



PDALPD
25 juin 2013

**La prévention des
expulsions locatives en
Loir-et-Cher**



- ◆ **Création de la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions Locatives (CCAPEX)**

Par la loi du 25 mars 2009 (loi Molle) portant mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, issue des 20 propositions du Chantier national prioritaire *pour organiser un service public de l'hébergement et de l'accès au logement en faveur des personnes les plus démunies*

- ◆ **Co-présidée par les services de l'Etat (DDCSPP – Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations) et le Conseil Général**



- ◆ **Le Loir-et-Cher a été l'un des 8 départements pilotes pour la mise en place de la CCAPEX, en décembre 2010**
- ◆ **Suppression des CDAPL au 31 décembre 2010 et mise en place des CCAPEX pour les autres départements au 1er janvier 2011**
- ◆ **Transfert du traitement des impayés APL vers les Caf au 1er janvier 2011**



◆ Rôle de l'Etat

Le secrétariat est assuré par la DDCSPP

Le fonctionnement est régit par un règlement intérieur

◆ **Membres de la CCAPEX : CAF et MSA, Bailleurs publics, ADIL, CNL, CLCV, ASLD, PACT, les représentants des collectivités territoriales**

◆ **Le public visé :**

« ménages en situation d'expulsion locative liée ou non à un impayé de loyer, qu'ils bénéficient ou non d'une aide au logement, qu'ils soient locataires ou sous locataires, résidants d'une résidence sociale ou d'un foyer logement »



◆ Constitution de l'impayé

Un impayé de loyer est constitué, dès lors que son montant s'élève à 3 mois de loyer net (loyer + charges – aide au logement : loyer résiduel)

ou

à deux fois le montant mensuel du loyer brut (loyer + charges)



♦ Rôle de la CCAPEX :

- avis ou recommandations sur les dossiers complexes d'impayés de loyers
- tous les membres, y compris Caf/MSA, ont une voix consultative

En dernier lieu les Caf/Msa sont décisionnaires concernant la suspension, le maintien ou le rétablissement de l'allocation logement dans le cadre de l'application de la législation des prestations familiales



- ♦ **La CCAPEX peut rendre un avis sur :**
 - **Le maintien, la suspension ou le rétablissement des aides au logement (APL ou AL)**
 - **L'octroi d'une aide FSL, la mise en place d'une mesure d'accompagnement social**
 - **L'opportunité d'un relogement**

◆ Rôle des Caf



- Assurer le traitement des dossiers d'impayés APL locatif à savoir l'instruction, les décisions et le suivi de la procédure

- Mise en place et suivi des protocoles Borloo

Le transfert de compétences s'est accompagné d'une nouvelle gestion des fonds publics par l'application de la législation et le respect des processus internes Cnaf/Caf



◆ Les difficultés de la réforme

- Les CCAPEX recouvrent des réalités très différentes d'un département à l'autre
- Organisations territoriales différentes avec des commissions déconcentrées ou par des règlements intérieurs très divers
- L'absence d'un véritable diagnostic de la situation du ménage établit préalablement à l'examen du dossier en CCAPEX (rôle des services sociaux : qui ne sont mis à disposition qu'au moment de l'assignation et qu'en cas d'expulsion locative)



- Les CCAPEX fonctionnent en réunions qui consistent à mettre en commun les informations dont disposent les divers participants, sans obligation d'implication sur le terrain (situation de fait et réalité de terrain)
- La notion de cas complexe, inscrite dans le règlement intérieur reste parfois difficile à définir et donc à appliquer



◆ Pour les bailleurs

- Une législation complexe et réglementée par le traitement informatique des Caf
- Un signalement d'impayé parfois encore tardif, notamment par les bailleurs privés

◆ Pour les Conseils Généraux

Une implication hétérogène mais aussi une pluralité de missions en lien avec celles des CCAPEX :

- Intervention dans le traitement des impayés par le financement du FSL (secours ou prêt) afin d'apurer la dette locative
- Mobilisation des services sociaux sur des priorités propres à chaque département



Bilan des Caf en 2011

- ◆ Dans le réseau des Caf :

- ↪ 60.000 nouveaux dossiers d'impayés traités et suivis

auxquels il faut ajouter :

- ↪ 187.230 dossiers en cours de procédure à fin 2010





◆ A la Caf de Loir-et-Cher :

↪ 1.260 dossiers intégrés à moyens constants

↪ Une législation qui s'impose à nous avec des délais de traitement contraints

↪ Un fonctionnement au cas par cas des dossiers d'impayés, à l'opposé des traitements de « masse » des dossiers allocataires

Rapport du Ministère de l'écologie du développement durable et de l'énergie

Février 2013

« *Modernisation des rapports entre les bailleurs et les locataires* »

↳ **Rendre obligatoire la formation des professionnels de l'immobilier sur les conditions de traitement des situations de locataires en difficulté**

... mais ne pas oublier de responsabiliser les locataires, face à leurs obligations ...





Merci
pour votre attention