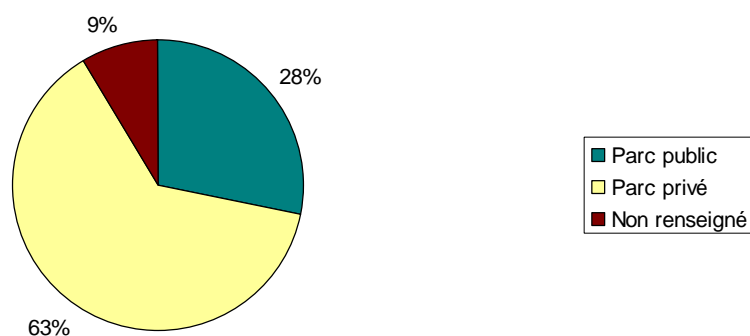


BILAN D'ACTIVITE _ 2019

UNITE PREVENTION DES EXPULSIONS

Répartition des actes de procédure en fonction du parc locatif



Evolution de la procédure d'expulsion en Gironde

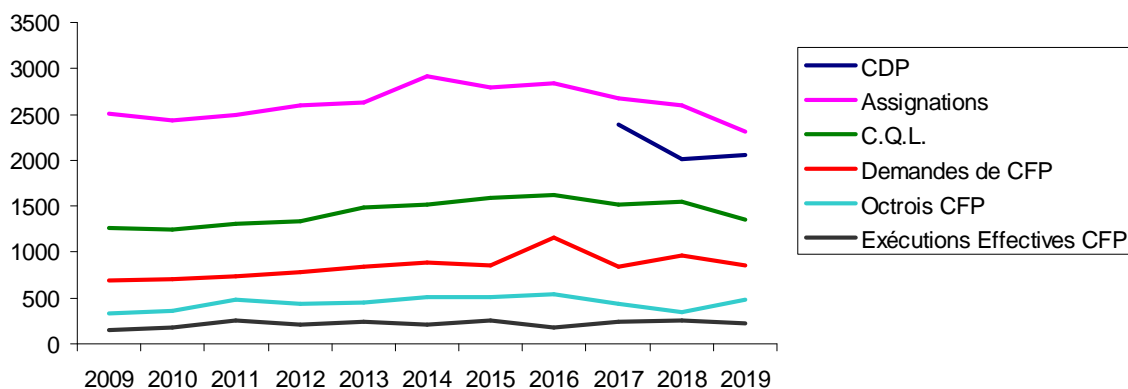
GIRONDE	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
CDP									2391	2018	2059
Assignations	2514	2437	2491	2603	2627	2920	2801	2835	2676	2600	2309
C.Q.L.	1257	1247	1314	1339	1480	1517	1590	1615	1520	1547	1351
Demandes de CFP	686	708	739	776	844	889	855	1153	838	963	856
Octrois CFP	337	368	485	440	457	513	513	548	433	353	481
Exécutions Effectives CFP	154	175	248	204	239	215	248	177	233	250	229

Pour rappel seuls sont signalés à la CCAPEX, les commandements de quitter les lieux conformes à l'arrêté préfectoral n°33-2016-12-09-002 en cours de mise à jour.

A savoir : Commandements de payer délivrés pour le compte d'un bailleur personne physique ou d'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus

Respect d'un des deux seuils suivants : 6 mois d'impayé de loyer ou de charges locatives sans interruption

6 fois le montant mensuel du loyer hors charges locatives



On peut noter une tendance à la baisse du nombre d'assignations, de commandements de quitter les lieux et de demandes de concours de la force publique en 2019.

Répartition des actes de la procédure d'expulsion en fonction des territoires

2019	CDP	ASSIGNATIONS	C.Q.L.	C.F.P. DEMANDES	C.F.P. ACCORDÉS	C.F.P. EFFECTIFS
Agglomération de Bordeaux	1429	1916	1063	686	306	196
Arcachon	132	105	77	50	68	23
Blaye	92	41	20	10	23	1
Langon	120	78	46	26	22	4
Lesparre	81	42	33	17	13	3
Libourne	205	127	112	67	49	2
TOTAL	2059	2309	1351	856	481	229

Environ 78% des actes de la procédure d'expulsion sont traités sur l'arrondissement de Bordeaux (DDDCS et Préfecture), contre 22% pour le reste du département (en 2018 la proportion était de 70% pour l'arrondissement de Bordeaux et de 30% pour le reste du département de la Gironde)

Proportions de transformation des actes aux différents stades de la procédure d'expulsion

	2015	2016	2017	2018	2019
CDP					
Assignations					
C.Q.L.	56,77%	56,97%	56,80%	59,50%	58,50%
Demandes de CFP	53,77%	71,39%	55,13%	62,24%	63,30%
Octrois CFP	60,00%	47,53%	51,67%	36,34%	56,20%
Exécutions CFP	48,34%	32,30%	53,81%	71,42%	47,60%

Ce tableau donne une tendance du taux de transformation des actes de procédures. Il faut cependant garder à l'esprit que sont concernés des actes des années antérieures.

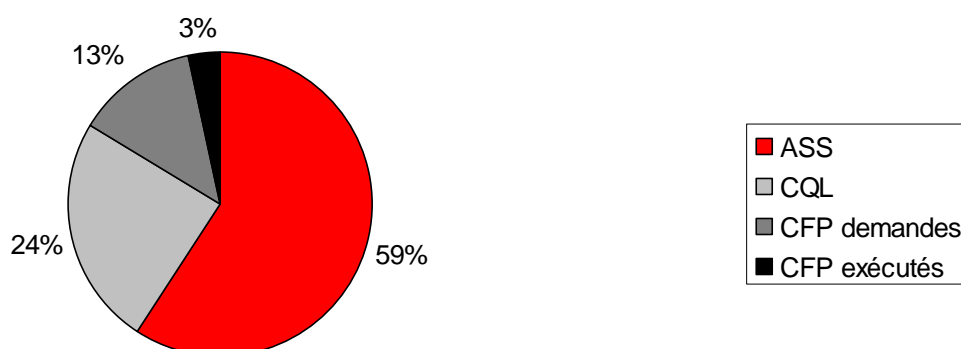
Par exemple les concours octroyés en 2019 peuvent avoir été demandés en 2018 ou 2017 et pas exclusivement en 2019.

Répartition des actes de la procédure d'expulsion en fonction du parc locatif

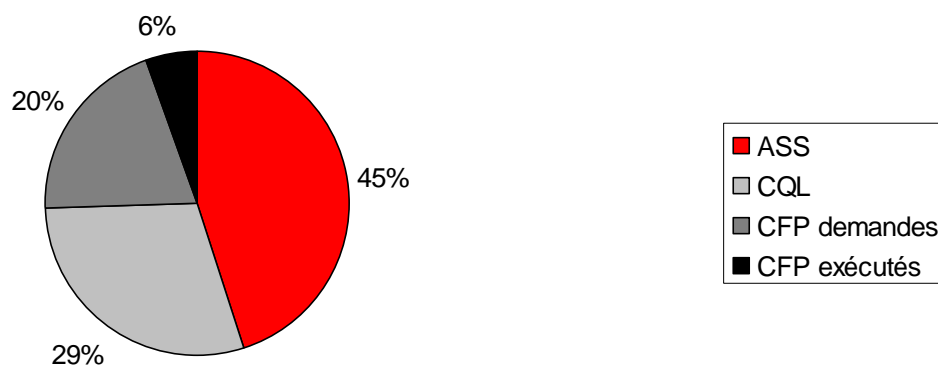
	Arrondissement de Bordeaux				Autres arrondissements			
	Parc public	Parc privé	NR	TOTAL	Parc public	Parc privé	NR	TOTAL
CDP	229	1128	72	1429	12	590	28	630
ASS	957	830	129	1916	48	323	22	393
CQL	382	526	155	1063	32	231	25	288
CFP demandes	192	385	109	686	28	126	16	170
CFP exécutés	53	117	26	196	4	29	0	33
TOTAL	1813	2986	491	5290	124	1299	91	1514

La colonne NR correspond aux actes pour lesquels l'identité du bailleur n'a pas été renseignée au moment de la saisie. Ces chiffres ne sont pas pris en compte dans la répartition ci-dessous de chaque catégorie d'actes entre le parc public et le parc privé

Parc public



Parc privé



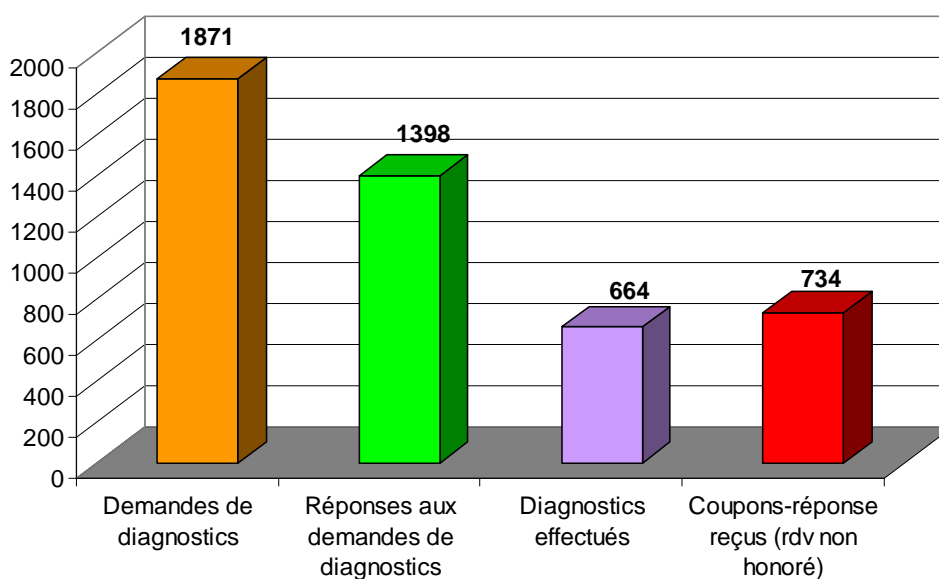
Indemnisation des propriétaires

Le montant des indemnisations demandées à l'Etat par les propriétaires qui n'ont pas obtenus l'octroi du concours de la force publique, conformément à l'article L153 1 du code des procédures civiles d'exécution, s'élève à 942 872€ en 2019 pour l'ensemble du département.

On peut constater une augmentation globale de 27,7% par rapport à 2018

	2019	2018	Evolution
Arrondissement de Bordeaux	848 388,49 €	720 317,62 €	+17,78%
Autres arrondissements	76 483,58 €	18 059,73 €	+323,50%

Diagnostiques sociaux et financiers au stade de l'assignation _ arrondissement de Bordeaux



Le taux de réponses par les services sociaux aux demandes de diagnostics sociaux et financiers au stade de l'assignation est de 75% (87% en 2018 et 97% en 2017).

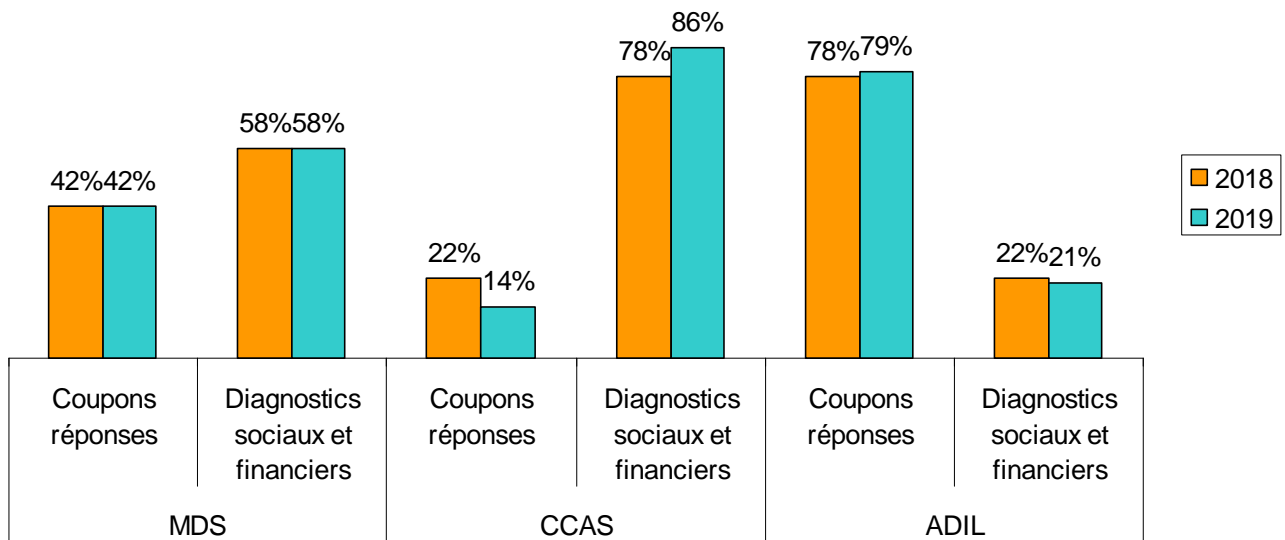
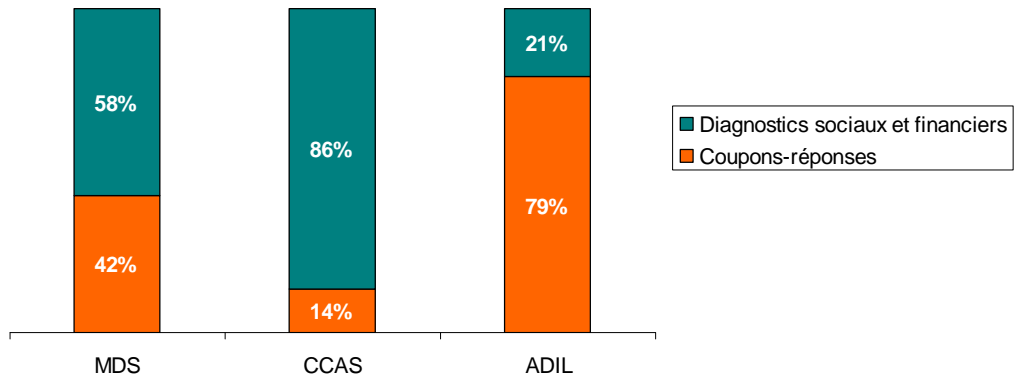
Cette baisse significative sur 3 ans va faire l'objet d'une vigilance particulière en 2020.

52,5% des ménages n'ont pas donné suite à la convocation des services sociaux du département ou de l'ADIL au stade de l'assignation pour la réalisation du diagnostic social et financier (58% en 2018)

Réalisation des diagnostics sociaux et financiers au stade de l'assignation Arrondissement de Bordeaux

	MDS	CCAS	ADIL
Répartition des diagnostics sociaux et financiers	460	102	102
Répartition des coupons-réponses	337	16	381
<i>Diagnosics sociaux et financiers réalisés en 2018</i>	761	82	762
TOTAL	797	118	483

2019



Les partenaires de la prévention des expulsions

Organismes payeurs

INDICATEURS DE GESTION DES IMPAYES CAF ET MSA	Parc privé	Parc Public	Total 2019	2018	Evolution
CAF	<i>ALS/ALF</i>	<i>APL</i>			
Nb de signalements impayés CAF 2019	1328	3140	4468	4341	+3%
Nb courriers 2019			433	520	-16,7%
Familles rencontrées			76	130	-41,5%
Familles accompagnées			92	35	+162,8%
Nb de maintien avec plan d'apurement/protocole	98	575	673	620	+8,5%
Nb de suspensions CAF 2019	164	402	566	448	+26,3%
MSA	<i>NC</i>	<i>NC</i>		<i>NC</i>	

FSL

LA PREVENTION	Total 2019	2018	Evolution
Nb de réunions partenariales	180	200	-10%
Nb signalements impayés FSL	5263	4766	+10,4%
Nb contacts infructueux / aucun retour service social	2209/1388	2176/1184	+1,5%/+17,2%
Dettes soldées	191	185	+3,2%
Dossiers maintien envisagés et en cours	508	490	+3,2%
Plan d'apurement en cours respecté	117	141	-17%
Dossiers Banque de France envisagés et en cours	76	90	-15,5%
Démarches à engager et en cours	432	441	-2%
Autres	221	192	+15,1%
Nb d'aides au maintien accordées	979	1121	-12,6%
Taux d'accords pour dette de loyer	58%	66%	-8%
Dont nb d'aides pour dettes de loyer	837	946	-11,5%
Montant moyen des dettes de loyer	1011	1026	-1,4%

ADIL

LA PREVENTION	Parc privé	Parc Public	Total 2019	2018	Evolution
Nb de consultations ADIL locataires en impayés	459	177	636	935	-32%
Nb de consultations ADIL locataires impayés/expulsions	526	201	727	1081	-32,7%
Nb de consultations ADIL propriétaires impayés/expulsions	272	/	272	401	-32%
Nb de ménages locataires suivis par l'ADIL	135	105	240	329	-27%

Conférence HLM

Les dernières données pour la Gironde datent de 2014.

La prochaine enquête « impayés » sur les données 2019 sera lancée au cours du 2eme semestre 2020

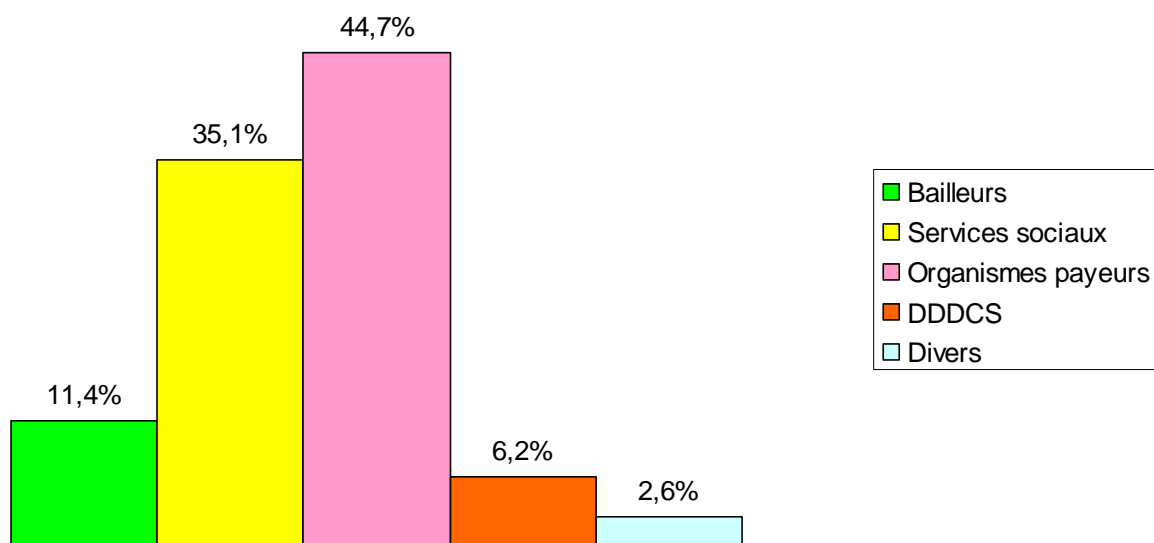
INDICATEURS DE GESTION DES ORG. HLM 2014	2019	2014
Nb de ménages en retard de paiement au 31.12.2014		13528
Nb de ménages retard > ou = 3 mois au 31.12.2014		3749
Nb de ménages retard > 12 échéances nettes		267
Nb de locataires partis en impayés dans l'année 2014		3388
Nb de courriers de relances dans l'année 2014		95062
Nb de plans d'apurement d'amiables dans l'année 2014		4102
dont Nb de protocoles PCS signés dans l'année 2014		289
Nb de ménages avec effacements de dettes		238
Montant total dettes effacées dans l'année (PRP)		693 374€
Montant des impayés passés en perte dans l'année		3 901 323€

En 2019 la CCAPEX s'est réunie 7 fois

Conformément à l'article 27 de la loi ALUR, les bailleurs sociaux ont signalé 1153 impayés de loyers.

Origine des 114 nouvelles saisines

Origine des saisines	Nombre	Répartition en %	2018	2017	2016
Bailleurs Public 12 Privés 1	13	11,4%	13,6%	15%	13%
Services sociaux : MDSI 34 CCAS 6	40	35,1%	32%	22%	27%
CAF	51	44,7%	32,8%	27%	30%
COMED	7	6,2%	17,6%	33%	30%
Divers (<i>Service social Interentreprises et Sous Préfecture de Libourne</i>)	3	2,6%	4%	3%	/



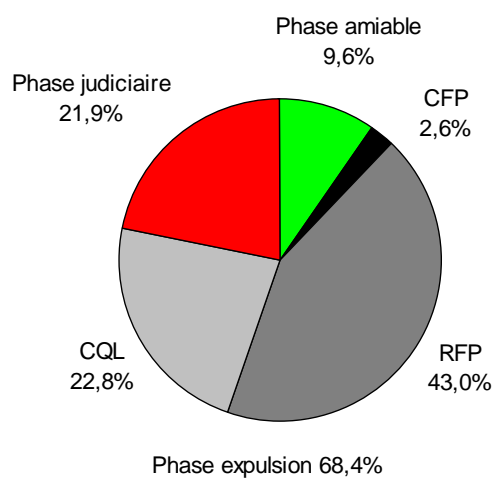
Répartition des 114 nouvelles saisines parc privé/public

	Parc privé	Parc public
Nombre de ménages	16	98
Pourcentage	14%	86%
2018	9%	91%
2017	13%	87%
2016	10%	90%

Répartition des 114 nouvelles saisines par stade de la procédure d'expulsion

Stade de la procédure	Parc Privé	Parc public	2019		2018	2017	2016
Pas de procédure		7					
Commandement de payer		4					
Phase amiable	0	11	11	9.6%	5,6%	13%	10%
Assignment _ audience AUD	2	19					
Jugement avec délais ORD		1					
Jugement sans délai BRE		3					
Phase judiciaire	2	23	25	22%	16,8%	15%	13%
Commandement quitter les lieux CQL	3	23					
Réquisition force publique RFP	10	39					
Concours force publique CFP	1	2					
Phase expulsion	14	64	78	68,4%	77,6%	72%	77%

En 2019 on constate une nette diminution des saisines de la CCAPEX pendant la phase expulsion et une augmentation significative des saisines au stade amiable et judiciaire. Cette inversion répond à la stratégie présentée par l'instruction interministérielle du 22/03/2017, à savoir recentrer la prévention le plus en amont possible de façon à limiter au maximum le recours à l'expulsion.

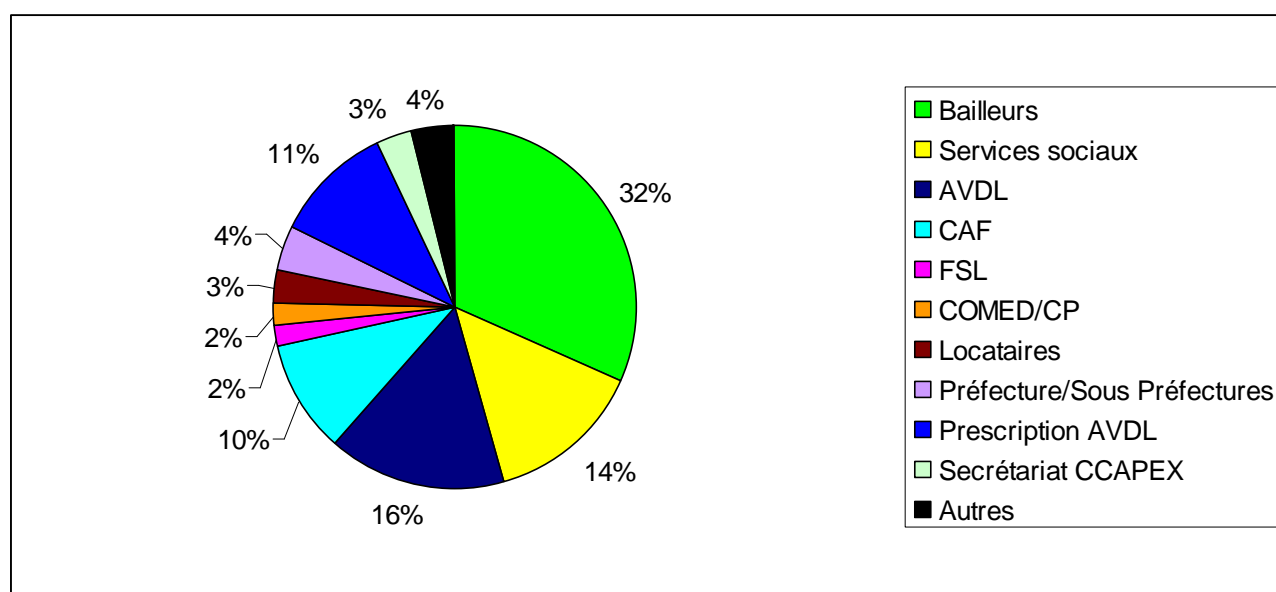


Avis et recommandations émis en 2019

233 avis et recommandations ont été émis en 2019

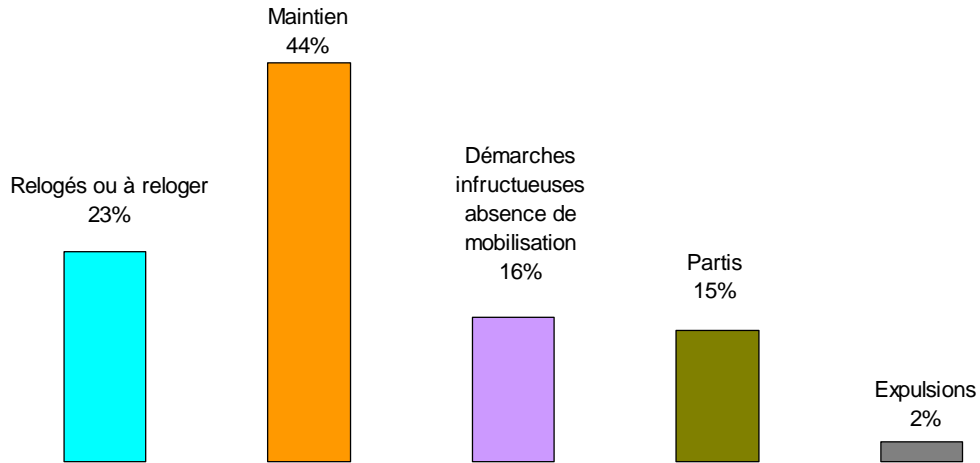
Destinataires	Nombre avis et recommandations	
Bailleurs Bailleurs privés = 1 Bailleurs sociaux = 73	74	32%
Services sociaux MDS = 27 CCAS = 6	33	14%
Associations AVDL	37	16%
CAF	24	10%
FSL	5	2%
COMED/CP	5	2%
Locataires	6	3%
Préfecture/Sous Préfectures	9	4%
DDDCS (prescription AVDL)	25	11%
Secrétariat de la CCAPEX	6	3%
Autres CNL _ CORIST _ PRADO _ ATINA _ AGEP _ MASP _ UDAF	9	4%

Pour 64 dossiers aucun avis et recommandation n'ont été émis (ajournement ou classement sans suite).



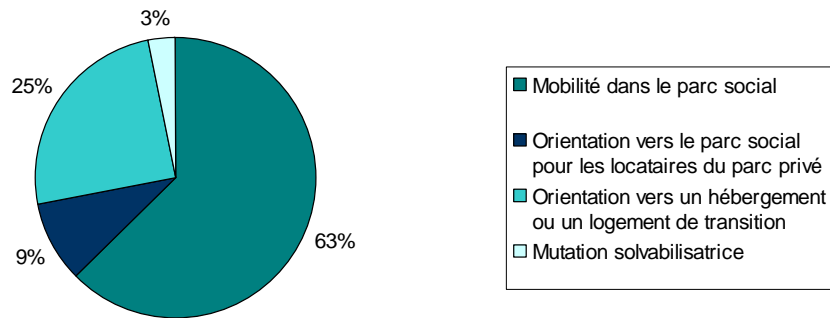
Dossiers classés en 2019

138 dossiers CCAPEX ont été classés en 2019



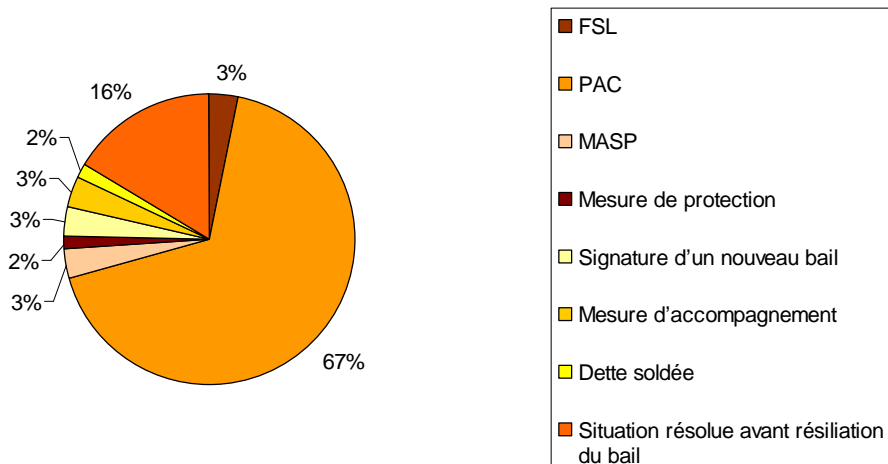
Relogés ou à reloger : 32

- Mobilité dans le parc social : 20
- Orientation vers le parc social pour les locataires du parc privé : 3
- Orientation vers un hébergement ou un logement de transition : 8
- Mutation solvabilisatrice : 1



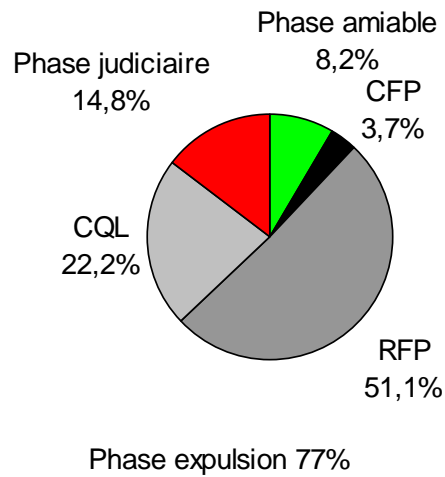
Maintien dans le logement : 61

- FSL : 2
- PAC : 41
- MASP : 2
- Mesure de protection : 1
- Signature d'un nouveau bail : 2
- Mesure d'accompagnement : 2
- Dette soldée : 1
- Situation résolue avant résiliation du bail : 10



Stade de la procédure d'expulsion au moment du classement des dossiers 2019

Stade de la procédure	Parc Privé	Parc public	2019	
Pas de procédure		6		
Commandement de payer	1	4		
Phase amiable	1	10	11	8%
Assignation _ audience AUD	2	18		
Jugement avec délais ORD		2		
Jugement sans délai BRE	1			
Phase judiciaire	3	20	23	17%
Commandement quitter les lieux CQL	3	27		
Réquisition force publique RFP	9	60		
Concours force publique CFP	2	3		
Phase expulsion	14	90	104	75%



Les travaux de révision de la charte de prévention des expulsions de la Gironde en vue de sa mise en conformité avec le décret 2016-393 du 31/03/2016 la circulaire interministérielle du 22 mars 2017 ont commencés en juin 2019.

Méthodologie retenue

Tous les travaux de la charte sont regroupés dans un document unique sous le format d'un tableur CALC.

Les 3 premiers onglets correspondent au contenu de la charte tel que défini dans le décret n°2016-393 du 31/03/2016 relatif à la charte pour la prévention des expulsions.

Ils synthétisent les échanges des groupes de travail et permettent de relier les engagements des partenaires aux fiches actions :

- ▶ Engagements individuels des acteurs,
- ▶ Moyens nouveaux mis en œuvre,
- ▶ Objectifs qualitatifs et quantitatifs.

Les autres onglets correspondent aux thématiques à développer :

- ▶ Indicateurs,
- ▶ Fiches actions.

Ce document, mis à jour au fur et à mesure constitue le compte rendu du groupe de travail.

4 groupes de travail ont eu lieux en 2019

- ▶ Groupe du 27 juin 2019

Lancement des travaux de révision de la charte de prévention des expulsions et premières réflexions sur des propositions d'objectifs concrets et de modalités d'action.

- ▶ Groupe du 19/09/2019

Présentation de la méthodologie de travail et premières propositions de fiches actions.

- ▶ Groupe du 24 octobre 2019

Poursuite de l'élaboration des fiches actions et déterminations des premiers pilotes.

- ▶ Groupe du 12 décembre 2019

Définition de l'arborescence des fiches actions par thématique et sous-actions.

Axes de travail retenus et validés par les partenaires de la charte

▶ Action I : Communication vers les locataires en procédure d'expulsion ayant des difficultés de compréhension par la traduction des courriers administratifs en langage FALC (facile à lire et à comprendre).

▶ Action II : Accompagnement des ménages du parc privé au stade du commandement de payer :

Sous-action 1 : Financement et désignation d'un opérateur,

Sous-action 2 : Travail partenarial DDDCS/CAF,

Sous-action 3 : Travail partenarial avec l'opérateur désigné.

▶ Action III : Mieux connaître les ménages au stade de l'assignation n'ayant pas répondu au rendez-vous en vue de l'établissement du diagnostic social et financier à destination du tribunal.

▶ Action IV : Redéfinir les modalités de prescription des mesures AVDL.

▶ Action V : Évaluation et révision du cadre commun de référence des réunions partenariales de concertation bailleurs publics.

- ▶ Action VI : « Aller vers » les ménages dont la prestation logement est suspendue depuis au moins 18 mois.
- ▶ Action VII : Expérimentations pour améliorer la prévention des expulsions sur les territoires.
- ▶ Action VIII : Évaluation et adaptation du dispositif de signalement des impayés de loyer au FSL.
- ▶ Action IX : Développer le partenariat entre les bailleurs publics et Action Logement :
 - Sous-action 1 : Engagements d'Action Logement,
 - Sous-action 2 : Engagements des bailleurs publics.
- ▶ Action X : Identification et accompagnement par Action Logement de ses publics fragiles.
- ▶ Action XI : Formalisation des procédures partenariales bailleurs sociaux et FSL.
- ▶ Action XII : Favoriser les mutations solvabilisatrices entre le parc privé et le parc public (action 4 de l'axe IV di PDALHPD 2016-2021).

Certaines actions faisant intervenir la CAF33 sont au stade de l'expérimentation depuis fin 2019 (Sous action 2 de l'action II, action III, action VI).

Perspectives et pistes de travail pour 2020

Finalisation de la charte de prévention des expulsions de la Gironde avec le calendrier suivant :

- ▶ Groupe du 11 mars 2020 : Validation des projets de fiches actions,
- ▶ Groupe du 27 mai 2020 : Finalisation des fiches actions par les pilotes désignés,
- ▶ Groupe du 01 juillet 2020 : Présentation d'un projet de charte,
- ▶ Groupe du 17 septembre 2020 : Recueil des avis et étude des propositions des partenaires,
- ▶ Groupe du 22 octobre 2020 : Présentation du projet finalisé.