



**PRÉFET
DES PYRÉNÉES-
ATLANTIQUES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



**PYRÉNÉES
ATLANTIQUES
LE DÉPARTEMENT**

CCAPEX

Bilan d'activité 2023

SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
PYRÉNÉES BÉARN-BIGORRE

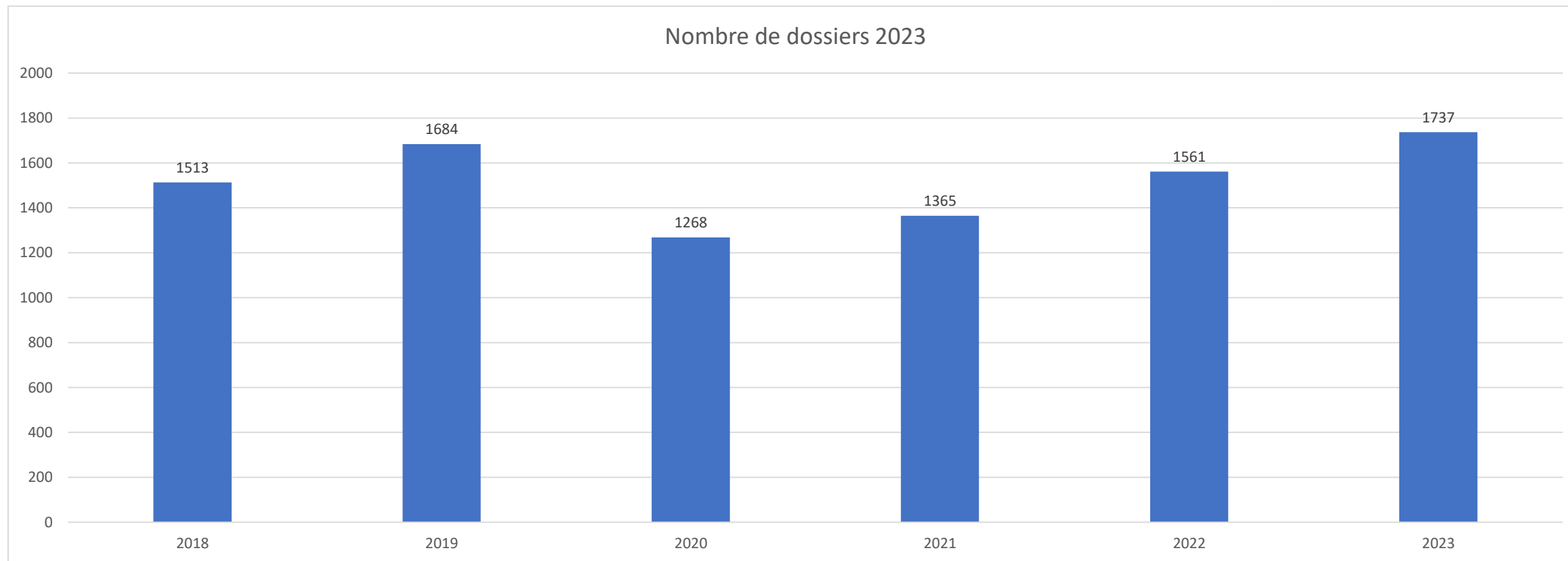
Une évolution législative d'ampleur : la loi dite Kasbarian du 27 juillet 2023 :

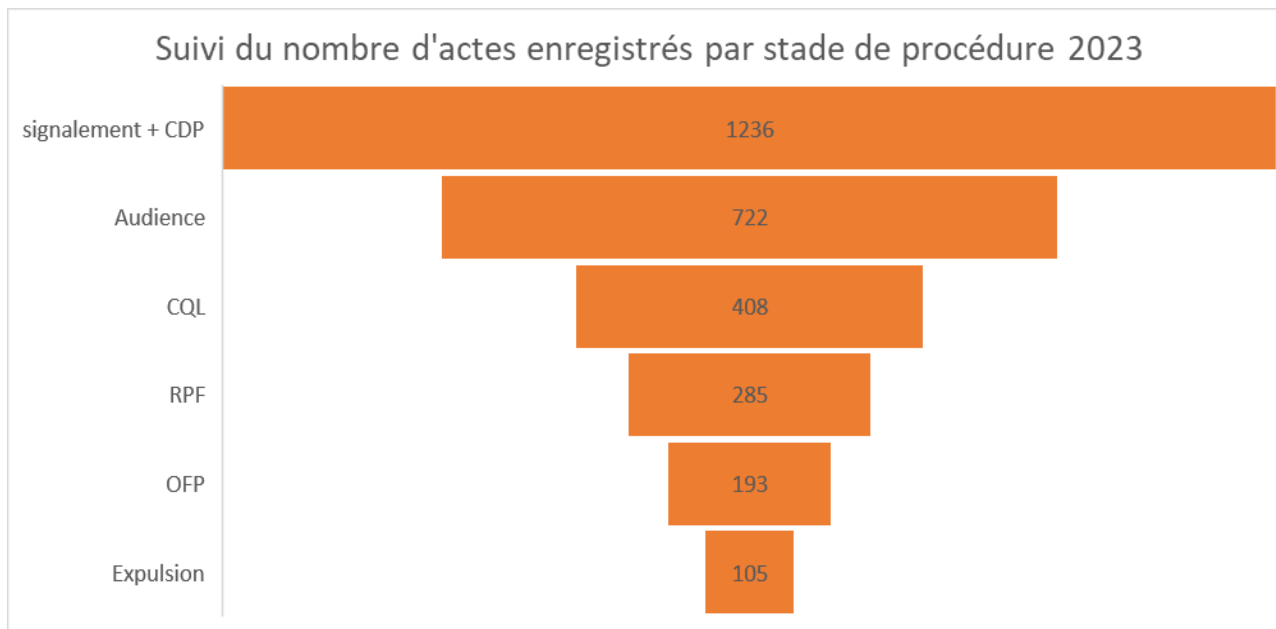
- De la prévention plus en amont de la procédure (réalisation des DSF dès le CDP)
- Des délais raccourcis (entre le CDP et l'assignation ET entre l'assignation et l'audience 2 mois à 6 semaines)
- Systématisation de la clause résolutoire
- Evolution du pouvoir du juge :
 1. pour obtenir un échéancier le locataire doit être en capacité de régler sa dette ET avoir repris le paiement du loyer.
 2. pour suspendre les effets de la clause résolutoire le locataire doit en faire la demande ET avoir repris le paiement du loyer.
- Des délais de 1 mois à 1 an pour toutes demandes de délais pour quitter les lieux (3 mois à 3 ans auparavant)
- Exclusion des locataires reconnus de mauvaise foi
- Renforcement du rôle de la CCAPEX :
 1. circulation des informations liées au DSF
 2. Harmonisation des seuils de déclaration des CDP
 3. Transmission des coordonnées et informations sur la situation du ménage
 4. Transmission des décisions de justice, OFP et PV d'expulsion par les services du Préfet et des commissaires de justice.
- Lien avec les partenaires (décision de maintien des APL) saisine du FSL, saisine du JCP dans le cadre d'une MASP.

*Sous réserves des décrets d'application fin du deuxième trimestre 2024.

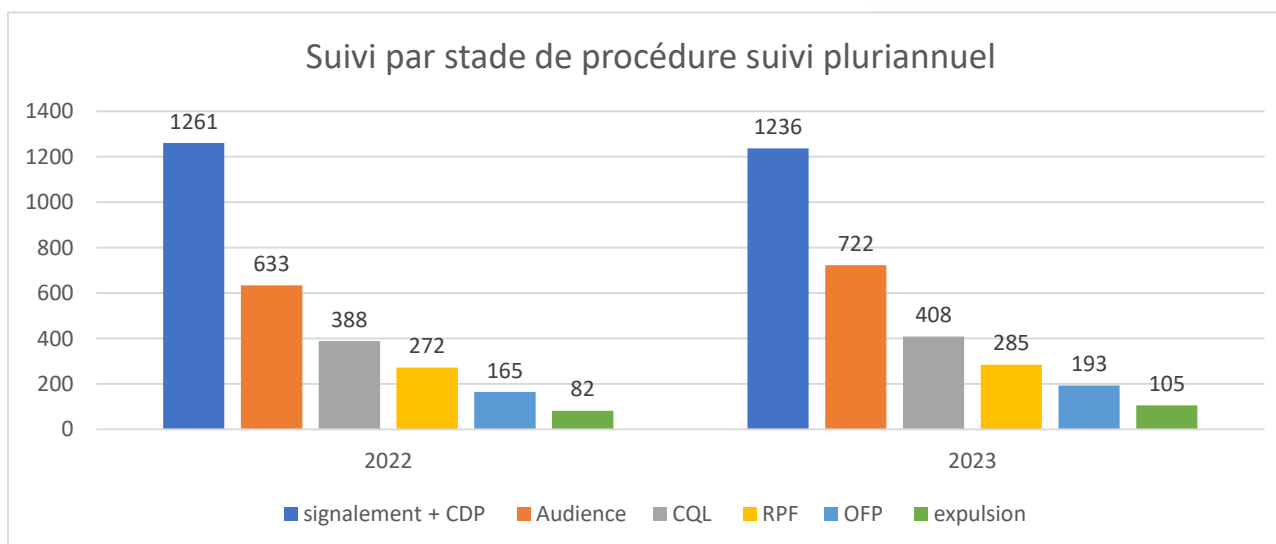
Activité du secrétariat de la CCAPEX : un rôle d'observatoire.

Un retour de l'activité légèrement supérieur au niveau d'avant la crise sanitaire.



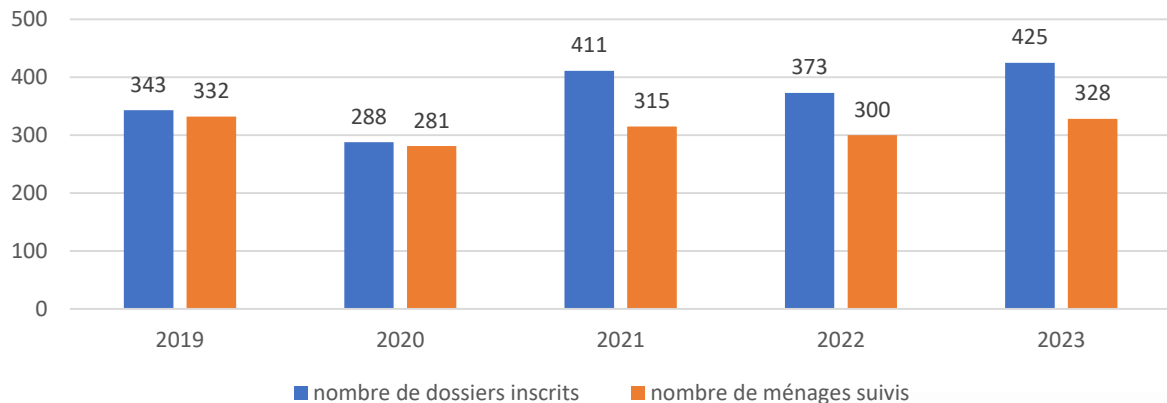


Avant passage en commission : le secrétariat assure l'enregistrement de tous les actes de procédure, depuis le CDP pour les impayés, depuis l'assignation pour les autres procédures (congé, défaut d'assurance, motif légitime et sérieux) jusqu'à l'OFP.

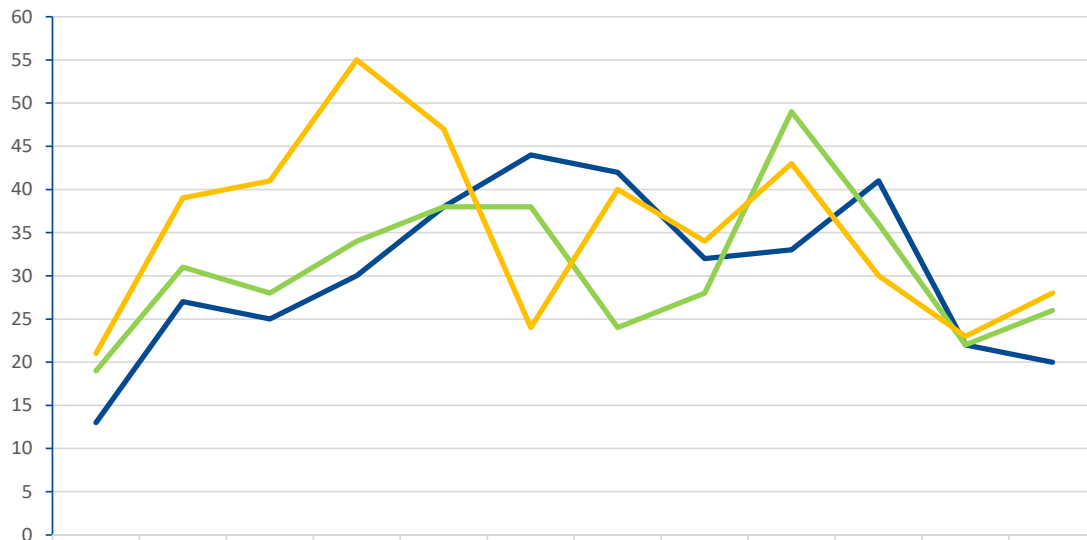


En 2023, pas d'augmentation de procédures engagées mais celles engagées vont plus loin dans son aboutissement.

Activité CCAPEX suivi pluriannuel



Nombre de dossiers examinés mensuellement - suivi pluriannuel



	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
— 2021	13	27	25	30	38	44	42	32	33	41	22	20
— 2022	19	31	28	34	38	38	24	28	49	36	22	26
— 2023	21	39	41	55	47	24	40	34	43	30	23	28

Activité de la commission :

En 2023, la commission a étudié 425 situations, ce qui correspond à 328 ménages (+14% par rapport à 2022).

La saisie de la commission plus en amont de la procédure permet de voir à plusieurs reprises les situations et ainsi orienter au mieux les ménages, voir réajuster la position de la commission en fonction de l'adhésion.

- 364 avis
- 299 recommandations

On constate également une saisonnalité de l'activité avec un nombre de situations examinées plus important en début et en fin de trêve hivernale.

Le profil du ménage :

Si on devait définir le profil type du ménage suivi par la CCAPEX, il s'agirait :

- D'une personne seule (53%) principalement d'un homme (40%)
- Sans activité (invalidité, retraite, sans emploi) ou avec un emploi précaire
- Avec des revenus sous le seuil de pauvreté (51%)
- Non suivi par les services sociaux, qui a des difficultés à se mobiliser ou très tardivement.
- Habitant en zone urbaine (62%)
- Chez un bailleur du parc privé (54%)

Ces caractéristiques sont stables d'une année sur l'autre.

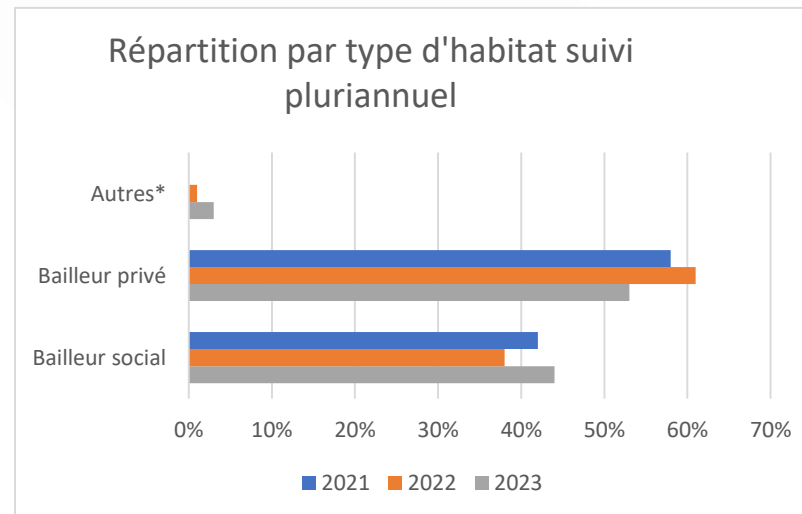
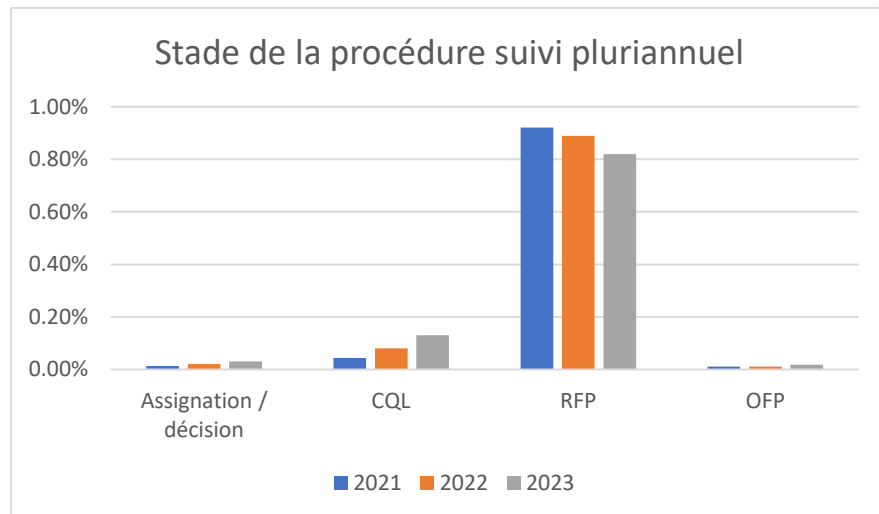
La saisine et ses caractéristiques :

Si on devait définir la saisine type suivi par la CCAPEX, il s'agirait :

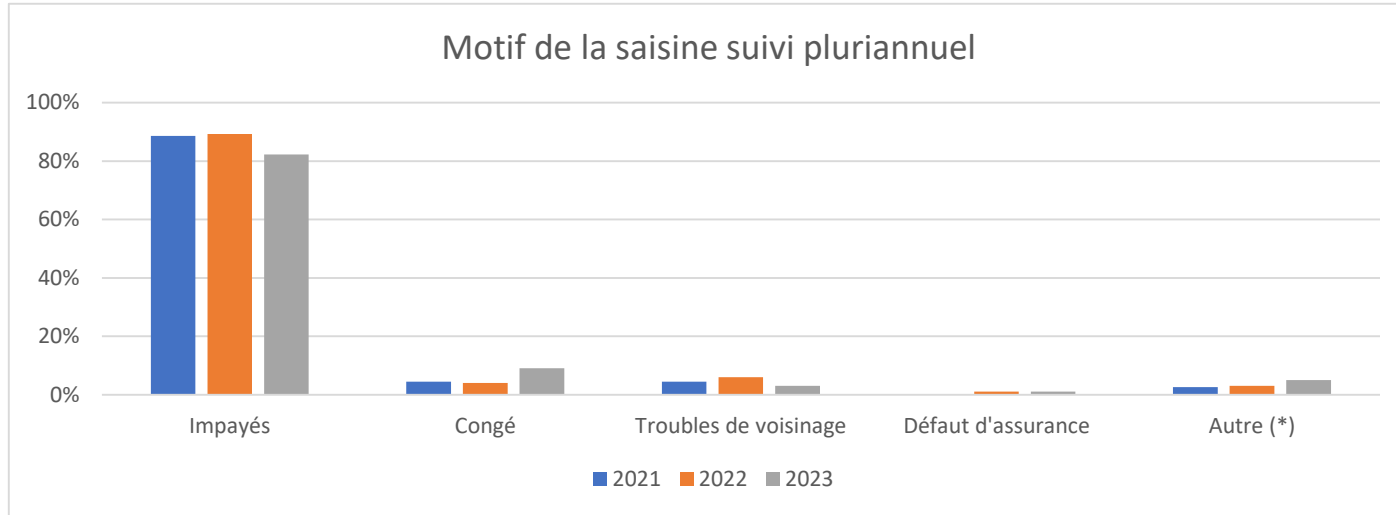
- d'une procédure d'expulsion pour des impayés de loyer
- vu au stade de la RFP sur demande de la Préfecture
- pour du parc privé
- avec une dette se situant entre 4000 € et 10 000 €.

Fait marquant qui se confirme, avec le travail de prévention, les situations sont vues plus en amont.

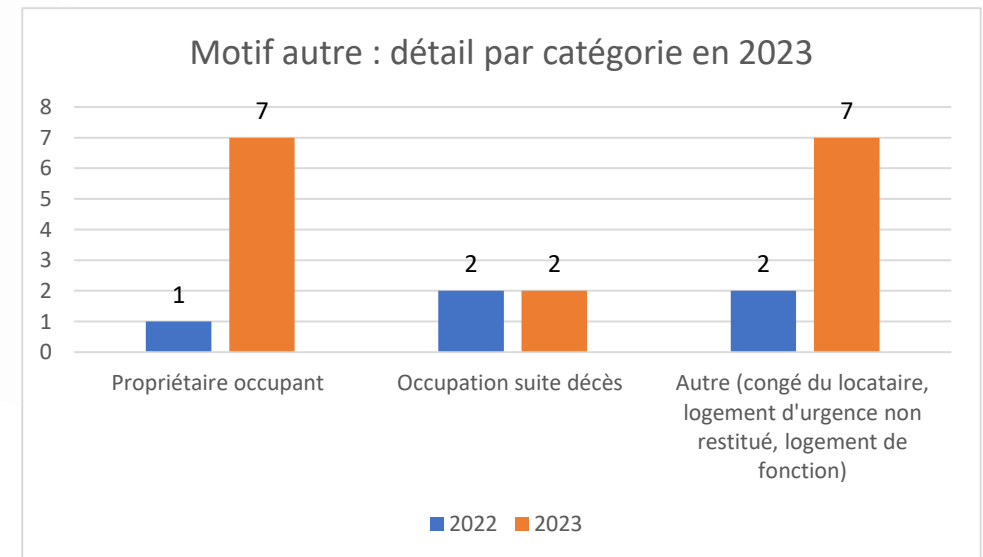
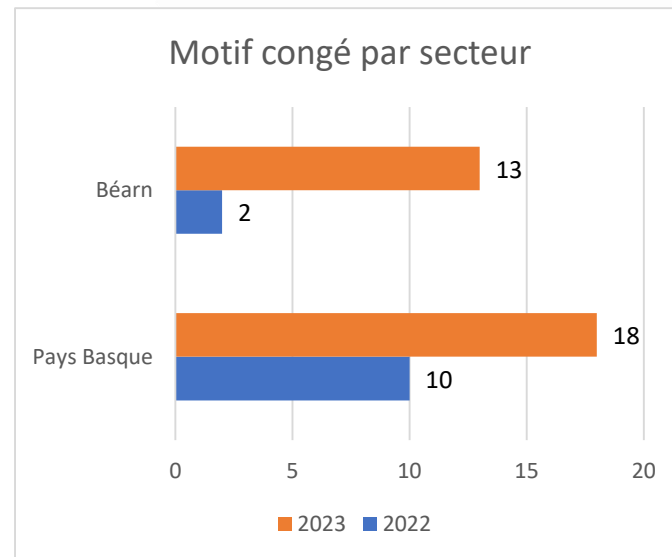
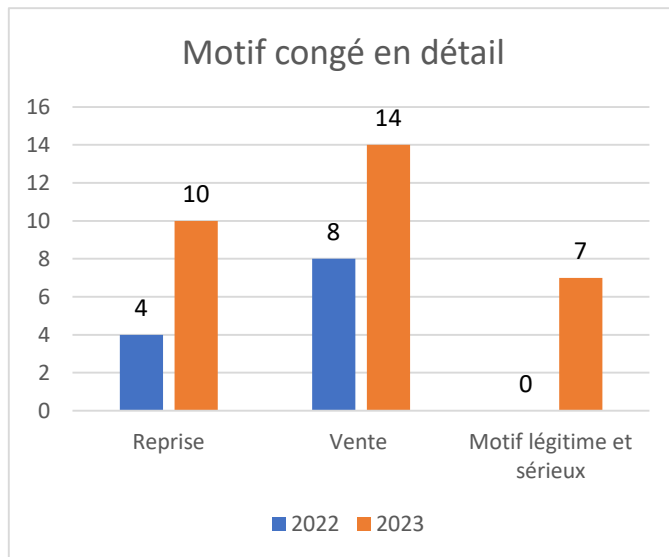
La courbe de tendance s'inverse sur le nombre de RFP par type de bailleur. Les bailleurs sociaux ont été plus loin dans la procédure.



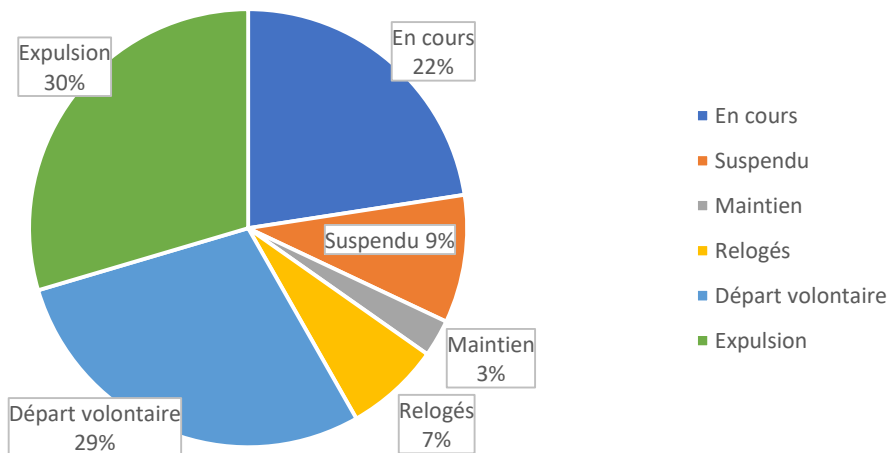
Zoom sur les motifs de saisine :



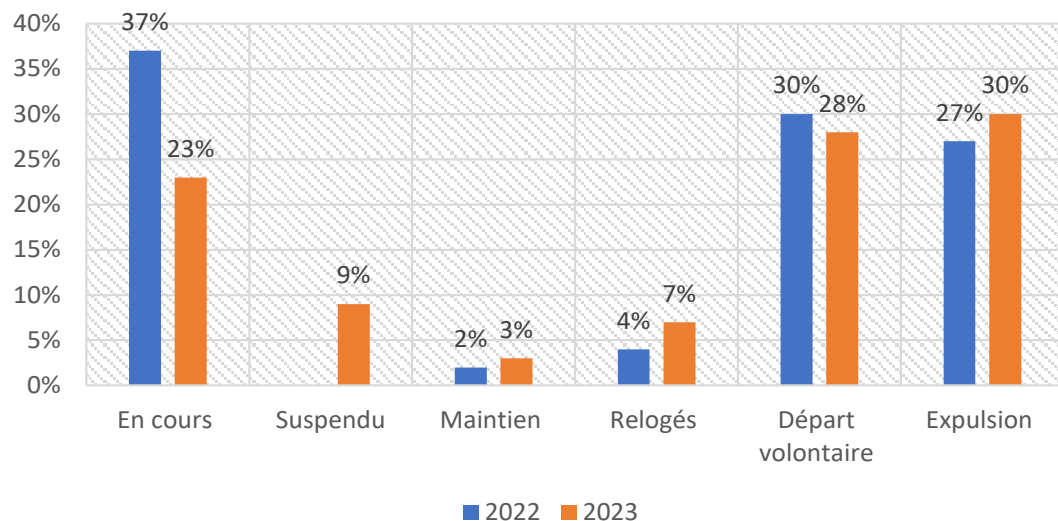
Zoom sur les congés et autre motif :



Suivi des ménages vus en CCAPEX au 31.12.2023



Suivi des ménages vus en CCAPEX pluriannuel



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 bailleurs sociaux, 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.

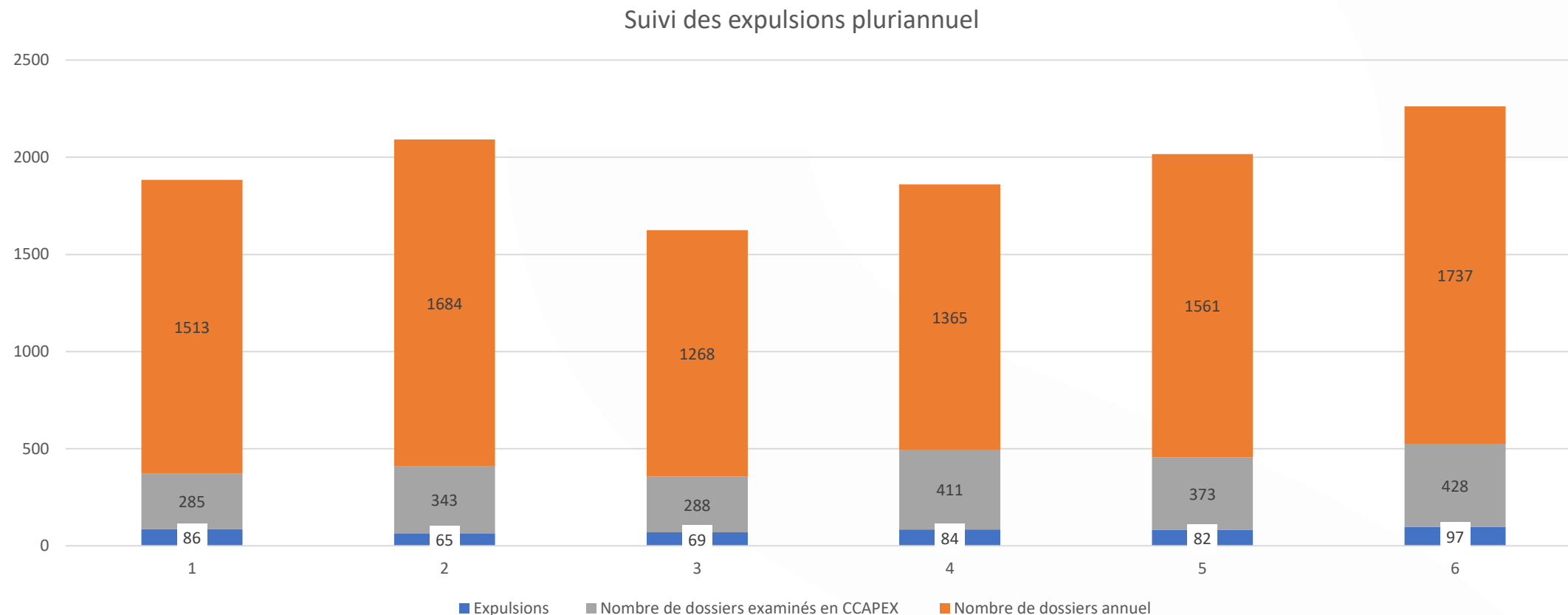
46 ménages sont partis au stade de l'octroi de la force publique mais avant l'expulsion avec l'intervention du commissaire de justice avec les forces de l'ordre.

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

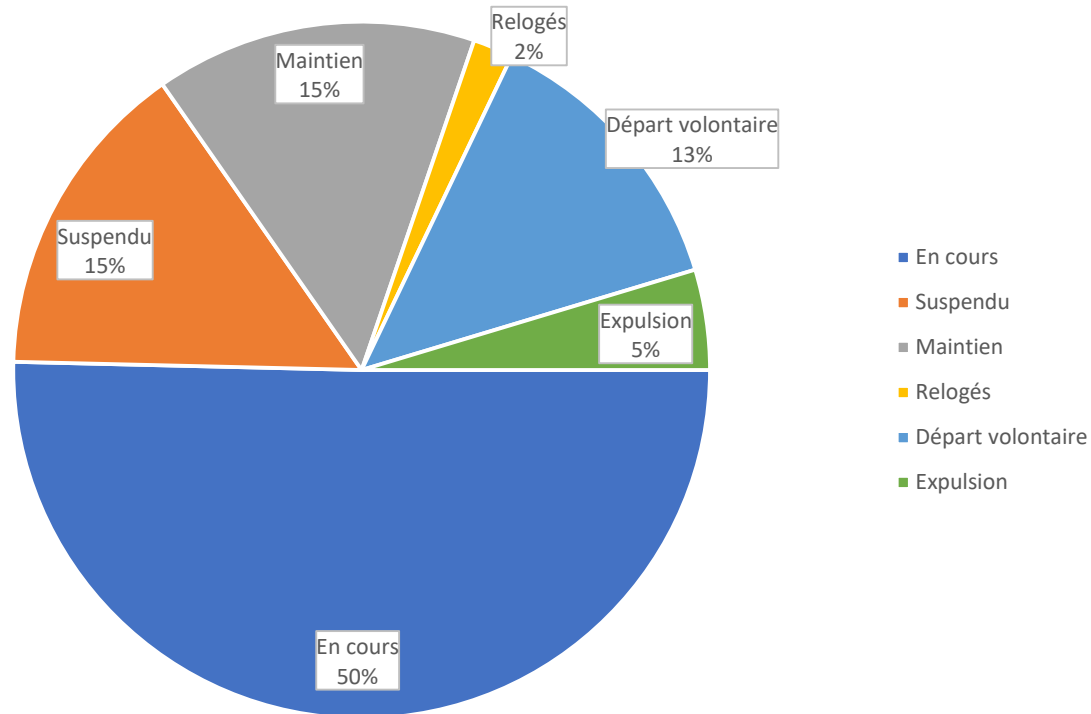
Il est important de préciser que certains ménages sont vus à plusieurs reprises dans le cadre de la CCAPEX. Quand le concours de la force publique est finalement accordé et exécuté pour ces situations, il s'agit de cas où malgré le suivi social, les recommandations effectuées et les diverses actions, 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.

+ problématique des situation complexe (réunissant plusieurs problématiques, perte de dépendances et problème psychiatrique).

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.



Suivi des ménages sur l'encours général



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 bailleurs sociaux, 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.

Chargé de mission de prévention des expulsions locatives :
une mission évolutive fixée par la DIHAL, lettre de cadrage.

- Mise à jour des outils de communication
- Suivi des indicateurs mensuels
- Permanence du numéro unique
- Participation au groupe de travail
- Coordination des acteurs de la prévention



Numéros utiles

↳ Informations prévention des expulsions
0 801 07 64 64
Mardi au vendredi de 9h à 17h30
APPEL GRATUIT

↳ Situation d'urgence : mise à l'abri
115

Des solutions existent pour vous accompagner

SOIHA
COMMISSION DE COORDINATION DES ACTIONS DE PRÉVENTION DES EXPULSIONS LOCATIVES

VOUS ÊTES EN IMPAYÉS DE LOYERS OU MENACÉ (E) D'EXPULSION ?

Vers qui se tourner ?

La **CCAPEX** (COMMISSION DE COORDINATION DES ACTIONS DE PRÉVENTION DES EXPULSIONS LOCATIVES) **peut vous aider.**

A quel moment ?

↳ **A tout moment**

- Elle peut être saisie à tout moment dès lors qu'un risque d'expulsion existe (impayés de loyer, reprise de logement, défaut d'assurance...)

Quel est son rôle ?

↳ Elle...

- vous oriente ;
- vous conseille ;
- coordonne les actions de l'ensemble des acteurs de la prévention afin d'éviter tout risque d'expulsion.

Qui peut la saisir ?

↳ **Les personnes concernées**

- Les locataires, ainsi que les bailleurs, peuvent solliciter les services de la CCAPEX.

Besoin de plus d'informations ?

Dès les premiers signes de difficultés,
contactez le secrétariat de la CCAPEX :

0 801 07 64 64

Service et appel gratuit du mardi au vendredi 9h - 17h30

Ou rendez-vous sur le site
de la préfecture dans la
rubrique « Action de l'État »
et « Logement » :



Conclusion :

- Des évolutions législatives (attente des décrets) à intégrer / période de transition
- Une hausse d'activité constatée
- Des expulsions contenues et stables
- Un constat : une difficulté constante d'adhésion des ménages et d'accès à l'information

Perspectives 2024 :

- Décrets d'application de la loi Kasbarian
- Travail avec les commissaires de justice (coordonnées et liaison avec le terrain)
- Travaux en cours du PDLAHPD
- CMPEX : Présentation de la procédure d'expulsion aux travailleurs sociaux au sein des SDSEI, des associations de mandataires judiciaires, des syndicats de propriétaires.
- CMPEX : Créer de nouveaux partenariats pour renforcer le rôle de la prévention.

Perspectives 2025 :

- Réécriture de la Charte Départementale en 2025
- Mise en œuvre du nouveau PDLAHPD