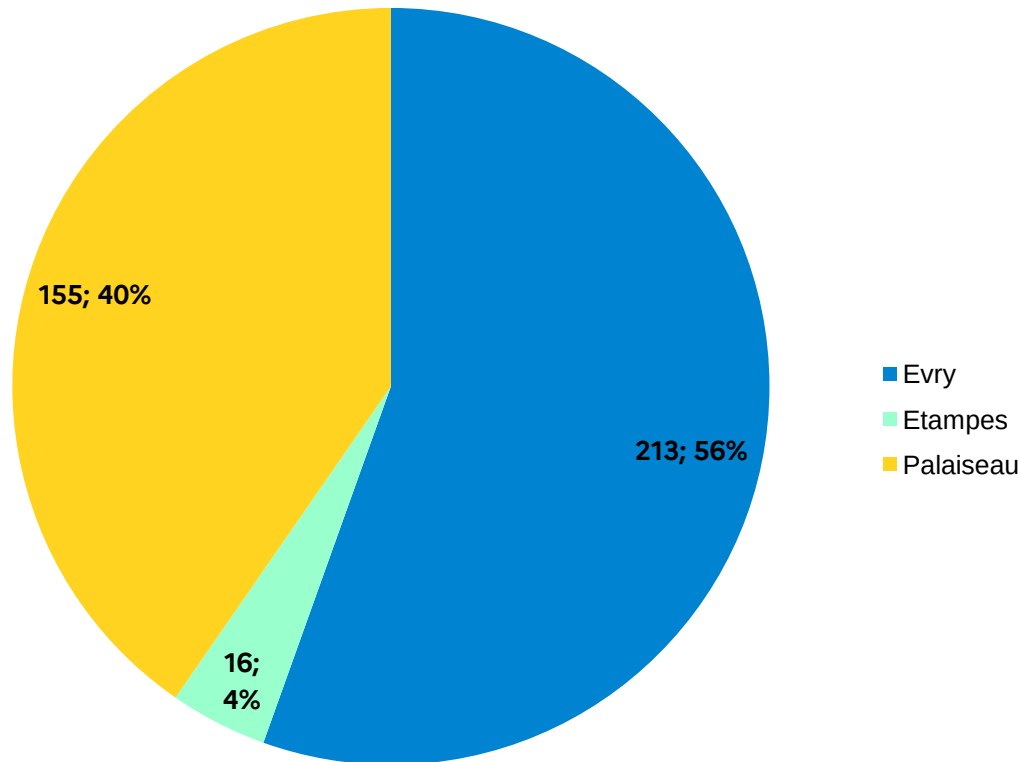
Bilan de la CCAPEX opérationnelle 2023

Répartition de saisines complexes et administratives par arrondissement



Bilan de la CCAPEX opérationnelle 2023

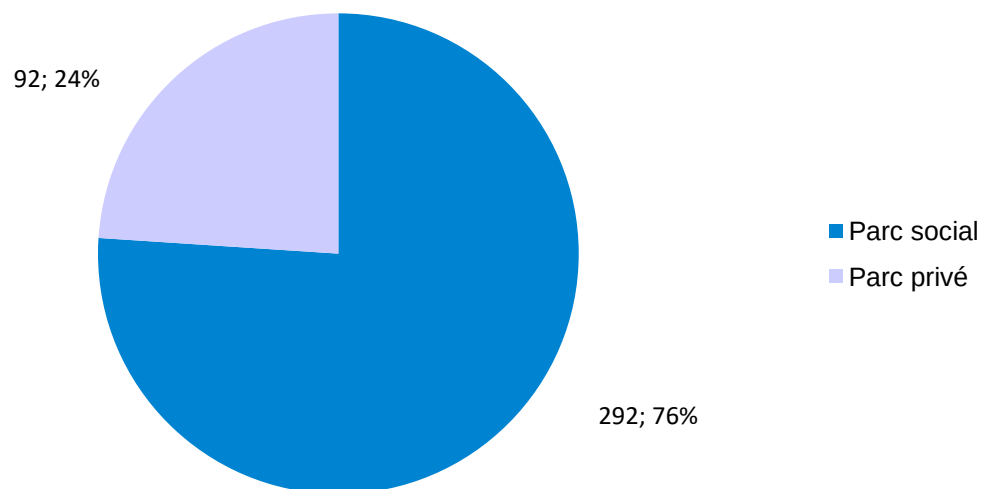
Répartition des saisines complexes par
arrondissement



En 2022, l'arrondissement de Palaiseau représentait 49% des saisines tandis qu'Evry 43%

Activité de la CCAPEX en 2023

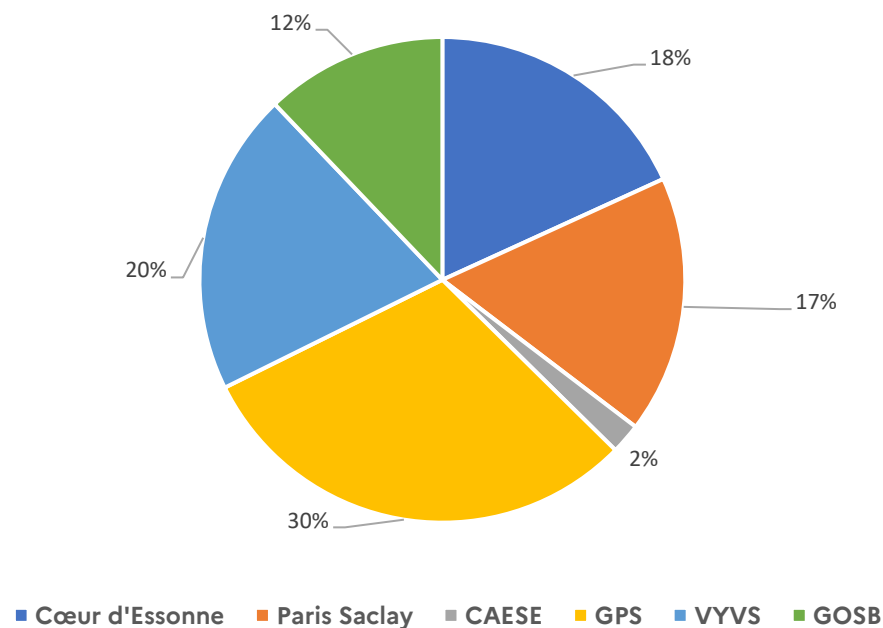
Répartition des dossiers signalés par type de parc



Bilan de la CCAPEX 2024

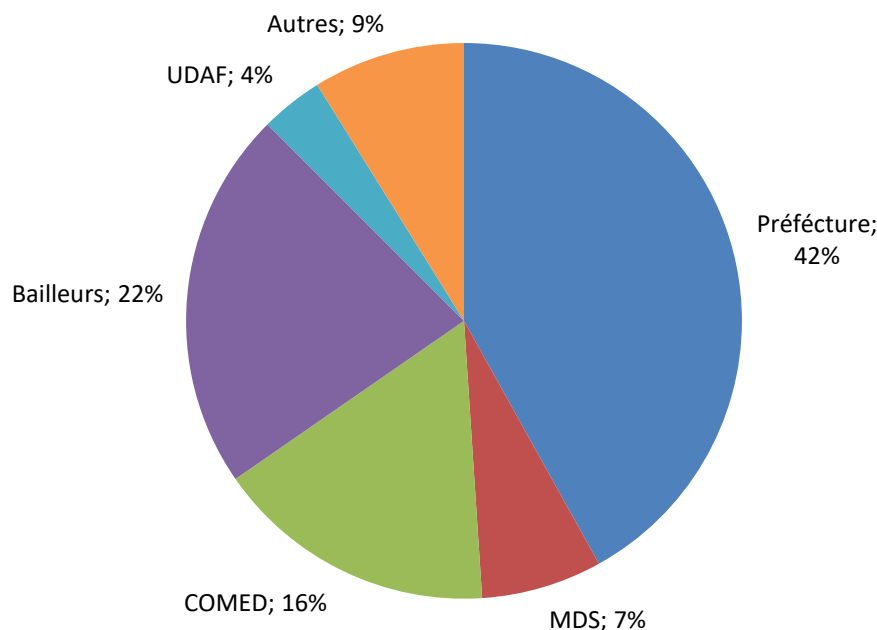
Focus sur les EPCI ayant obligation de mettre en place une conférence intercommunale du logement (CIL):

Ventilation des saisines complexes par EPCI CIL



Bilan de la CCAPEX 2023

Origines des saisines Dossiers signalés

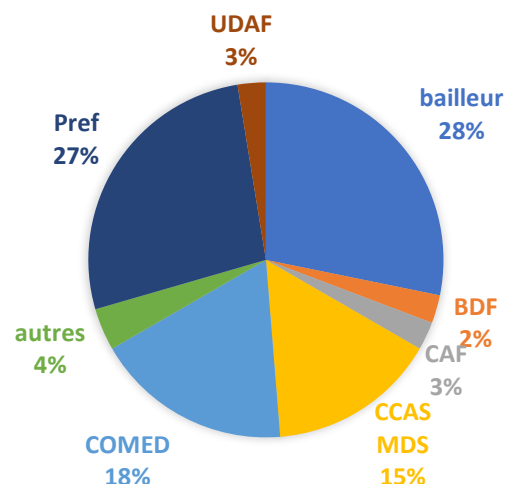


- ✓ Il est à noter la mobilisation des bailleurs sociaux +14 points par rapport à 2022
- ✓ MDS – 5 points par rapport à 2022
- ✓ Autres: augmentation des saisines CAF, Commission de surendettement, association de protection des majeurs, et 4 locataires ont saisi la CCAPEX

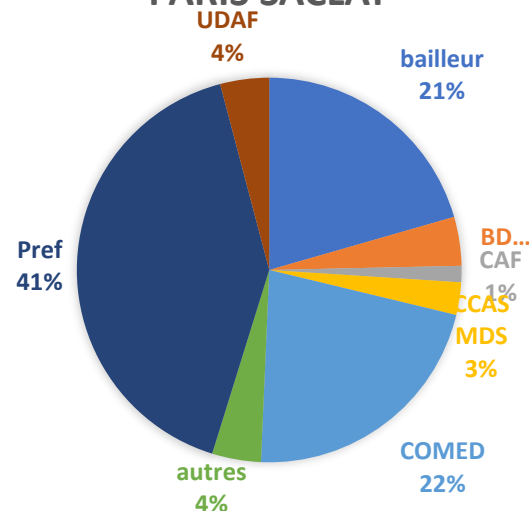
Bilan de la CCAPEX 2023

Focus sur les EPCI ayant obligation de mettre en place une conférence intercommunale du logement (CIL): origine des saisines

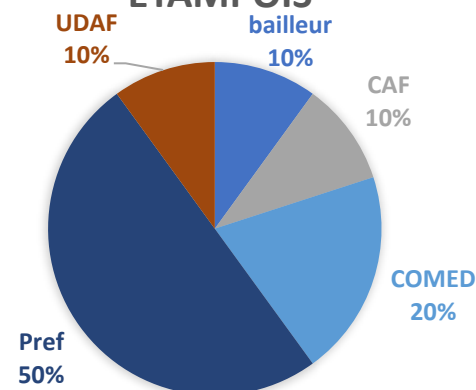
COEUR D'ESSONNE



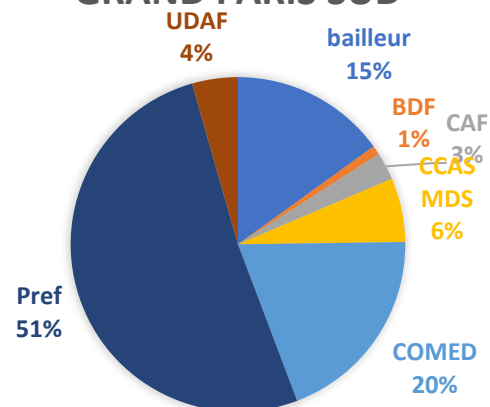
PARIS SACLAY



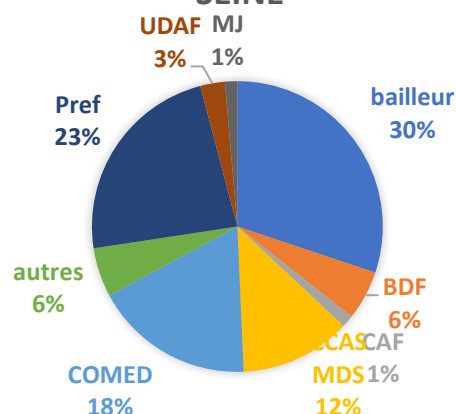
ETAMPOIS



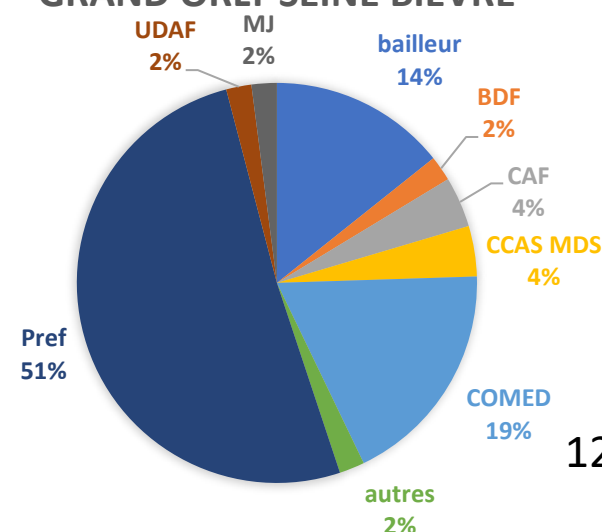
GRAND PARIS SUD



VAL D'YERRES VAL DE SEINE

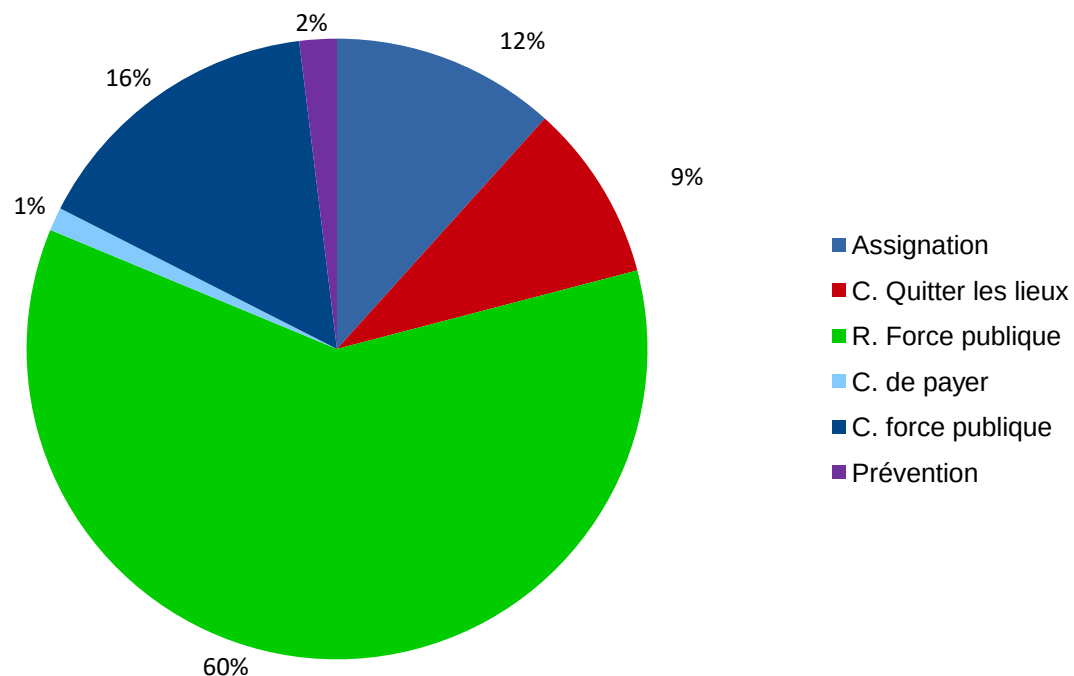


GRAND ORLY SEINE BIÈVRE



Activité de la CCAPEX en 2023

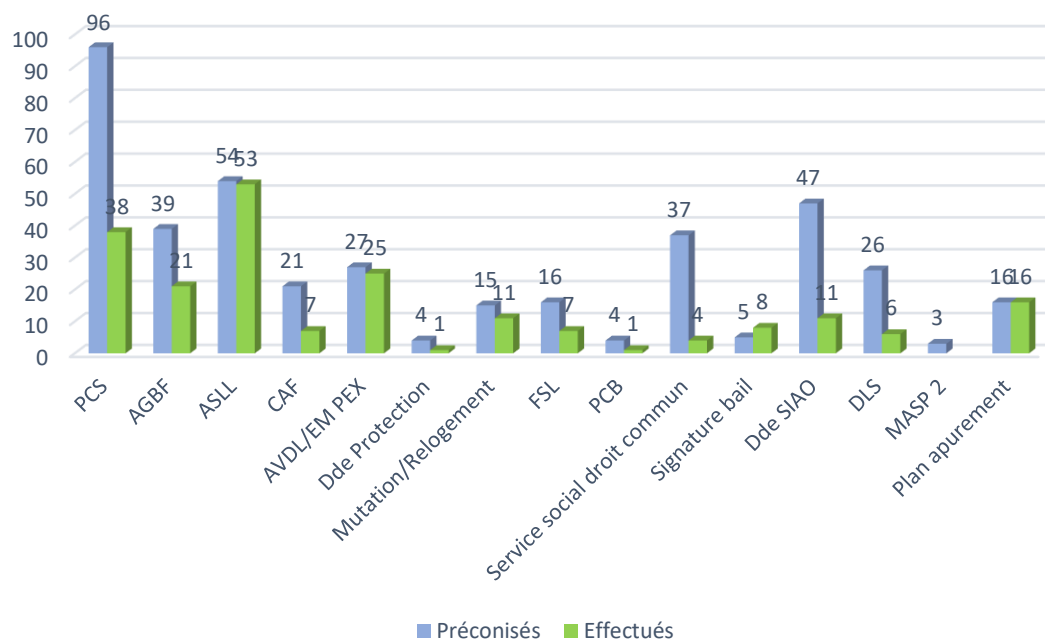
Répartition des saisines de dossiers signalés par stade de la procédure d'expulsion



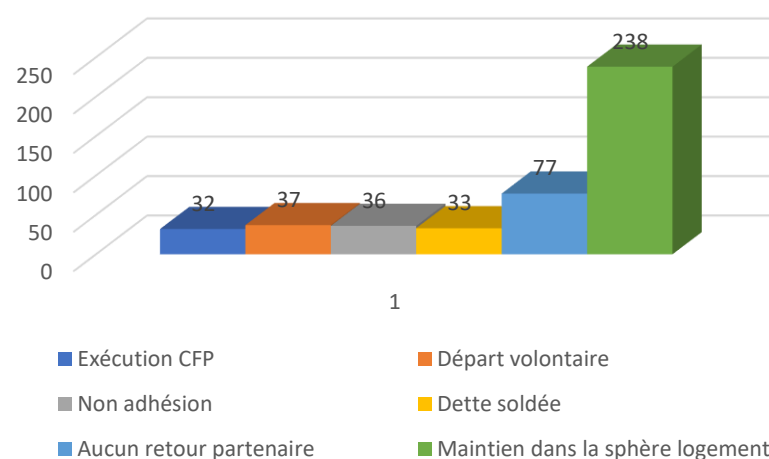
- ✓ Une activité majoritaire au stade de la réquisition du concours et de l'octroi
- ✓ Correspond aux émetteurs des saisines actuellement

Bilan qualitatif de la CCAPEX en 2023

Mise en oeuvre des préconisations

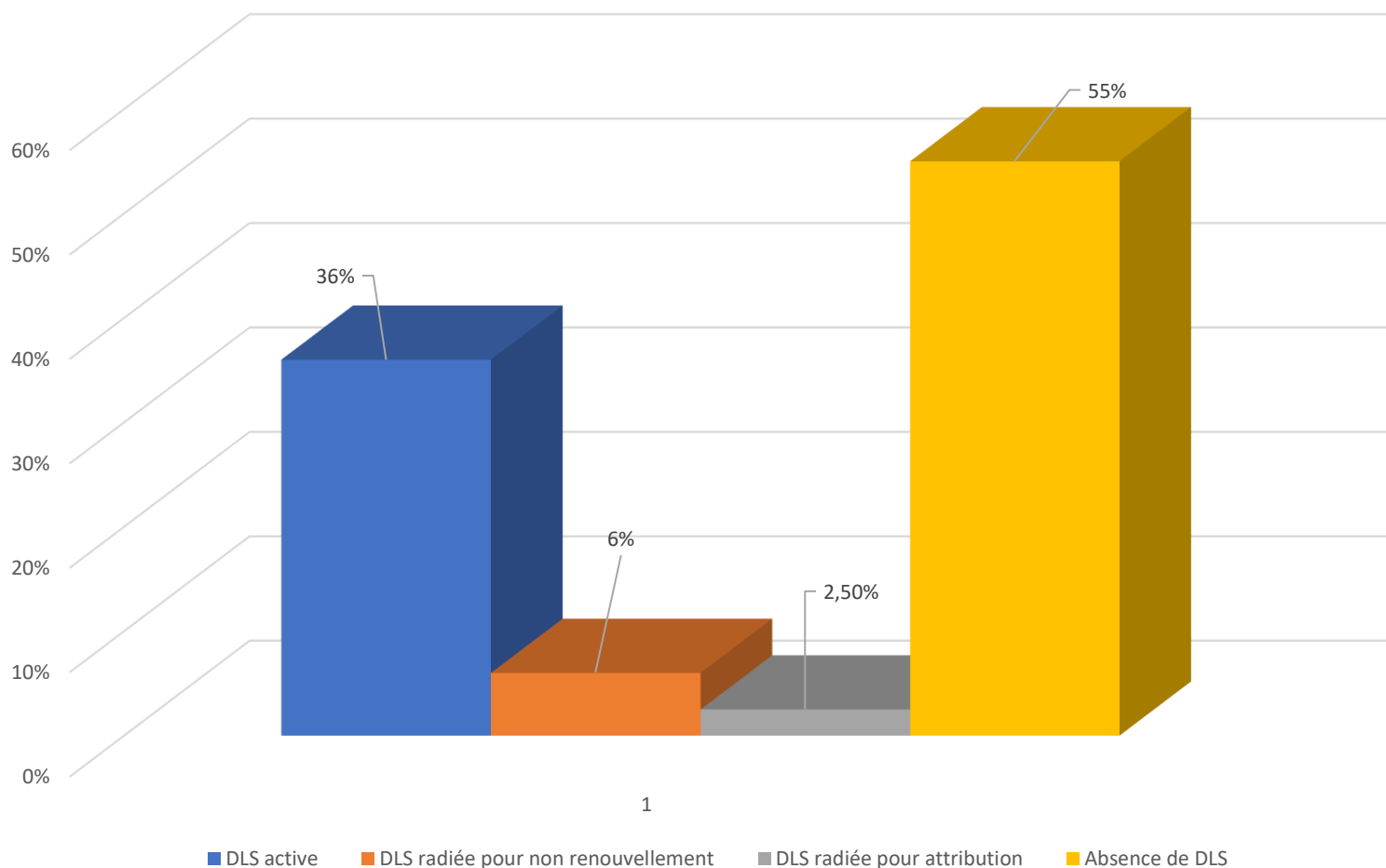


Etat des lieux des situations examinées



Bilan de la CCAPEX 2023

Focus sur les DLS pour les situations examinées en CCAPEX



Bilan 2023 du suivi socio-juridique

Nombre de courriers de prévention envoyés en 2022 : 5 319 et 2023 : 5 671, soit + 6 %

Taux de réponse des usagers en 2022 : 6% et 2023 : 16,5 %

Nombre de ménages ayant repris le paiement du loyer en 2022 : 146 et en 2023 : 216, soit + 32 %

Nombre de dettes soldées en 2022 : 75 et en 202 : 74,

Nombre de rencontres MDS / CCAS / associations en 2022 : 66 et en 2023 : 53, soit – 2,5%

Nombre de contact avec l'ADIL en 2022: 239 et 266 en 2023, soit +10%

Charte départementale de prévention des expulsions locatives

La Charte Départementale de Prévention des Expulsions Locatives 2023- 2028

Signée le 11 décembre 2023, cette charte se veut opérationnelle et a été construit autour de 5 objectifs et 20 fiches actions en lien avec les moments clefs de la procédure d'expulsion:

- ✓ Baisser le taux de transformation des commandements de payer en assignation
- ✓ Augmenter le taux de présence à l'audience
- ✓ Baisser le taux de transformation des assignations en commandement de quitter les lieux
- ✓ Dresser un état des lieux des situations sans solution
- ✓ Développer et renforcer l'information aux partenaires

Charte départementale de prévention des expulsions locatives

Des ateliers de travail pour la mise en œuvre des fiches actions seront mis en œuvre au 2^{ème} semestre 2024

Rappel du suivi:

- Transmission des indicateurs de suivi par chaque partenaire à la CCAPEX au 1^{er} trimestre de l'année N+1
- Analyse du bilan en comité stratégique de la CCAPEX
- Suivi de l'évolution des objectifs pour chaque temps de la procédure judiciaire

Pérennisation de l'expérimentation sur l'équipe mobile PEX

Nature du projet: favoriser l'aller-vers pour les ménages menacés d'expulsion afin de réduire le taux de carence des diagnostics sociaux et financiers et la non comparution à l'audience de résiliation

Financement: obtention de crédits au titre du plan pauvreté pour deux ans.

Mise en œuvre en Essonne:

- Action conjointe de l'ADIL et de Tout Azimut.
- Au stade de l'assignation
- Concerne le parc privé
- Ménages en carence MDS pour la réalisation du diagnostic social et financier (obligatoire au stade de l'assignation)

Comitologie:

Mise en place de comités de pilotage et technique regroupant la CAF, l'ADIL, Tout Azimut, la Direction du développement social du CD, la préfecture, la DDETS

Expérimentation en cours depuis avril 2021 étendue à l'ensemble du département depuis le mois de novembre 2021.

Informations auprès des TAD par l'organisation de sessions d'informations animées par l'ADIL et Tout Azimut

Bilan de l'équipe mobile PEX

Sur les 438 situations prises en charge au 31/12/2023:

- 24% des ménages accompagnés (116)
- 106 bailleurs ont pris contact avec l'ADIL
- 13 dettes soldées
- 21% visites à domicile
- 51% des orientations sont des personnes seules
- La cause principale de l'impayé est une baisse de revenus
- Accompagnement global (administratif, financier, accès aux droits...)
- Accompagnement juridique (accompagnement à l'audience, demande de délai, mise en place d'un échéancier avant audience, solde de la dette avant audience,...)

Perspectives:

Dispositif qui a fait ses preuves dans le parc privé

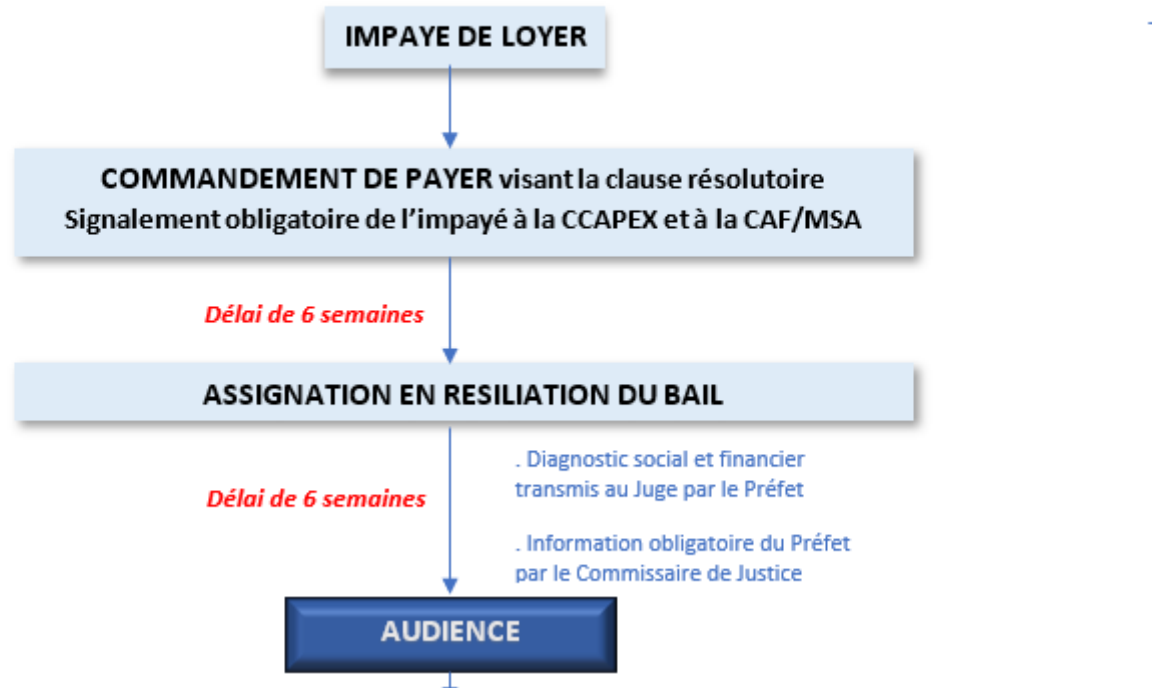
Besoin de mieux coordonner le retour au droit commun

Poursuivre la réflexion sur la mutualisation des forces d'action sociale pour accompagner les ménages

Instaurer un partenariat avec Visale

Evolution législative: Loi du 23/07/2023

SCHEMA DE LA PROCEDURE D'EXPULSION DANS LE CADRE DE L'IMPAYE DE LOYER



- ✓ Réduction des délais de procédure
- ✓ Les commandements de payer sont signalés par les Commissaires de Justice à la CCAPEX dès lors que l'une des deux conditions suivantes est atteinte :
 - soit le locataire est en situation d'impayé sans interruption depuis 2 mois,
 - soit la dette de loyer est équivalente à 2 fois le montant du loyer mensuel hors charges.
- ✓ Les effets de la clause résolutoires ne pourront être suspendus pendant le cours des délais de paiement accordés par le juge que si le locataire ou le bailleur en fait la demande et à la condition qu'il ait repris le versement intégral du loyer courant avant la date de l'audience.

Décret à venir

La loi modifie complètement les conditions de fonctionnement de la CCAPEX. Elle renvoie à un décret en Conseil d'État le soin de :

- fixer la composition ;
- les modalités de fonctionnement de la commission, notamment du système d'information de prévention des expulsions locatives qui en permet la gestion.

La loi prévoit la publication d'un décret en Conseil d'État visant à préciser les modalités d'évaluation de la réparation due au propriétaire, en cas de refus du concours de la force publique pour procéder à l'exécution d'une mesure d'expulsion.

Décret à venir

La loi modifie les missions de la CCAPEX :

- ✓ Décide du maintien ou de la suspension de l'aide personnelle au logement, lorsque le bénéficiaire ne règle pas la dépense de logement (CCH : L.824-2) ;
- ✓ Oriente et répartit entre ses membres le traitement des signalements de personnes en impayé locatif notifiés par les commissaires de justice au représentant de l'État dans le département afin d'assurer leur accompagnement social et budgétaire, l'apurement de leur dette et, le cas échéant, leur relogement. L'orientation auprès des services sociaux des Conseils départementaux, des FSL et des commissions de surendettement s'effectue par voie électronique (par l'intermédiaire du système d'information de prévention des expulsions locatives EXPLOC) ;
- ✓ Emet des avis et des recommandations en matière d'attribution d'aides financières sous forme de prêts ou de subventions et d'Accompagnement social lié au logement (ASLL), suivant la répartition des responsabilités prévue par la charte de prévention de l'expulsion.

Décret à venir

La CCAPEX devra être informée des décisions prises à la suite de ses avis et être destinataire du Diagnostic social et financier.

La CCAPEX est informée par le préfet dans le département :

- des situations faisant l'objet d'un commandement de quitter les lieux;
- de toute demande et octroi du concours de la force publique en vue de procéder à l'expulsion.

Par ailleurs, elle est informée par le commissaire de justice chargés de l'exécution des opérations (par l'intermédiaire du système d'information EXPLOC) :

- de toute décision d'expulsion passée en force de chose jugée ou accordant des délais de paiement dans un délai défini par décret;
- des opérations d'expulsion de lieux habités qu'il réalise.

La loi prévoit que pour permettre le maintien dans les lieux, le relogement ou l'hébergement d'un locataire menacé d'expulsion dont elle a connaissance, la CCAPEX peut saisir directement les organismes publics ou les personnes morales suivants :

- le FSL, pour qu'il instruisse une demande d'apurement de la dette locative (lorsque son aide peut permettre le maintien dans les lieux ou le relogement d'un locataire en situation d'impayé);
- le Service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO), systématiquement, dès lors que la commission s'est vue notifier par le préfet un octroi de concours de la force publique, afin qu'il soit procédé à l'enregistrement d'une demande d'hébergement du ménage et éviter la mise à la rue.

Décret à venir

La loi modifie les rôles respectifs de la CAF et de la CCAPEX en cas d'impayé locatif.

La CCAPEX devient décisionnaire : face à un impayé locatif, la CAF saisit la CCAPEX afin qu'elle décide du maintien ou non du versement de l'aide. La CAF procède ensuite à la mise en place des démarches d'accompagnement social et budgétaire du ménage pour établir un DSF de la situation du locataire et remédier à sa situation d'endettement. Le diagnostic est transmis à la CCAPEX.

Ainsi, la loi attribue à la Caf le rôle premier de diagnostic de l'impayé et d'accompagnement socio-budgétaire de l'allocataire défaillant. La CCAPEX rendra sa décision sur la base du diagnostic fourni par la Caf.

Les modalités d'application de cette disposition seront fixées par décret.

MASP: la loi prévoit qu'en cas de refus par le locataire du contrat d'accompagnement social personnalisé ou de non-respect de ses clauses, le président du Conseil départemental, le préfet ou la CCAPEX peuvent demander au juge du tribunal judiciaire que soit procédé au versement mensuel direct au bailleur, des prestations sociales dont l'intéressé est bénéficiaire à hauteur du montant du loyer et des charges locatives dont il est redevable (CASF : L.271-5, al. 1).

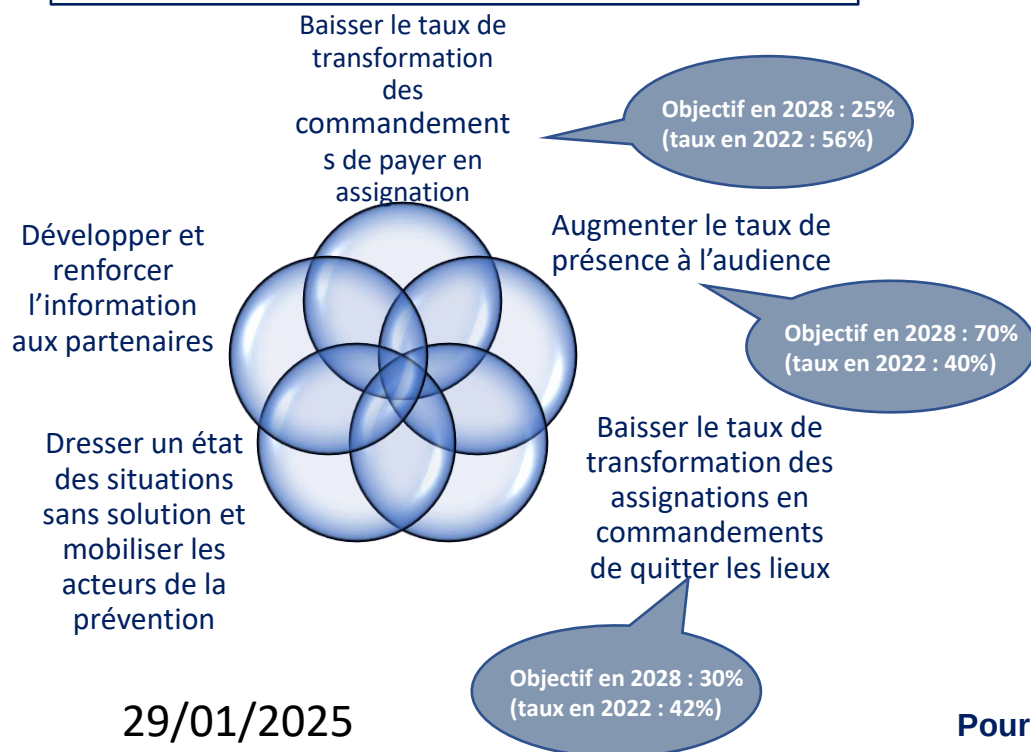
Cette procédure pourra être mise en œuvre dès lors que l'intéressé ne s'est pas acquitté de ses obligations locatives depuis au moins deux mois.



Charte de Prévention des Expulsions Locatives 2023 2028

- Co-pilotage avec l'Etat
- Coordination et implication de l'ensemble des partenaires signataires afin d'apporter des solutions concrètes et adaptées aux ménages fragiles faisant l'objet d'une procédure d'expulsion.
- Stratégie partagée par l'ensemble des acteurs pour améliorer le dispositif de prévention des expulsions

Engagements communs autour de 5 objectifs



Engagements du département

- Coprésider le collège de prévention des expulsions locatives (PEL) de la CCAPEX, compétent pour veiller au respect des engagements des partenaires et y participer en qualité de membre avec voix délibérative
- Accueillir et orienter les ménages en difficultés; fournir toute information utile sur les droits et les devoirs des locataires et des propriétaires en matière d'impayés locatifs par le biais des STDS
- Etre facilitant avec les STDS :
- ✓ Poursuivre la dynamique des dispositifs : MASP, FSL...
- ✓ Réaliser des évaluations et des diagnostics sociaux et financiers pour les différentes instances, assignations, concours de la force publique...
- ✓ Accompagner les interventions collectives

29/01/2025

Pour en savoir plus : Annexe 5

20 Fiches opérationnelles de la charte de prévention des expulsions

Objectif 1

- **BAISSER LE TAUX DE TRANSFORMATION DES COMMANDEMENTS DE PAYER EN ASSIGNATION**
 - Fiche Action 1-1 : Développer de nouveaux outils d'information (langage FALC)
 - Fiche Action 1-2 : Encadrer les niveaux de dette des ménages
 - Fiche Action 1-3 : Favoriser l'intervention de la CCAPEX le plus en amont possible
 - Fiche Action 1-4 : Identifier le plus rapidement possible les personnes en situation d'impayés, les locataires et les propriétaires vulnérables
 - Fiche Action 1-5 : Améliorer l'accès et l'information des locataires à la procédure de surendettement

Objectif 2

- **AUGMENTER LE TAUX DE PRESENCE A L'AUDIENCE**
 - Fiche Action 2-1 : Renforcer la communication pour inciter les locataires à se présenter à l'audience
 - Fiche Action 2-2 : Accompagner les plus fragiles à l'audience
 - Fiche Action 2-3 : Augmenter le nombre de DSF à réaliser avant l'assignation

Objectif 3

- **OBJECTIF 3 : BAISSER LE TAUX DE TRANSFORMATION DES ASSIGNATIONS EN COMMANDEMENTS DE QUITTER LES LIEUX**
 - Fiche Action 3-1 : Permettre une transmission systématique des jugements
 - Fiche Action 3-2 : Favoriser les signatures de Protocoles de cohésion sociale (PCS)
 - Fiche Action 3-3 : Solliciter la CCAPEX

Objectif 4

- **OBJECTIF 4 : DRESSER UN ETAT DES LIEUX DES SITUATIONS SANS SOLUTION ET MOBILISER LES ACTEURS DE LA PREVENTION**
 - Fiche Action 4-1 : Favoriser la prise de rendez-vous dans les STDS au stade du commandement de quitter
 - Fiche Action 4-2 : Développer, renforcer et mobiliser les synergies entre les acteurs PEX en matière de relogement d'urgence
 - Fiche Action 4-3 : Favoriser le recours à la mutation interne dans le parc social
 - Fiche Action 4-4 : Favoriser le relogement du parc privé vers le parc social
 - Fiche Action 4-5 : Identifier les besoins d'hébergement et systématiser la demande d'hébergement dès l'octroi du concours de la force publique
 - Fiche Action 4-6 : Renforcer l'action de la CCAPEX lors des concours de la force publique (CFP)

Objectif 5

- **OBJECTIF 5 : DEVELOPPER ET RENFORCER L'INFORMATION AUX PARTENAIRES**
 - Fiche Action 5-1 : Développer et renforcer l'information aux locataires et aux propriétaires
 - Fiche Action 5-2 : Renforcer la synergie entre les acteurs PEX
 - Fiche Action 5-3 : Intégrer de nouveaux membres à la CCAPEX et renforcer les liens avec les partenaires extérieurs à la commission

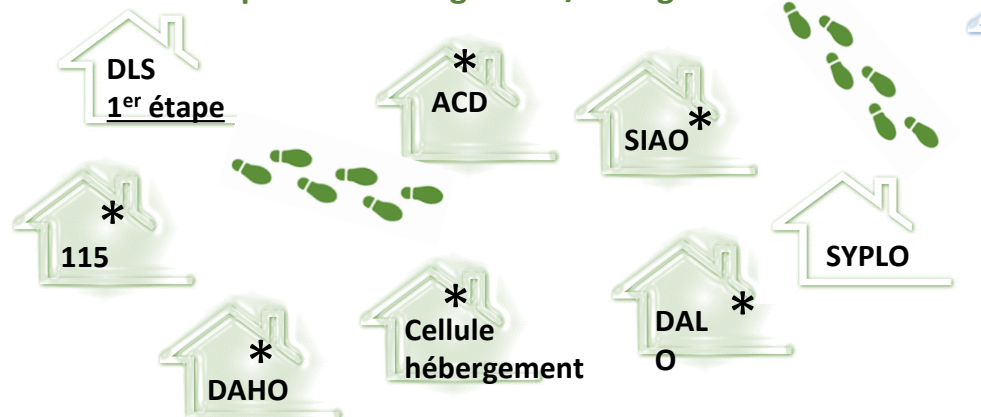
A chaque situation, des actions possibles : accès et maintien dans le logement

Légende

* accès direct par les intervenants sociaux



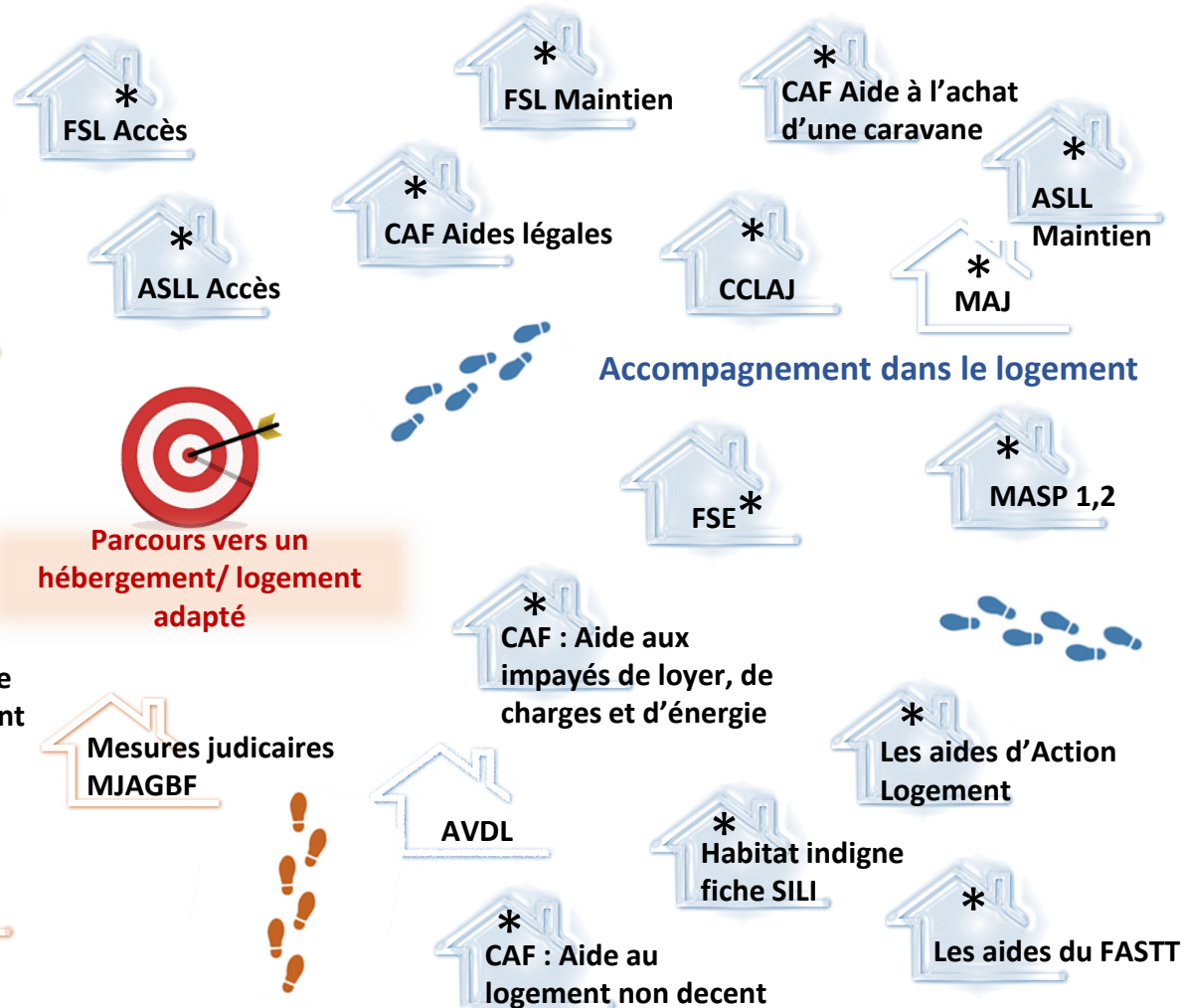
Rupture d'hébergement/de logement



Prévention des expulsions



Parcours vers un hébergement/ logement adapté



Accompagnement dans le logement

En mode diaporama, accès direct aux fiches techniques en cliquant sur les maisons

Mesure d'Accompagnement Social Personnalisé MASP

- Création d'une nouvelle mesure de protection administrative d'accompagnement social personnalisé (Loi n°2007-308 du 05 mars 2007 réformant la protection juridique des majeurs - Article L.271-1 et suivants du CASF), confiée aux Conseils départementaux
- Contrat d'accompagnement social personnalisé, avec l'accord de la personne, fixant des objectifs favorisant l'insertion sociale et le retour à l'autonomie (durée maximale de 4 ans)
- S'adresse à toute personne majeure en grande difficulté sociale, percevant des prestations sociales (CASF D271-2 : RSA, AAH, APL, ALS... mais aussi des PF) et dont la santé ou la sécurité est menacée par les difficultés qu'elle éprouve à gérer ses ressources, ne présentant pas d'altération de leurs facultés (pas de difficultés psychologiques ou psychiatriques)
- Organisation essonnienne : MASP1 internalisée / MASP2 confiée à un prestataire par marché public

Mesure graduée

- MASP de niveau 1 : **sans** gestion des prestations sociales
- MASP de niveau 2 : **avec** perception et gestion des prestations sociales
- MASP de niveau 3 **mesure contraignante judiciaire** : en cas de refus ou de non-respect des termes du contrat établi, le Président du Conseil départemental, le représentant de l'Etat dans le département ou la CCAPEX (loi 27.07.2023) peuvent saisir le juge d'instance pour affecter une partie des prestations au paiement du loyer et des charges (article L271.5 du CASF) – A ce jour non mise œuvre en Essonne (1% des mesures exercées en 2017 en France - sources DRESS 2020)
- Mesure d'Accompagnement Judiciaire (MAJ) : en cas d'échec d'une MASP, mesure de protection judiciaire, imposée par la justice à la personne en difficultés

Chiffres activité MASP2

Nombre de contrats signés et durée

	2021	2022	2023
1^{er} contrat	18	20	5
1^{er} renouvellement	11	18	5
2^{ème} renouvellement	1	7	2
3^{ème} renouvellement	0	1	2
Contrat de 6 mois	17	32	10
Contrat de 12 mois	13	14	2

Décision Commission 1^{er} contrat

	Accord	Refus
2021	23*	0
2022	20**	3
2023	9	1

* 2 bénéficiaires ayant changé d'avis / 3 contrats signés en 2022

** 1 bénéficiaire ayant changé d'avis

Nombre de bénéficiaires accompagnés : majoritairement femmes seules sans enfant

2021	24
2022	43
2023	34

Activité MASP2

Situation des bénéficiaires MASP2 au regard de la procédure d'expulsion (données ALFI)

	2021	2022	2023
Bénéficiaires MASP2 en procédure d'expulsion	9 (dont 2 CFP)	23 (dont 4 CFP)	23 (dont 4 CFP)
Signature PCS	2	8	7

1 expulsion en 2022
2 expulsions en 2023

Merci pour votre attention