

**Arrêté n° 2025-1254 portant appel à projet relatif au déploiement
d'équipes mobiles prévention des expulsions sur le département de
la Seine-Saint-Denis**

Préambule :

La Seine-Saint-Denis est un territoire confronté à une forte précarité sociale et économique, où les expulsions locatives représentent une problématique majeure. En effet, le département enregistre le taux d'expulsion locatif le plus élevé au niveau national : ainsi, en 2019, 13 % des expulsions locatives ont eu lieu en Seine-Saint-Denis.

Dans un contexte marqué par l'augmentation des contentieux locatifs¹, la prévention des expulsions locatives représente une priorité majeure afin de favoriser le maintien dans le logement et ainsi prévenir les situations d'errance et de grande précarité.

L'accompagnement des ménages concernés par une procédure d'expulsion est porté au niveau départemental par plusieurs instances en charge de cette politique (commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX), commission de concertation, commissions locales des impayés de loyer (CLIL)) ainsi que par des documents-cadre comme la charte de prévention des expulsions locatives, et fait régulièrement l'objet d'évolutions réglementaires (voir ci-dessous « Cadre législatif »).

Les acteurs locaux de politique de prévention des expulsions locatives font néanmoins face de façon structurelle à des difficultés pour joindre et accompagner les ménages menacés d'expulsion. Ces difficultés ont des conséquences directes sur la procédure d'expulsion, dans la mesure où les ménages non-accompagnés sont moins susceptibles de se présenter à l'audience ; or, la présentation du ménage à l'audience est cruciale

¹ En 2023, 19 023 ménages ont été expulsés soit une hausse de 17% par rapport à 2022. Environ 1916 ménages (10% des expulsions nationales) ont été réalisés sur le département de la Seine-Saint-Denis.

puisqu'elle génère 14 fois moins de risque de se faire expulser que si le ménage ne s'y présente pas.

À ce titre, la réalisation des diagnostics sociaux et financiers (DSF), dont le pilotage incombe au Conseil départemental, représente une opportunité d'entrer en contact avec les ménages et de les accompagner au mieux dans le cadre de la procédure d'expulsion. En effet, la réalisation d'un DSF en amont de l'assignation à comparaître (première démarche judiciaire réalisée par le bailleur en vue de la résiliation du bail) représente une étape cruciale dans la procédure d'expulsion, qui permet d'informer le locataire sur l'importance de se rendre à l'audience et de la préparer. Ainsi, un ménage ayant fait l'objet d'un DSF a 3,3 fois plus de chances de se rendre à l'audience que ceux n'ayant pas pu en bénéficier.

Le DSF permet également d'assurer la mobilisation du ménage dans le cadre de la procédure d'expulsion, et de favoriser son recours aux différents dispositifs de maintien dans le logement (apurement de la dette, médiation avec le bailleur, etc.), ou de relogement (ouverture de demande de logement social, etc.).

En dépit de l'intérêt crucial de cette démarche, la réalisation d'un DSF est loin de concerner aujourd'hui la totalité des ménages menacés d'expulsion en Seine Saint-Denis. Ainsi, en 2023, seuls 30 % de ces ménages se sont présentés aux services sociaux/opérateurs en charge de la réalisation des DSF. Ce non-recours est particulièrement marqué chez les ménages résidant dans le parc privé, pour lesquels le taux de réponse aux courriers d'information et de relance demeure faible.

C'est dans ce contexte que la Stratégie nationale de prévention et de lutte contre la pauvreté du 24 octobre 2020 prévoit **la création d'équipes mobiles de visite à domicile des personnes menacées d'expulsion et résidant dans le parc privé**. Le nouveau Plan quinquennal pour le Logement d'Abord « 2023-2027 » est venu pérenniser ces équipes mobiles de prévention des expulsions locatives, qui s'inscrivent dans une démarche d'aller-vers.

Le but de cet appel à projet est de sélectionner des projets portant sur le déploiement d'équipes mobiles de prévention des expulsions locatives sur le département de la Seine-Saint-Denis pour une durée de deux ans, renouvelable deux fois.

Contexte départemental :

En Seine-Saint-Denis, le Plan Départemental d'Accès au Logement et à l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) a confié la réalisation des DSF aux services du Conseil départemental (CD). À ce titre, le CD reçoit de la part des services préfectoraux la liste des ménages assignés sur le département (NB : en 2023, 5514 ménages ont été assignés dont 38% résidant dans le parc privé), permettant ainsi aux circonscriptions de service social d'identifier les ménages déjà connus (environ 30%) et de se charger de la réalisation de leur DSF.

Les ménages identifiés comme non-connus des circonscriptions de service social sont orientés vers les opérateurs conventionnés avec le CD, chargés de prendre contact avec les ménages afin de réaliser le DSF. Ce rôle était occupé jusqu'au 31 décembre 2024 par l'UDAF 93 ; à partir du 1^{er} janvier 2025, il sera confié à quatre opérateurs.

Les ménages du parc privé qui n'auraient pas répondu aux sollicitations de ces opérateurs (environ 2800 ménages depuis 2022) ont vocation à être pris en charge par l'équipe mobile de prévention des expulsions.

Cadre législatif des DSF :

Plusieurs textes législatifs et réglementaires ont progressivement construit le dispositif du DSF :

- la circulaire du 9 février 1999 prise en application de la loi du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions, a, pour la première fois, préconisé la réalisation d'une enquête sociale au stade de l'assignation ;
- la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, dite "loi MOLLE", a introduit l'enquête sociale et financière dans la loi, lui donnant une base légale. Elle lui confère un caractère contradictoire, les organismes chargés par le préfet de la réaliser devant mettre en mesure le locataire et le bailleur de présenter leurs observations ;
- la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite « loi ALUR », a systématisé la réalisation de l'enquête, désormais appelée « Diagnostic social et financier ». Cette loi prévoit également que l'opérateur en

- charge de les réaliser est désormais désigné par le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) ;
- la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite "loi ELAN", est intervenue dans l'objectif, d'une part, d'harmoniser le DSF sur l'ensemble du territoire national et, d'autre part, de faciliter l'usage de ce document pour les travailleurs sociaux et de le rendre plus efficient auprès des magistrats dans leur prise de décision ;
 - en application de la loi ELAN, le décret du 5 janvier 2021 a précisé les étapes de réalisation du DSF et les mentions qui doivent y figurer.

La loi n° 2023-668 du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite, dite « loi Kasbarian », a réduit les délais entre l'assignation et l'audience, ces derniers passant de 2 mois à 6 semaines. De plus, elle décale l'étape de la réalisation des DSF pour les locataires du parc privé dès le stade du commandement de payer et non plus au stade de l'assignation, afin d'anticiper la prise en charge et l'accompagnement socio-juridique des ménages.

Champs d'intervention et public cible :

La ou les équipes mobiles seront appelées à intervenir sur l'ensemble du département de la Seine-Saint-Denis ou sur un territoire défini. Un maillage territorial pourra être envisagé si plusieurs candidats sont retenus.

L'équipe mobile est amenée à intervenir auprès des ménages répondant aux critères cumulatifs suivants :

- Ménage concerné par une procédure d'expulsion ;
- Locataire du parc privé ;
- Non connus des circonscriptions de service social ;
- N'ayant pas répondu aux sollicitations des opérateurs conventionnés par le CD en charge de la réalisation des DSF.

Prescripteur : Le bureau de la prévention des expulsions de la DRIHL (BPE) de la Seine-Saint-Denis reçoit la liste des ménages concernés par ces critères cumulatifs et les

oriente vers le ou les opérateurs. Cette liste sera transmise à le ou les opérateurs au minimum une fois par semaine.

Exigences du ou des candidats :

L'équipe mobile devra se rendre au domicile du locataire pour établir au minimum un contact, et si possible réaliser le DSF du ménage. Tous les moyens devront être mis en œuvre pour capter les ménages. À cet effet, le porteur de projet doit être en capacité d'intervenir en horaires « décalés » et doit penser à ses modalités de déplacement et à la rationalisation de ces derniers.

L'équipe assurera les DSF au domicile pour les ménages présents et disponibles lors de la visite à domicile. En fonction des situations, l'opérateur pourra réaliser des DSF dans ses locaux ou sur un lieu défini précédemment avec le ménage. En cas d'absence du ménage ou d'indisponibilité, une seconde visite à domicile sera planifiée par l'équipe mobile et notifiée aux ménages.

Un travail de mobilisation des propriétaires-bailleurs sera apprécié en amont de la visite à domicile et/ou au regard des éléments transmis par le ménage au moment de la rencontre.

L'opérateur retenu s'engagera à :

- Aller-vers le locataire et prendre contact avec le propriétaire ;
- S'assurer du caractère régulier de l'acte générateur de la procédure d'expulsion ;
- Établir avec le locataire un diagnostic des causes de l'impayé, en le rencontrant à son domicile ou dans un lieu proche de son domicile, voire dans des lieux atypiques permettant une confidentialité des échanges (lieux de travail, espace public, espaces de restauration...) ;
- Au stade de l'assignation, établir le DSF ;
- Élaborer un contrat d'engagement avec le ménage précisant l'objectif de chacune des démarches à accomplir via le DSF ;

- Informer, accompagner et orienter le ménage vers le professionnel le mieux adapté pour la bonne réalisation des démarches nécessaires ou la mobilisation des dispositifs permettant le maintien dans le logement ou relogement (assistance juridique, dépôt d'une demande de Fonds de solidarité logement (FSL), d'un dossier de surendettement, d'une demande de logement social, etc.) ;
- Préparer et conseiller le locataire en vue de l'audience à laquelle il est assigné, le sensibiliser à l'importance de se présenter à celle-ci, l'informer sur le déroulement de l'audience et sur les délais que peut accorder le juge (délais de paiement, délais pour quitter les lieux) et sur les pièces justificatives à remettre avant l'audience (en conformité avec les dispositions de la loi 2023-668 du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite) ;
- Transmettre le DSF au tribunal compétent et transmettre une copie à la CCAPEX ainsi qu'au ménage ;
- Après l'audience, expliquer la décision de justice (jugement) au ménage si nécessaire.

À l'issue de la publication des décrets d'application de la loi Kasbarian, l'opérateur s'engagera, au stade du CDP et en fonction de la situation du ménage, à :

- S'assurer de la bonne réalisation des démarches nécessaires ou de la mobilisation des dispositifs permettant le maintien ou relogement (dépôt d'une demande de FSL, d'un dossier de surendettement, d'une demande de logement social, etc.),
- Informer les bailleurs privés des garanties mobilisables et des délais nécessaires pour la réalisation ;
- Assurer ou coordonner une médiation entre le bailleur (ou l'agence immobilière) et son locataire lorsque cela est possible en vue de la recherche d'une solution amiable de résolution du litige durant la phase précédent l'assignation du ménage.
- Si la procédure doit se poursuivre, accompagner le ménage dans la réalisation et la transmission du DSF au tribunal compétent.

Financement :

Le budget alloué pour le déploiement des équipes mobiles est de **246 600 €** équivalent à un total de 5 ETP. **Cette enveloppe sera répartie entre le ou les opérateurs qui seront retenus dans le cadre de cet appel à projet.** En fonction des crédits disponibles, la prime dite « Ségur » pourrait s'ajouter à ce montant (environ 5260 € par ETP).

Une équipe pluridisciplinaire composée de travailleurs sociaux diplômé et/ou de juristes serait appréciée.

Indicateurs de suivi et de pilotage :

Un bilan d'activité à mi-année du dispositif (couvrant la période du 1er janvier au 30 juin) devra être transmis au pôle national de prévention des expulsions locatives de la DIHAL au plus tard la première semaine de juillet de chaque année.

En fin d'année, un bilan annuel de l'activité devra également être transmis par le ou les opérateurs.

Un comité de pilotage se réunit chaque semestre. Il est animé par le bureau de la prévention des expulsions de la DRIHL. Il réunit le ou les opérateurs chargés de la réalisation des actions à destination des ménages cibles sur le territoire. Le suivi de l'atteinte des objectifs et l'adaptation des objectifs et des financements y seront examinés.

Modalité de transmission du dossier de candidature :

Les dossiers devront être transmis au plus tard le **30 avril 2025** par voie électronique à l'adresse suivante : **shal.udhl93.drihl-if@developpement-durable.gouv.fr** en précisant en objet : **AAP Equipes mobiles préventions des expulsions 2025**

Le dossier de candidature devra comporter les pièces obligatoires suivantes :

- Le formulaire Cerfa n°12156*05 de demande de subvention s'il s'agit d'une association ;
- Une note descriptive contenant les éléments suivants :

- Présentation de la structure et de sa capacité à intégrer le dispositif d'équipes mobiles prévention des expulsions à son fonctionnement (expertise, compétences développées, partenariats mis en place, accessibilité, intégration dans son organisation habituelle de l'ensemble des missions équipes mobiles et réalisation des actions) ;
- Contenu des actions concernant l'accompagnement dans le cadre du dispositif, et en particulier la méthode employée pour maximiser les possibilités de contact et la mobilisation des ménages ;
- Détail de la composition de l'équipe mobile (profils, compétences et ETP prévus pour l'aspect social d'une part et pour l'aspect juridique d'autre part) ;
- Moyens matériels prévus ;
- Modalités de coordination et d'articulation avec les dispositifs existants et les partenaires concernés ;
- Le budget prévisionnel annuel ;
- Calendrier prévisionnel de l'opération ;
- Modalités d'organisation et d'intervention pour couvrir le département ;
- Dispositif de suivi et d'évaluation du dispositif (indicateurs qualitatifs et quantitatifs).

Critères de sélection :

- 1- Compétence de l'équipe proposée (profil des professionnels) ;
- 2- Pertinence des actions proposées pour mobiliser les ménages ;
- 3- Méthode proposée ;
- 4- Articulation avec les dispositifs existant ;
- 5- Expertise en matière d'accompagnement des ménages.

Calendrier :

- Date de publication : **24 mars 2025**
- Date de clôture du dépôt des projets : **04 mai 2025**
- Date de sélection des projets : **30 mai 2025**
- Date prévisionnelle de démarrage de l'action : **01 juillet 2025**

Contacts :

Bureau de la prévention des expulsions locatives- DRIHL de la Seine-Saint-Denis

- Responsable du bureau de la prévention des expulsions locatives : Erika PRIAM
Téléphone : +33 1 41 60 67 75
Courriel : erika.priam@developpement-durable.gouv.fr
- Adjoint au bureau de la prévention des expulsions locatives : Ulrich ADANDJEKOU
Téléphone : +33 1 41 60 69 33
Courriel : ulrich.adandjekou@developpement-durable.gouv.fr

Fait à Bobigny, le

Signé par Patrick GUIONNEAU le
21/03/2025


Le directeur de l'Unité Départementale
de l'Hébergement et du Logement
de la Seine-Saint-Denis
Patrick GUIONNEAU