

Charte de prévention des expulsions locatives 2019-2024

Groupe de travail 1

‘Renforcer l’efficacité et l’efficience de la CCAPEX pour prévenir les expulsions locatives’

Compte-rendu de la réunion du 11 décembre 2018

Synthèse des travaux

Objectifs de la réunion :

- Rappeler qui intervient dans le fonctionnement de la CCAPEX et le traitement des dossiers (cf. diaporama)
- Dégager des constats/difficultés et des leviers d’actions

L’essentiel de la réunion :

Le groupe a fonctionné en 2 sous-groupes

De nombreux points soulevés en tant que difficultés et pistes d’améliorations étaient communs entre les 2 sous-groupes.

Néanmoins, du 1er sous-groupe est ressortie de façon plus accentuée la place des travailleurs sociaux, et du 2ème, l’organisation de la CCAPEX.

La **restitution des 2 sous-groupes** (cf. annexe 1) permet de dégager 4 grandes thématiques :

- la collecte d’infos en amont de la CCAPEX voire du CFP et l’importance du **DSF** – **priorité* 1 des magistrats, Préfecture, DDCSPP, TS**
- la communication et la formation (missions CCAPEX, campagne prévention, communication vers les bailleurs privés et locataires, ...) – **priorité* 1 des bailleurs et de la CAF**
- le rôle et la coordination entre acteurs (partage d’infos, partenariats bailleurs ...) - en particulier la place des travailleurs sociaux – **priorité* 1 des TS, bailleurs sociaux**
- l’organisation même de la CCAPEX (quels dossiers? sous quelle forme? quel rendu? quel suivi?...) – **priorité* 1 de la Préfecture, DDCSPP, DAL**

* priorité exprimée par chaque partenaire lors du dernier tour de table (cf. annexe 2).

Synthèse des travaux des 2 sous-groupes :

1. Phase préalable à la saisine de la CCAPEX

- Difficultés

- absence de connaissance du public des missions de la CCAPEX,
- méconnaissance de la CCAPEX par les bailleurs sociaux,
- difficulté à obtenir les éléments des bailleurs pour l'étude des dossiers,
- manque de prévention sur les dossiers avec petites dettes / seuil (3000€ trop élevé),
- certains bailleurs non investis ou non présents en CCAPEX,
- saisines incomplètes CAF et bailleurs, CCAPEX n'a pas tous les éléments nécessaires, tout ne remonte pas à temps,
- les chiffres annoncés sur la fiche EXPLOC sont régulièrement erronés,
- les formulaires de saisine CAF (national) et CCAPEX sont différents,
- confidentialité des données (CAF).

- Préconisations

- plus d'information des missions de la CCAPEX et des procédures d'expulsion lors de la signature du bail, des locataires comme des propriétaires,
- faire campagne prévention expulsions,
- rendre lisible à la CCAPEX la politique de prévention des bailleurs sociaux,

- former bailleurs privés,

- la CAF et les bailleurs devraient remplir tous les champs du formulaire CCAPEX,
- formulaire unique CAF et bailleur,
- repenser le mode de collecte des informations avant CCAPEX pour être moins lourd,

- nécessité de définir et partager la nature des informations nécessaires à la saisine : montant loyer / charges / aides / surloyer, dette de loyer ou de régularisation de charges, n° CAF / types de ressources,...,

- faire un travail de prévention dès l'accès au logement si le dossier est fragile,
- lien entre TS et bailleur en cas de suivi social,
- ne pas attendre que la situation soit trop aggravée pour faire intervenir la CCAPEX,

2. Au Stade recueil d'informations par la DDCSPP

- Difficultés

- difficulté quant au taux de retour des questionnaires des locataires, pas toujours de retour des propriétaires privés, manque d'informations sur les dossiers et la situation des ménages,
- quels retours quantitatifs et qualitatifs des formulaires envoyés aux familles ?
- ménages qui ne récupèrent plus les courriers, de nombreux ménages en rupture avec l'institution et les travailleurs sociaux, nécessité se déplacer à domicile,
- l'envoi d'un courrier ne suffit plus,
- courrier pas assez clair sur la suite de la procédure,
- avant CCAPEX, délais trop courts pour renseigner le tableau.

- Préconisations

- expliquer différents courriers et questionnaires de la CCAPEX de façon claire, pédagogique aux personnes,
- former les propriétaires bailleurs aux situations d'impayés,
- avoir les éléments avant la commission,
- revoir la rédaction du questionnaire CCAPEX, le rendre plus facile, éviter le **pédago-administratif**,
- envoyer un questionnaire systématiquement à tous les locataires,
- utiliser un langage simple, proscrire les sigles, aller vers, une mise à disposition ne touche pas les ménages,
- qualifier la saisine de 'non recevable' si pas assez d'éléments.

3. Stade CCAPEX

- Difficultés

- manque d'éléments recueillis par la DDCSPP dans les délais pour les amener à la Commission et des préconisations,
- mieux préparer les dossiers pour disposer des éléments,
- travailleurs sociaux sont les premiers à apporter les éléments et souhaitent avoir une place,
- saisine de la CCAPEX plus en amont (les travailleurs sociaux interviennent lors de la phase de demande d'expulsion juste avant ou après le jugement), avec des montants élevés,
- bailleurs privés pas informés de l'existence de la CCAPEX (*'je préfère ne pas déclarer pour continuer à toucher les APL'*, au niveau de la CAF pas dans les clous),
- présence des **bailleurs** indispensable,
- nombre de dossiers examinés en CCAPEX limité,
- peu de dossiers examinés au stade CQL/CFP.

- Préconisations

- possibilité pour les travailleurs sociaux d'être conviés à la commission pour participer à l'échange,
- inclure davantage les travailleurs sociaux,
- saisine obligatoire des bailleurs sociaux,
- le TS doit pouvoir défendre un dossier complexe en commission,
- faire confiance aux TS terrain pour donner leur avis sur traitement et compréhension situation,
- disposer d'une trame commune pour la compréhension de la situation,
- en séance, mieux structurer la prise de parole de chacun,
- mieux formaliser les possibilités de vote en séance pour statuer sur une décision,
- redéfinir les règles de passage classique/ simplifié,
- supprimer la distinction classique/simplifié : si tous les éléments sont dispo en amont il sera plus aisé et rapide d'échanger sur les solutions pour les ménages au lieu de partager des éléments en séance = Outil de partage commun ?
- séance spécifique pour les situations CQL/CFP.

FICHE d'évaluation transmise au fil de l'accompagnement, décloisonnement des dispositifs et des institutions.

4. JUGE

- Difficultés

- absence de diagnostic social et financier, le juge est-il en lien avec la CCAPEX ?
- besoin d'avoir les DSF,
- le tribunal ne dispose pas des éléments recueillis en CCAPEX,

- Préconisations

- que le PDALHPD désigne l'organisme que le Préfet saisit pour faire réaliser et centraliser un DSF et le transmette au juge ainsi qu'à la CCAPEX,
- disposer de l'enquête DSF au stade assignation,
- aviser le tribunal avant assignation lorsqu'il y a une situation de surendettement.

5. Après CCAPEX – suivi des recommandations :

- Difficultés

- les locataires ne connaissent pas le rôle de la CCAPEX et les recommandations faites ne représentent rien pour eux,
- les partenaires ne disposent pas de retour quant au devenir des dossiers vus en CCAPEX,
- manque de pouvoir,
- après CCAPEX : délais courts pour consulter les décisions,
- difficultés efficacité de la CCAPEX ou relogement si inadéquation logement/ménage ou dette locative.

- Préconisations

- renforcer le suivi des dossiers après la commission,
- faire le point sur les dossiers après la commission ou mettre en place une nouvelle commission pour le suivi des dossiers,
- outils de partage qui soient dans le suivi et accessibles,
- envoi des résumés de situation, recommandations de la CCAPEX,
- retour d'infos (combien de ménages se sont maintenus dans le logement ? ont trouvé une solution quand il y a eu passage en CCAPEX ?),
- plus de pouvoirs, devrait avoir un pouvoir coercitif,
- information aux travailleurs sociaux avant l'enquête du CFP,
- courriers des recommandations plus personnalisés,
- personnaliser le courrier avec le nom du TS / fournir le tel au TS pour meilleure prise de contact / échanger par mail au lieu de courrier avec le locataire ?

6. Au Stade CQL

- Difficultés

- comment travailler avec les bailleurs pour qu'ils acceptent de reloger même en cas d'impayé
- comment la CCAPEX peut faire des recommandations en lien avec les démarches

- Préconisations

- si on fait un bon diagnostic de la situation en amont c'est plus simple également au stade du relogement (SIAO), lien entre CCAPEX et SIAO,
- présenter les situations en CCAPEX au stade du CQL, que ce soit fait systématiquement,
- renforcer rôle CCAPEX en termes de proposition de relogement.

Orientations prioritaires énoncées par chaque entité lors de la fin de la séance de travail :

1) Les magistrats :

- La mise en œuvre du DSF

2) Les bailleurs sociaux : (à reformuler car n'ai pas pris toutes les notes)

- Le partage des informations avec la CCAPEX
- La prévention par la coordination entre bailleurs et CCAPEX

3) Les bailleurs privés :

- Développer leur connaissance du rôle de la CCAPEX
- Développer leur connaissance de leur rôle dans les étapes de la procédure d'expulsion locative

4) La CAF :

- Accompagner les bailleurs privés dans la connaissance de leur rôle dans la procédure d'expulsion
- Pour prévenir l'expulsion, parler plutôt du nombre de mois impayés plutôt que de montant de dettes pour faciliter la résorption de l'impayé

5) Les travailleurs sociaux (collectivités-associations)

- Développer la prévention par l'intensification de la coordination entre bailleurs et TS
- Adopter la posture «aller vers »
- Développer le partenariat avec les bailleurs privés
- Permettre la présence des TS à la CCAPEX pour les situations les plus complexes

6) La Préfecture :

- Diminuer les délais entre la demande d'enquête sociale du Préfet et la réception de celle-ci
- Revoir l'organisation des séances CCAPEX

7) La DDCSPP :

- Avoir des saisines CCAPEX complètes
- La mise en œuvre du DSF
- Organiser avec les bailleurs le suivi des dossiers passant en CCAPEX

8) Le DAL :

- Poursuivre l'implication de la CCAPEX en aval de la résiliation
- Engagement des bailleurs sociaux à favoriser les mutations internes lorsque la situation du ménage est justifiée par l'inadéquation des ressources et des charges