



PRÉFET DU VAL-D'OISE



LA CHARTE DÉPARTEMENTALE DE PRÉVENTION DES EXPULSIONS DU VAL D'OISE

SOMMAIRE :

1. LES PRINCIPES DE LA CHARTE.....	1
2. LES ÉLÉMENTS DU CONTEXTE LOCAL.....	2
3. LES ENGAGEMENTS PARTAGÉS	4
4. LES ENGAGEMENTS DES ACTEURS.....	4
4.1 LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE LA COHÉSION SOCIALE DU VAL D'OISE... 4	4
4.2 LES SOUS-PRÉFECTURES ET LA DCL..... 5	5
4.3 LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL DU VAL D'OISE..... 6	6
4.4 LA CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES DU VAL D'OISE..... 7	7
4.5 LA MUTUALITE SOCIALE AGRICOLE..... 9	9
4.6 L'AORIF..... 9	9
4.7 ACTION LOGEMENT..... 11	11
4.8 L'AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT DU VAL D'OISE (ADIL95)..... 11	11
4.9 FEDERATION NATIONALE DE L'IMMOBILIER..... 12	12
4.10 LA CHAMBRE NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS..... 14	14
4.11 L'UNION DES MAIRES DU VAL D'OISE..... 14	14
4.12 L'UNION DÉPARTEMENTALE DES CCAS..... 15	15
4.13 COMMISSION DE MÉDIATION DU VAL D'OISE (COMED)..... 15	15
4.14 LE SERVICE INTÉGRÉ D'ACCUEIL ET D'ORIENTATION (SIAO)..... 16	16
4.15 CHAMBRE DÉPARTEMENTALE DES HUISSIERS DE JUSTICE DU VAL D'OISE... 17	17
4.16 L'ORDRE DES AVOCATS DU BARREAU DE PONTOISE..... 18	18
4.17 SERVICE ÉDUCATIF D'AIDE À LA GESTION (SEAG) DE LA SAUVEGARDE..... 18	18
4.18 L'UDAF..... 19	19
4.19 LA COMMISSION DE SURENDETTEMENT..... 19	19
5. LES MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE DE LA CHARTE :.....	20
6. LES MODALITÉS DE SON SUIVI ET DE SA RÉVISION.....	20
7. LA DURÉE DE VALIDITÉ.....	21
1 ANNEXE 1 liste des organismes ayant participé aux travaux préparatoires de la présente la charte..... 23	23
2 ANNEXE 2 :schéma de la procédure d' expulsion..... 24	24
3 ANNEXE 3 : Indicateurs..... 25	25
4 ANNEXE 4 : LES GROUPES DE TRAVAIL..... 26	26

L'expulsion d'une personne ou d'une famille pour impayés de loyers ou de charges est un facteur d'exclusion et de rupture sociale.

Le PDALHPD¹ 2015-2020, dont le pilotage est assuré de façon conjointe par l'État et le Conseil départemental, dispose d'un axe fort relatif à la prévention des expulsions. La première action de cet axe est de disposer d'une charte de prévention des expulsions actualisée, permettant d'affirmer à nouveau les priorités d'un partenariat élargi d'acteurs dans le Val-d'Oise et répondant aux évolutions réglementaire et législative.

1 LES PRINCIPES DE LA CHARTE

Les principes d'actions de la charte de prévention des expulsions concernent tout ménage en situation d'impayé locatif, dès les premières difficultés de règlement de loyer ou de charges jusqu'à la mise en œuvre de l'expulsion et la recherche d'une solution de relogement ou d'hébergement. Ils visent tout locataire du parc privé ou du parc social dans le département du Val-d'Oise ;

Les mesures concrètes ont pour objet de favoriser l'émergence de solutions, liées notamment au traitement de la dette, dans l'intérêt du locataire et du propriétaire.

La démarche d'actualisation de la charte de 2001

La première charte de prévention des expulsions a été signée en 2001, formalisant les engagements de onze partenaires institutionnels et associatifs en faveur de la prévention des expulsions et répondant aux objectifs de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions.

A l'occasion du lancement d'un nouveau plan départemental en 2013, les membres du groupe de travail « prévention des expulsions » ont proposé les actions saillantes de ce domaine, définitivement validées le 17/12/2015 dans le cadre de l'approbation du plan par arrêté conjoint du préfet et du président du Conseil départemental.

L'axe E « prévention des expulsions » du plan se décline selon les actions suivantes :

- E1 - actualiser la charte de prévention des expulsions
- E2 - renforcer la coordination des acteurs à tous les stades de la procédure
- E3 - développer l'information, sensibiliser les acteurs, les publics en vue d'une intervention précoce
- E4 - encourager le relogement comme moyen de prévention des expulsions

Début 2016, la démarche d'élaboration de la nouvelle charte du Val-d'Oise s'est déroulée sous le pilotage de l'ADIL, du Conseil départemental et de la DDCS et s'est construite autour d'un partenariat élargi. Un diagnostic statistique des expulsions et des dispositifs de prévention a permis le partage du contexte local, des pratiques et interventions de chaque acteur, l'émergence des engagements partagés et individuels.

La charte a été adoptée par le comité responsable du plan en date du 16/06/2017.

Le cadre législatif renforcé

Le contexte législatif et réglementaire a évolué depuis la loi susvisée de 1998 de lutte contre les exclusions, en faveur d'une prévention précoce de l'expulsion. Cette charte s'inscrit dans le respect de la loi relative à l'engagement national pour le logement du 13 juillet 2006 qui instaure le rôle du PDALPD dans le domaine de la prévention des expulsions et de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions qui a rendu

¹ PDALHPD : plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées

obligatoire la création des CCAPEX². La CCAPEX du Val-d'Oise est installée par arrêté départemental du 4/03/2010.

La loi ALUR³ du 24 mars 2014 précise les missions de la CCAPEX comme instance de coordination, d'évaluation et de pilotage du dispositif départemental de prévention des expulsions locatives et comme instance d'examen de situations individuelles complexes. Elle renforce le rôle de la CCAPEX vis-à-vis de la prévention des expulsions locatives en traitant les impayés le plus en amont possible. Elle crée de nouvelles obligations aux bailleurs sociaux ou privés pour signaler à la CCAPEX le défaut de paiement de certains locataires avant le stade de la procédure contentieuse.

Enfin, toujours dans le cadre de la loi ALUR, le décret n°2016-393 du 31 mars 2016 prévoit l'obligation de réaliser une charte départementale de prévention des expulsions. Il précise les organismes partenaires à associer, leurs engagements attendus à chacune des étapes de la procédure d'expulsion et les modalités de signature et d'évaluation de la charte. Le préfet de département et le président du conseil départemental élaborent conjointement la charte.

2 LES ÉLÉMENTS DU CONTEXTE LOCAL

Selon le recensement de la population 2012, le parc locatif Val d'Oisien est représenté par 178 195 logements et se répartit en 58% de logements dans le parc social et 43% dans le parc privé. En outre, la pénurie de logements sociaux génère des tensions dans le parc privé et entraîne des ménages à accepter des logements au loyer inadapté à leur capacité financière réelle ; cette insolvabilité est une des causes majeures d'impayés.

Selon le rapport des services régionaux de l'INSEE⁴ et des CAF⁵ intitulé « *Regards sur ... la pauvreté en Ile-de-France* » de décembre 2013 et portant sur des données de 2010, le Val d'Oise, ainsi que la Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne constituent un groupe homogène de départements se situant en dessous des moyennes régionales pour de nombreux critères :

- le niveau de vie mensuel médian des franciliens est de 1 806 € contre 1 690 € en Val-d'Oise ;
- 13,9 % de la population val d'oisienne vit sous le seuil de pauvreté (13,3% en Ile de France) ; le niveau de vie médian de ces personnes pauvres est de 771 €, soit inférieur de 25 % au seuil de pauvreté s'élevant à 964 € ;
- en 2012 pour le Val d'Oise, plus de 55 000 foyers bénéficient des minima sociaux sur environ 193 500 en grande couronne ; le Val d'Oise se place devant les trois autres départements dont la fourchette de bénéficiaires varie entre 42 500 et 49 500. 50 % des foyers allocataires (27 311) touchent le RSA socle.
- quasiment 17 % des foyers allocataires sont dépendants à 75 % ou plus des prestations versées par la CAF en 2011.

Selon le rapport d'activité 2015 « le surendettement des ménages » de la banque de France, 1 579 dossiers sur 3 425 déposés localement présentent des dettes de logement (loyer et charges locatives) pour un montant global d'environ 8 M€. 45 % des dossiers demeurent caractérisés par une absence de capacité de remboursement.

2 CCAPEX : commission de coordination des actions de prévention des expulsions
3 ALUR : accès au logement et un urbanisme rénové
4 INSEE : Institut national de la statistique et des études économiques
5 CAF : Caisse d'allocations familiales

En Val d'Oise, sur l'année 2015, le nombre d'assignations aux fins de résiliation de bail est de 3 538 et celui des interventions de la force publique est de 667.

Les procédures d'expulsion locative concernent majoritairement le parc social (63% des assignations au tribunal en 2015), néanmoins, le risque d'expulsion est plus important dans le parc privé (le taux assignation /intervention de la force publique est de 24 % dans le parc privé et de 16 % dans le parc social).

Les dispositifs de la prévention des expulsions en Val-d'Oise

La prévention des expulsions mobilise des acteurs et institutions multiples et s'appuie sur divers outils et dispositifs tout au long de la procédure :

Les commissions impayés de loyer

De façon volontaire des bailleurs sociaux en lien avec le service social du Département et les communes ont mis en place des commissions d'impayés de loyer dans l'objectif d'intervenir le plus en amont possible. En 2014, 74 commissions étaient en place concernant 21 bailleurs et 35 communes. Le bilan montre la plus-value de cette instance en terme de coordination des interventions mais deux axes restent à améliorer : la mobilisation des locataires d'une part et d'autre part le caractère non pérenne de ces instances.

La CCAPEX

Cette instance départementale, placée sous le double pilotage du préfet et du président du Conseil départemental, ne traite que des situations complexes, en séance. Elle étudie une centaine de situations par an et majoritairement des situations du parc privé. Le décret n°2015-1384 du 30/10/2015 prévoit la possibilité de déconcentrer cette instance, ce qui permettrait un traitement plus important de situations et une coordination de proximité. Par ailleurs, elle est destinataire des signalements précoces des impayés, concernant des bailleurs personnes morales ou physiques. En 2016, la CCAPEX ne s'est pas saisie du traitement de masse de ces situations.

Les signalements à la CCAPEX suite à la loi ALUR

Par arrêté préfectoral n° DDCS-95-A-2015-085 du 3/12/2015, les commandements de payer des huissiers pour les bailleurs personnes physiques doivent être signalés à la CCAPEX selon les seuils définis ci-après :

- soit le locataire est en situation d'impayés de loyer et/ou de charges locatives sans interruption depuis six mois,
- soit le locataire est redevable d'une dette de loyer et/ou de charges locatives équivalente à quatre fois le montant du loyer hors charges locatives.

Ces signalements ne sont aujourd'hui saisis par le secrétariat de la CCAPEX qu'en vue d'une observation. Leur traitement qui pourrait permettre un travail de prévention des expulsions pose la question des moyens des services.

Les enquêtes sociales

La loi du 29 juillet 1998 dite de lutte contre les exclusions prévoit l'établissement d'une enquête sociale au stade de l'assignation au tribunal aux fins de résiliation de bail. Une seconde enquête sociale est établie au commandement de quitter les lieux et/ou à la réquisition de la force publique. Une part non négligeable de ménages ne répond pas aux sollicitations des travailleurs sociaux du Département ou des communes. Des articulations restent donc à améliorer entre collectivités, et bailleurs.

La présence des locataires aux audiences et l'octroi de délais de paiement

En 2014, seuls 42% des locataires étaient présents à l'audience du tribunal. Pourtant, dès lors que le locataire est présent, plus de 70% des jugements accordent des délais de paiement.

Les enjeux et objectifs de la charte

Le constat partagé de l'ensemble des acteurs réside dans la nécessité de conjuguer les actions de chacun dans l'objectif de mobiliser le locataire et de le rendre acteur de la résolution de ses difficultés. A l'occasion de leur activité, l'ensemble des acteurs saisira toutes les opportunités de contact et de rencontre du locataire, afin de le sensibiliser et l'inciter à agir.

3 LES ENGAGEMENTS PARTAGÉS :

- **Mobiliser les locataires et les rendre acteurs de la résolution de leurs difficultés.**
- **Travailler en partenariat le plus précocement possible par un partage des informations utiles à l'objectif de prévention des expulsions dans le respect des droits de personnes.**
- **Concourir à une information et formation partagées entre partenaires en instituant des séances professionnelles d'échanges**
- **Participer régulièrement aux instances partenariales de prévention des expulsions et renforcer leur coordination**
- **Contribuer à l'élaboration de l'observation sociale et à l'évaluation du dispositif de prévention des expulsions.**

4 LES ENGAGEMENTS DES ACTEURS

La liste des organismes et personnes ayant pris des engagements sur tout ou partie des actions prévues par la charte est précisée à l'annexe 1.

Les engagements particuliers de chaque partenaire font l'objet d'une fiche jointe et répondent notamment aux actions à développer, en matière :

- de coordination des acteurs à tous les stades de la procédure,
- du développement de l'information et de la sensibilisation des acteurs et des publics en vue d'une intervention précoce,
- de relogement comme moyen de prévention des expulsions.

4.1 LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE LA COHÉSION SOCIALE DU VAL D'OISE

Le préfet a en charge :

- la co-présidence du PDALHPD,
- la co-pilotage de la charte de prévention des expulsions,
- la co-présidence de la CCAPEX.

La DDCS assure pour le compte du préfet les secrétariats du PDALHPD, de la CCAPEX, de la commission de médiation DALO, de la commission départementale de conciliation, l'animation et le suivi de la charte de prévention des expulsions, le pilotage du service intégré d'accueil et d'orientation SIAO, la gestion de l'accord collectif départemental, le logement des publics prioritaires du PDALHD sur le contingent de l'État.

S'engage à :

Pour renforcer la coordination des acteurs et des dispositifs

- animer la CCAPEX départementale comme instance de pilotage du dispositif départemental de prévention des expulsions (notamment l'évaluation annuelle de la présente charte, le bilan d'activité de la CCAPEX) et comme instance d'examen des situations individuelles complexes,
- agir en faveur de la prévention des expulsions le plus en amont possible
 - en développant un partenariat actif avec les bailleurs en se saisissant des signalements adressés à la CCAPEX dès les premières échéances impayées,
 - en se coordonnant avec la CAF pour tous les ménages signalés en impayés par les huissiers, les bailleurs sociaux ou autres personnes morales,
 - en soutenant la déconcentration de la CCAPEX, auprès des arrondissements par exemple,
- signaler à la CCAPEX les ménages en dettes locatives ou en procédure d'expulsion détectés à l'occasion de commission d'attribution de logement social ou en commission de médiation,
- orienter les ménages en commission départementale de conciliation, en cas de litiges sur les charges, réparations ou problèmes de décence,

Pour développer l'information et la sensibilisation des acteurs et des publics

- mettre à disposition des usagers toute information sur la prévention des expulsions sur le site internet des services de l'État, les outils des partenaires y concourant et relayer les informations sur la CCAPEX,
- informer les ménages avant la procédure contentieuse de l'enjeu de la situation, en s'appuyant sur le nouvel outil collaboratif de gestion des expulsions « EXPLOC »,

Pour encourager le relogement comme moyen de prévention des expulsions

- mettre en œuvre un accompagnement social vers et dans le logement pour les ménages menacés d'expulsion, non accompagnés (en fonction des moyens alloués),
- poursuivre le travail collaboratif entre le bureau logement, la CCAPEX et les services des expulsions de la préfecture sur les trois arrondissements pour favoriser un parcours logement des ménages en difficulté,
- travailler avec les partenaires pour convaincre le ménage à une mutation vers un logement adapté à ses ressources et à sa composition familiale,
- signaler au SIAO les ménages à orienter vers un dispositif de logement transitoire ou un hébergement, en cas de besoin.

4.2 LES SOUS-PRÉFECTURES ET LA DCL

L'État, représenté par la direction des collectivités locales et des affaires juridiques en préfecture en charge des expulsions sur l'arrondissement de Pontoise et les sous-préfectures d'Argenteuil et de Sarcelles.

A pour mission de :

En application de l'article L. 153-1 du code des procédures civiles d'exécution : « l'état est tenu de prêter son concours à l'exécution des jugements... ». A ce titre, le préfet intervient pour exécuter la décision du jugement d'expulsion locative. Le refus de prêter son concours ouvre droit à réparation.

La loi prévoit qu'il dispose également d'un pouvoir d'appréciation quant à l'opportunité de donner suite ou non à la demande d'expulsion. Il peut donc surseoir au concours de la force publique en raison notamment d'un risque de « trouble de l'ordre public ».

S'engage à :

- continuer à s'impliquer et à participer à la prévention des expulsions :

S'agissant du partage d'information et de la sensibilisation des acteurs et du public

- orienter sur les différents acteurs du dispositif de prévention des expulsions, (l'ADIL, la maison de la justice et du droit, la commission départementale de conciliation en cas de conflit avec le bailleur, la CCAPEX, les services d'hygiène des mairies en cas d'insalubrité...).
- développer l'information des locataires dans les courriers d'étape, mais également dans les contacts téléphoniques pour leur expliquer la procédure d'expulsion, les inviter à contacter les services sociaux mais aussi les informer sur les différents dispositifs (FSL, DALO, protocole Borloo, plan d'apurement, dossier de surendettement...)
- inciter les locataires à se présenter, ou se faire représenter, à l'audience au moment de l'assignation.
- alerter les locataires sur le risque qu'il y a d'interrompre ou de bloquer le loyer en cas de litige avec le propriétaire,

S'agissant de la coordination des acteurs et des dispositifs

- vérifier l'existence d'un éventuel recours DALO de l'occupant à l'occasion de chaque instruction d'une demande de concours de la force publique,
- Demander une nouvelle enquête sociale en cas de mise à exécution d'un ancien concours et dans le cas où l'enquête la plus récente dont dispose la sous-préfecture ou la DCLAJ aurait plus de 18 mois.
- Maintenir une participation régulière dans les différentes instances de prévention.
- Concernant la mise en place d'instances locales de prévention des expulsions :
 - Pour la sous-préfecture d'Argenteuil : Maintenir et développer la réunion de commissions de prévention et d'étude pluri-partenariales en sous-préfecture.
 - Pour la sous-préfecture de sarcelles : Une réflexion est actuellement menée afin de d'envisager la possibilité d'une CCAPEX déconcentrée.

S'agissant d'encourager le relogement comme moyen de prévention des expulsions

- Les services de la préfecture ne sont pas habilités en matière d'attribution des logements sociaux. Saisie par des particuliers sur la question fréquente du droit au transfert de bail, elle informe les usagers sur la réglementation applicable (envoi des fiches service-public par exemple).
- Le suivi des dossiers des personnes reconnues prioritaires DALO est un axe de travail important pour les services de la préfecture. Des contacts fréquents avec la DDCS et l'appui du logiciel SYPLO permettent de suivre l'évolution de l'AVDL et l'aboutissement du relogement.

4.3 LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL DU VAL D'OISE

A en charge :

- La co-présidence du PDALHPD
- Le co-pilotage de la charte de prévention des expulsions

- La co-présidence de la CCAPEX
- la gestion du dispositif FSL : aides financières et mesures ASLL.
- l'accueil, l'information, l'orientation, l'accompagnement des ménages en difficultés
- l'orientation vers des dispositifs d'accompagnement renforcés adaptés à la problématique du ménage
- la réalisation des enquêtes sociales au stade de l'assignation au tribunal aux fins de résiliation de bail, du commandement de quitter les lieux et/ou de la réquisition de la force publique
- toute action visant la prévention en particulier par la mise en place de commissions locales d'impayés de loyer en lien avec les communes et les bailleurs

S'engage à :

Pour renforcer la coordination des acteurs et des dispositifs :

- renforcer et formaliser les articulations de travail avec les communes notamment dans la réalisation des enquêtes sociales au stade de l'assignation au tribunal puis au commandement de quitter les lieux et/ou de la réquisition de la force publique,
- contribuer au développement des commissions locales d'impayés de loyer en lien avec les communes et les bailleurs

Pour développer l'information et sensibilisation des acteurs et des publics :

- développer les actions d'information collective en direction des ménages menacés d'expulsion en lien avec les partenaires (bailleurs, communes) notamment pour inciter les ménages et les préparer à se présenter à l'audience,
- élaborer et diffuser des plaquettes d'information en direction des ménages en impayés de loyer dans l'objectif de leur implication dans la résolution de leurs difficultés,
- communiquer auprès des partenaires sur les interventions du SSD et le dispositif FSL pour une meilleure articulation des interventions

Pour encourager le relogement comme moyen de prévention des expulsions :

- sensibiliser et accompagner les ménages dont le logement n'est pas adapté à engager des démarches de recherche de logement,
- mobiliser les dispositifs adaptés,
- solder des dettes de loyer pour favoriser le relogement, dans le respect du règlement intérieur du FSL.

4.4 LA CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES DU VAL D'OISE

A en charge:

- le versement des aides au logement
- une offre de service auprès des ménages bénéficiaires des aides au logement en impayé : médiation avec le bailleur en vue de signer un plan d'apurement
- l'application de la procédure de traitement de l'impayé pour les allocataires qui prévoit les modalités de suspension des aides : maintien sur une période dite conservatoire puis sous conditions pendant une période conditionnelle, envoi de courriers aux bailleurs et aux locataires.

S'engage à :

Agir dès l'entrée dans le logement pour prévenir l'impayé naissant :

- en favorisant le déploiement du dispositif IDEAL (Intégration Dématérialisée des Aides au Logement) à l'ensemble des bailleurs sociaux,
- en informant via le site www.caf.fr ou via des réunions avec nos partenaires notamment :
 - sur la nécessité de déposer dès l'entrée dans le logement une demande d'aide en raison de l'absence de rétroactivité,
 - sur l'importance à bénéficier du tiers payant,
 - sur l'obligation de déclarer l'impayé de loyer dans le délai requis par la réglementation.
- en signant une convention de partenariat avec l'ADIL ayant pour objectif de renforcer l'information, l'appui et le conseil en direction des publics orientés par la CAF et notamment :
 - les allocataires bénéficiaires d'une aide au logement à caractère familial,
 - les bailleurs privés.

Participer au bon fonctionnement de la CCAPEX, dont elle est membre de droit :

Afin d'optimiser le fonctionnement de cette commission, une réunion mensuelle est organisée entre le secrétariat de la CCAPEX et le référent CCAPEX de la CAF95 à Argenteuil pour préparer l'ordre du jour.

La CAF95 tient compte des avis de cette commission relatifs aux décisions de maintien, suspension et rappel éventuel du versement des aides en conformité avec la réglementation.

Participer aux Commissions des Expulsions Locatives organisées par les sous-préfectures (actuellement seule la sous-préfecture d'ARGENTEUIL tient cette commission)

La CAF95 participe à ces commissions et communique tout renseignement contribuant à la prise de décision d'expulsion ou non du locataire.

Accompagner les familles bénéficiaires d'une allocation logement à caractère familial

La CAF95 propose par l'intermédiaire de son service social une mise à disposition en vue d'un accompagnement social, en direction des familles bénéficiaires d'une allocation logement à caractère familial et signalées en impayés de loyer ou de remboursements d'emprunt d'accession à la propriété.

Le signalement est réalisé par le service des prestations familiales de la CAF du Val d'Oise.

Fournir chaque année au PDALHPD les données statistiques relatives aux situations d'impayés et d'expulsions

La CAF95 transmet des éléments statistiques en vue d'alimenter un observatoire, dans la limite des règles liées à la CNIL⁶.

6 CNIL : commission nationale informatique et libertés

4.5 LA MUTUALITE SOCIALE AGRICOLE

A en charge:

- l'accueil, l'information, l'orientation des assurés agricoles
- le versement des aides au logement
- l'application de la procédure de traitement de l'impayé pour les allocataires qui prévoit les modalités de suspension des aides : maintien sur une période dite conservatoire puis sous conditions pendant une période conditionnelle envoi de courriers aux bailleurs et aux locataires.

S'engage à:

Pour renforcer la coordination des acteurs et des dispositifs:

- participer à la CCAPEX pour les dossiers qui concernent les ressortissants de la MSA Ile de France.

Pour développer l'information et la sensibilisation des acteurs et des publics:

- accueillir et orienter les familles allocataires en difficulté de paiement de loyers dans les lieux d'accueil permanents de la MSA et leur fournir toute information utile sur les dispositifs d'aide adaptés à leur situation (FSL, suivi par un travailleur social...)
- mettre à disposition un travailleur social en direction des familles bénéficiaires d'une allocation logement et signalées en impayés de loyer ou de remboursements d'emprunt d'accession à la propriété par le service des prestations familiales.
- Apporter un soutien financier aux familles relevant du régime agricole , selon les situations et les critères du règlement des prestations extra légales.

4.6 L'AORIF

Les bailleurs sociaux représentés par l' AORIF

L'AORIF est l'organisation professionnelle au service des organismes de logement social franciliens. L'association régionale Hlm regroupe les organismes de logement social ayant leur siège social en Ile-de-France et adhérant à l'une des fédérations de l'Union Sociale pour l'Habitat. 140 organismes franciliens de logement social sont adhérents à l'AORIF. La délégation AORIF du Val d'Oise rassemble une quarantaine d'organismes de logement social. Ils logent environ 290 000 personnes et gèrent 115 000 logements locatifs sociaux.

L'AORIF est en charge de la déclinaison régionale des grandes priorités nationales, représente les organismes dans les différentes instances de décision et de réflexion et défend les intérêts de la profession Hlm en assurant un partenariat avec les décideurs politiques et financiers. Une délégation départementale assure ce rôle de coordination et de représentation à l'échelle de chaque département francilien. Elle assure également l'articulation et la cohérence entre les orientations régionales et départementales.

S'engagent à :

Pour renforcer la coordination des acteurs et des dispositifs

- Alerter les partenaires

- saisir et participer aux Commissions Locales d'Impayés de loyer lorsqu'elles existent,
- réaliser les saisines CCAPEX et/ou CAF dans les délais impartis (Loi ALUR),
- saisir la CCAPEX pour les cas les plus complexes (via la fiche saisine dédiée), y compris les cas de troubles psychiatriques entraînant des impayés de loyer,
- renforcer la coordination entre le bailleur et les services sociaux : demander à être informé par les services communaux et départementaux d'action sociale lorsqu'il est question d'une problématique liée au logement.

Faciliter la prise de décision du juge

- inciter les locataires à se présenter à l'audience,
- s'assurer que le FSL est préalablement saisi à toute procédure judiciaire,
- faire figurer l'intégralité de la dette sur les avis d'échéance,
- apporter les documents constatant l'échec de la procédure amiable entreprise avec le locataire,
- signer des protocoles de cohésion sociale,
- signer un nouveau bail pour les locataires de bonne foi (justifié par une dette soldée),
- accepter selon les cas les demandes de traitement amiable formulées par des locataires après délivrance du commandement de payer lorsque la durée du plan d'apurement dépasse les délais de ce commandement de payer.

Pour développer l'information et la sensibilisation des acteurs et des publics

- **Prévenir les impayés de loyer dès l'entrée dans les lieux**
- informer les locataires dès la signature du bail sur leurs droits et obligations par la remise d'un livret élaboré par l'organisme HLM ou par l'inter-bailleurs,
- vérifier l'ouverture des droits dès la commission d'attribution du logement (outil IDEAL en cours de déploiement),
- orienter, dans la mesure du possible, les ménages identifiés comme particulièrement fragiles vers des mesures ASLL lors de l'attribution du logement,
- mobiliser les aides financières existantes pour l'accès au logement (FSL / Locapass).

Mobiliser les locataires le plus en amont possible de la procédure de prévention de l'expulsion

- intervenir rapidement auprès du locataire dès la connaissance du premier impayé de loyer pour engager une démarche de traitement amiable visant la mise en place d'un plan d'apurement réaliste par rapport au budget du ménage,
- prévoir un traitement particulier à définir pour les ménages se trouvant en impayé de loyer dans les 3 mois suivants l'entrée dans les lieux,
- proposer aux locataires en impayés un protocole de cohésion sociale prévu par la loi du 18 janvier 2005 en cas de résiliation du bail.

Pour encourager le relogement comme moyen de prévention des expulsions

- **Étudier les possibilités de mutations vers un logement moins cher dès l'impayé naissant**
- mobiliser l'ensemble des réservataires sur la question des mutations au bénéfice de ménages en grande difficulté de paiement,
- favoriser la mutation en interne vers un logement moins cher dans la mesure du possible.

4.7 ACTION LOGEMENT

A pour mission de :

D'une part construire et financer des logements sociaux et intermédiaires, et d'autre part, proposer aux salariés des entreprises du secteur privé hors agricole des services et des aides financières facilitant l'accès ou le maintien dans le logement ; à ce second titre, ACTION LOGEMENT a mis en place deux types d'aides : une avance pour alléger les charges de logement et un service d'assistance.

S'engage à :

Action Logement, par l'intermédiaire de ses conseillers sociaux (service CIL-PASS assistance) peut contribuer en réalisant un diagnostic social et financier des salariés d'entreprises assujetties, en difficulté au regard du logement, afin de :

- envisager l'accès aux dispositifs et aides financières propres à Action Logement quand cela est possible ;
- les aider à faire les démarches pour se reloger dans un logement adapté à leurs ressources ;
- proposer éventuellement un suivi social ponctuel ;
- les orienter vers des partenaires ou dispositifs de droit commun susceptibles de contribuer à l'amélioration de leur situation logement.

4.8 L'AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT DU VAL D'OISE (ADIL95)

A pour mission de :

D'informer le public sur toute question touchant au logement et à l'habitat ; cette information basée sur une compétence juridique et financière confirmée, est complète, neutre, personnalisée et gratuite.

D'appuyer les actions de ses partenaires acteurs du logement notamment en participant à des instances de travail telle que la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions ou en organisant des sessions de formation.

S'engage à :

Développer l'information et la sensibilisation des Publics :

Informier et conseiller les locataires et les propriétaires bailleurs privés sur leurs droits et leurs obligations en amont et à tous les stades de la procédure notamment sur les possibilités de règlement amiable ou de recours, et les **orienter** le cas échéant vers les structures compétentes, afin de favoriser leur mobilisation et l'accès aux droits :

- lors d'**entretiens personnalisés en face à face** dans ses diverses implantations territoriales au cours desquels l'ADIL examine notamment la situation juridique du locataire, vérifie si les aides auxquelles il a droit ont été mobilisées ainsi que le montant de la dette et le respect des délais.
- L'ADIL s'engage à **optimiser ses permanences** au cas par cas avec les partenaires signataires de la charte de prévention des expulsions afin de renforcer son caractère de service de proximité pour les particuliers à l'échelle départementale en particulier dans le cadre des missions de justice et du droit (MJD).
- lors des appels à son **numéro gratuit 0805 16 00 95** dédié à la prévention des expulsions.

Élaborer et diffuser :

- des brochures à destination des locataires et/ ou des propriétaires privés, détaillant les procédures du dispositif de prévention des expulsions adaptées au contexte local à partir des plaquettes réalisées par le réseau ANIL-ADIL
- un guide sur la prévention des impayés sur son site Internet
- une fiche à joindre lors de la délivrance du commandement de payer par l'huissier, conseillant vivement un passage à l'ADIL, l'ADIL ayant une action d'autant plus efficace que le contact a lieu le plus tôt possible

Favoriser la saisine précoce des dispositifs d'aide par la coopération des bailleurs du parc privé où les outils d'accompagnement des publics sont les moins développés, en les incitant à rechercher toute solution de règlement amiable dès les premiers impayés (commission de conciliation, conciliateur de justice, médiation sociale...)

Développer l'information et la sensibilisation des Acteurs :

- **Animer des sessions de formation** en direction des acteurs signataires de la Charte (administrateurs de biens, agences immobilières, associations, avocats, huissiers de justice, travailleurs sociaux...) en matière de prévention des expulsions conformément aux dispositions de la loi ALUR.
- **Animer une journée annuelle d'échanges** autour de cette thématique afin de favoriser la connaissance des pratiques professionnelles et renforcer la collaboration entre les acteurs.
- **Proposer son expertise juridique** sur certains dossiers visant notamment à vérifier le montant de la dette locative, le fondement légal de la demande de frais par le bailleur, ou de la requalification du bail.

4.9 FEDERATION NATIONALE DE L'IMMOBILIER

A pour mission de :

- La FNAIM a vocation à défendre depuis plus de 70 ans les intérêts des clients de l'immobilier : locataires et propriétaires privés ou institutionnels, ainsi que des professionnels de l'immobilier qui travaillent au quotidien dans le maillage immobilier et géographique de la France : à travers chaque région, département, ville et village, le tout, de manière juste, impartial et apolitique.

- Chaque bien immobilier et chaque action immobilière est réalisée en totale conformité avec la législation en vigueur assurant au propriétaire et son locataire une qualité de service optimale.
- La FNAIM « agi pour le logement » avec un réseau de professionnels adhérents à la charte d'éthique et de déontologie des professionnels des métiers de l'immobilier.
- L'ensemble de ses membres sont formés et audités très régulièrement permettant à chaque membre de donner vie à l'immobilier au plus près de chaque consommateur !
- La FNAIM est regroupée en 12 régions, pouvant accueillir dans chaque chambre départementale FNAIM les clients de l'immobilier désireux d'obtenir des informations sur la législation, l'actualité et les statistiques immobilières.

S'engage à :

- S'assurer des capacités financières du locataire et de son cautionnaire à assumer le loyer et les charges liées au logement, ainsi que de donner accès à un logement défini pour le nombre de personne y vivant
- Améliorer de manière constante l'information des locataires et bailleurs propriétaires sur leurs droits et obligations respectifs dans le cadre de la location d'un bien,
- Conseiller au locataire preneur qui n'en aurait pas eu connaissance toutes les aides aux logements dont il pourrait bénéficier, ainsi que tous les dispositifs de financement du dépôt de garantie par des organismes tiers,
- Demander, avec l'accord du locataire du virement de l'aide au logement CAF ou MSA directement au propriétaire ou son gestionnaire afin d'optimiser le paiement des loyers,
- Prendre contact avec le locataire, dès le premier impayé, afin de rechercher avec lui les moyens à mettre en œuvre pour remédier à cette situation (changement de taille de logement, meilleure gestion de dépenses des charges courantes du logement : eau, électricité, ...),
- Négocier avec le locataire débiteur un échelonnement amiable de la dette en fonction des moyens qui lui seront donnés, en présence de son propriétaire, si ce dernier valide le projet d'échéancier,
- Saisie des commissions départementales de conciliation afin de statuer rapidement sur le litige en cas d'impayé naissant d'un litige locatif non dépendant d'une difficulté financière,
- Inciter dès le début le locataire en difficulté à rencontrer les services sociaux afin de mobiliser le cas échéant, les dispositifs d'aide lui permettant de solder sa dette locative et de se maintenir dans le logement (FLS, ...) ou de se reloger,
- A défaut d'accord sur un échelonnement amiable de la dette, engager immédiatement une procédure contentieuse afin d'éviter toute augmentation de la dette locative.

4.10 LA CHAMBRE NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

A pour mission de :

- promouvoir le droit de propriété par la défense et l'information des propriétaires immobiliers en matière de locations d'habitation, fiscalité, vente, acquisition, performance énergétique, subventions de l'Etat, entretien de la maison et rénovation, prêts bancaires,

S'engage à :

Informé et sensibiliser ses adhérents sur l'importance :

- de s'assurer des capacités financières du locataire et de son cautionnaire à assumer le loyer et les charges liées au logement,
- de demander, avec l'accord du locataire, le virement de l'aide au logement directement au propriétaire,
- de prendre contact avec le locataire, dès le premier impayé, afin de rechercher avec lui les moyens à mettre en œuvre pour remédier à cette situation,
- de saisir la commission départementale de conciliation, si des conflits locatifs sont à l'origine de la dette,
- d'inciter le locataire en difficulté à rencontrer les services sociaux afin de mobiliser le cas échéant, les dispositifs d'aide lui permettant de solder sa dette locative et de se maintenir dans le logement ou de se reloger,
- d'informer les organismes payeurs des aides au logement, si le locataire en bénéficie, de l'impayé de loyer pour leur permettre de statuer sur le maintien ou la suspension du versement des aides,
- de ne pas attendre plusieurs mois pour faire établir par voie d'huissier un commandement de payer et d'engager une procédure contentieuse,
- de notifier au préfet les demandes reconventionnelles aux fins de constat ou de prononcé de la résiliation du bail au moins deux mois avant l'audience au tribunal.

4.11 L'UNION DES MAIRES DU VAL D'OISE

A pour mission :

- le conseil, l'accompagnement, l'information des maires ainsi que la formation des élus du Val d'Oise.
- d'assurer aussi une représentation pluraliste des élus,
- d'être également l'interlocuteur pour les pouvoirs publics et les médias

S'engage à :

- s'associer au suivi de la problématique de la prévention des expulsions
- être force de proposition et participer à toute réunion institutionnelle sur le sujet de la prévention des expulsions
- relayer toute information sur la procédure d'expulsion aux élus.

4.12 L'UNION DÉPARTEMENTALE DES CCAS

A pour mission de :

- Pour certains CCAS, participation aux Commissions Impayés de Loyers,
- Pour tous les CCAS l'octroi d'aides facultatives.

S'engage à :

Pour renforcer la coordination des acteurs et des dispositifs:

- Modalité 1 : Partenariat SSD/CCAS/ville :
 - Coordination avec les services en charge de l'accompagnement social et des enquêtes sociales.
- Modalité 2 : Instances de coordination :
 - Partenariat avec :
 - les bailleurs notamment pour participer aux Commissions d'impayés de loyer.
 - la CCAPEX : transmission des données relatives à la prévention des expulsions locatives

Pour développer l'information et la sensibilisation des acteurs et des publics:

- Participer aux actions de prévention proposées par les bailleurs
- Sensibilisation à l'accompagnement budgétaire et sociale des locataires.
- Participer à la sensibilisation et à l'information des locataires aux conséquences de l'endettement et aux voies de recours disponibles.

Pour encourager le relogement comme moyen de prévention des expulsions:

- Détection et orientation des ménages à situation fragile voire accompagner dans un projet de relogement.

4.13 LA COMMISSION DE MÉDIATION DU VAL D'OISE (COMED)

A pour mission de :

- se prononcer sur le caractère prioritaire et urgent (PU) à attribuer au requérant un logement ou à l'accueillir dans une structure d'hébergement, en tenant compte notamment des démarches précédemment effectuées.
- Concernant son implication dans la prévention des expulsions, la loi Alur de 2014 précise que :
 - La COMED informe la CCAPEX dès lors qu'elle est saisie d'une situation avec menace d'expulsion.
 - La COMED qui a reconnu un ménage prioritaire DALO, peut saisir le juge afin qu'il prononce un sursis à exécution de la décision de justice prononçant l'expulsion.

S'engage à :

Pour renforcer la coordination des acteurs du dispositif

- signaler à la CCAPEX toute situation liée à un impayé de loyer pouvant entraîner une procédure d'expulsion ou toute procédure d'expulsion déjà identifiée
- solliciter la CCAPEX pour fournir tout élément d'éclairage sur la situation du demandeur en vue de l'instruction du recours

Pour développer l'information et sensibiliser les acteurs de prévention des expulsions et les demandeurs

- Informer le demandeur lors de la réponse écrite de la COMED que :
- compte tenu de son impayé locatif ou de la procédure d'expulsion à son encontre
- sa situation a été signalée à la CCAPEX
- Il peut également saisir la CCAPEX pour fournir tout élément d'éclairage si sa situation lui paraît complexe, ceci permettant de responsabiliser le demandeur

Pour encourager le relogement comme moyen de prévention des expulsions

- Décider de la mise en place de mesure d'accompagnement vers et dans le logement pour évaluer la situation du ménage.

4.14 LE SERVICE INTÉGRÉ D'ACCUEIL ET D'ORIENTATION (SIAO)

A pour mission de :

- Recenser toutes les places d'hébergement, les logements en résidences sociales ainsi que les logements des organismes qui exercent les activités d'intermédiation locative,
- Gérer le service d'appel téléphonique 115 du Val d'Oise pour les personnes ou familles mentionnées au premier alinéa,
- Veiller à la réalisation d'une évaluation sociale, médicale et psychique des personnes ou familles mentionnées au même premier alinéa, de traiter équitablement leurs demandes et de leur faire des propositions d'orientation adaptées à leurs besoins, transmises aux organismes susceptibles d'y satisfaire,
- Suivre le parcours des personnes ou familles prises en charge, jusqu'à la stabilisation de leur situation,
- Contribuer à l'identification des personnes en demande d'un logement, si besoin avec un accompagnement social,
- Assurer la coordination des personnes concourant au dispositif de veille sociale et la coordination des acteurs...
- Produire les données statistiques d'activité, de suivi et de pilotage du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement,
- Participer à l'observation sociale.

S'engage à :

- participer aux actions de prévention pour les publics AMH concernés par l'accès au logement,

- coordonner, former les acteurs et participer à la prévention des expulsions en incluant ce sujet à un des modules de la Mission logement du SIAO « conditions financières à l'accès au logement »
- attendre le retour des CCAPEX afin de pouvoir positionner les ménages connus sur Solibail et ainsi soutenir la DDCS et le Conseil départemental autour de leur objectif de travail.
- réfléchir à la mise en place d'une articulation avec l'aide d'une liste, ou un lien après la CCAPEX, sur des situations pouvant être étudiées et réorientées par le SIAO 95 en lien avec un référent désigné pour instruire la demande sur SI SIAO.

4.15 CHAMBRE DÉPARTEMENTALE DES HUISSIERS DE JUSTICE DU VAL D'OISE

La Chambre Départementale des Huissiers de Justice représente l'ensemble des Huissiers de Justice de son ressort devant les autorités judiciaires et les pouvoirs publics ; elle veille au respect des règles déontologiques de la profession, organise les assemblées annuelles ainsi que les relations avec les autres professions judiciaires.

A pour mission de :

- Signifier et exécuter des décisions rendues par les tribunaux ce qu'en tant qu'officiers ministériels, ils ont le monopole; ils exercent également dans le domaine concurrentiel notamment en matière de recouvrement amiable de créances ainsi en matière d'impayés locatifs, son intervention s'étend du recouvrement amiable jusqu'à l'étape finale de l'expulsion en passant par chacun des actes d'une procédure judiciaire.

S'engage à :

- Informer les propriétaires bailleurs privés ou publics de la nécessité de faire délivrer le commandement de payer visant la clause résolutoire, dès le deuxième mois d'impayé de loyer. Cette intervention permet ainsi au locataire de réagir face à une dette résorbable dans le délai de deux mois, d'éviter d'une part la résiliation du bail et d'autre part, de limiter les frais de procédure et l'augmentation de l'impayé.
- Informer les locataires aux différents stades de la procédure sur :
 - les dispositifs d'aide et les services sociaux compétents
 - les conditions d'extinction des causes du commandement de payer
 - l'incitation à se présenter à l'audience au tribunal
 - l'importance de contacter les services sociaux, même au stade de la réquisition de la force publique, dans le cadre d'une enquête sur place sur les conditions d'occupation et la situation des ménages.
- Continuer à assurer des permanences gratuites dans les huit maisons de justice et du droit du département,
- accueillir les locataires et les propriétaires dans toutes les études du département pour recevoir des explications relatives à la procédure d'expulsion,
- Favoriser les échanges entre les huissiers et les différents partenaires sociaux pour renseigner au mieux les locataires en réelles difficultés financières.

4.16 L'ORDRE DES AVOCATS DU BARREAU DE PONTOISE

Les avocats ont un rôle d'assistance juridique à titre préventif comme contentieux ; dans ce dernier cas, ils accomplissent au nom et pour le compte de leurs clients les actes de procédure.

A pour mission de :

- organiser les permanences des avocats de consultations d'orientation juridique gratuites au Tribunal de Grande Instance, dans les Mairies et les Maisons de Justice et du Droit et Points d'Accès au Droit du département ;
- communiquer avec les pouvoirs publics, les autres instances professionnelles et les médias.
- veiller à la formation initiale et continue des avocats

S'engage à :

- poursuivre l'organisation de consultations gratuites organisées sur l'ensemble de département au palais de justice, en mairies, en maisons de justice et du droit et dans les centres de restaurants du cœur (toutefois, pas de consultations spécifiques à la problématique des expulsions locatives)
- se mobiliser, sur le principe du volontariat, (plus d'une trentaine d'avocats ont manifesté leur intérêt) sur la thématique de l'expulsion domiciliaire ; d'autres confrères devraient rejoindre le groupe dès la déclinaison d'actions concrètes.
- organiser plusieurs séances de formation spécifique entre confrères, sur les questions liées aux expulsions locatives, au cours des deuxième et troisième trimestres 2016 (procédure d'expulsion, défense devant le tribunal d'instance, procédures devant le juge de l'exécution, questions liées au surendettement, commission DALO, recours devant les tribunaux administratifs).
- mettre ensuite en œuvre des actions de communication à destination du public, afin qu'il soit informé de l'existence de ce groupe d'avocats spécialisés (via le Centre d'accès au droit, les maisons de justice et du droit, les mairies, les tribunaux d'instance...)
- étudier l'organisation de permanences spécifiques, en concertation avec les différents acteurs.

4.17 SERVICE ÉDUCATIF D'AIDE À LA GESTION (SEAG) DE LA SAUVEGARDE

A pour mission :

- D'exercer les mesures d'Aide à la Gestion du Budget Familial ordonnées par le Juge pour enfants.

S'engage à :

Pour renforcer la coordination des acteurs et des dispositifs

- mener des actions de médiation entre les locataires désignés par la mesure judiciaire d'aide à la gestion du budget familial (MJAGBF) et leurs propriétaires,
- s'appuyer selon les situations sur les juges des enfants pour accentuer auprès des parents, lors de l'audience, les préconisations d'actions locatives à engager,
- favoriser à travers la coordination CAF-SEAG l'ouverture rapide des droits aux prestations,

- mieux faire connaître les missions du SEAG aux bailleurs sociaux concernés chaque année par les mesures, afin d'accentuer les interventions avant que les situations ne se dégradent de façon irrémédiable (présenter les situations en commissions impayés de loyers),
- signaler des situations complexes à la CCAPEX

Pour développer l'information et sensibilisation des acteurs et des publics

- informer les locataires sur leurs droits et devoirs,
- mener des actions de responsabilisation des locataires avec pour objectifs une (re) prise de contact avec le bailleur, l'huissier,
- orienter les locataires vers les structures de conseils (ADIL, MJD, association de locataires....) et les dispositifs adaptés selon les situations (BDF, FSL, ...)
- sensibiliser et informer les propriétaires privés isolés, quand la situation le permet, de leurs obligations en tant que bailleur et du bénéficiaire à coopérer autour d'un projet d'apurement de la dette.

Pour encourager le relogement comme moyen de prévention des expulsions

- sensibiliser les locataires sur le bien-fondé d'un relogement dans un logement plus adapté (voire un logement-aidé tels que solibail, maison relais...) et à la nécessité de déposer et renouveler leur demande de logement social
- négocier avec le bailleur, si la situation le permet, une opération de mutation de logement
- favoriser les démarches du locataire en difficulté pour obtenir une proposition de relogement (accord collectif départemental, DALO,...)

4.18 L'UDAF

A pour mission de :

- représenter et défendre les familles du Val d'Oise dans les Conseils d'administration (coopérative d'HLM Seine Accession, communauté d'agglomération Val et Forêt , Habitat Val d'Oise) à la Comed, à la CCAPEX.

S'engage à :

- transmettre de l'information au réseau familial
- représenter les familles dans les différentes instances

4.19 LA COMMISSION DE SURENDETTEMENT

A pour mission de :

- traiter les dossiers de surendettement déposés sur l'ensemble du département

S'engage à :

Afin d'assurer la cohérence des différentes décisions,

- donner suite aux demandes d'information de la CCAPEX lorsqu'elles portent sur des personnes nommément désignées,

- le cas échéant et à tout moment de la procédure, inviter le débiteur à prendre contact avec un travailleur social et à solliciter auprès de lui un accompagnement social et/ou budgétaire.
- Afin de faciliter cette démarche, le secrétariat de la Commission de surendettement tient à la disposition des débiteurs une liste comportant les coordonnées des services, organismes ou personnes compétentes en la matière.
- recommander au juge du surendettement, la mise en place d'un suivi social renforcé en cas de procédures de rétablissement personnel successives,
- s'assurer de la bonne transmission à la CAF de toute recevabilité de dossier, afin de permettre la ré-ouverture des droits.
- Transmettre, selon la convention signée avec la CCAPEX, des fichiers mensuels de dossiers déclarés recevables présentant une dette de loyer.
- Orienter les personnes en difficultés vers les travailleurs sociaux ou les points conseil budget (PCB) : l'UDAF95.

Si la commission déclare le dossier recevable et si elle le juge nécessaire, elle peut :

- saisir le juge du tribunal d'instance aux fins de suspension des mesures d'expulsion du logement du débiteur,
- se rapprocher du secrétariat de la CCAPEX afin de disposer d'éléments complémentaires susceptibles d'être connus sur la situation du ménage afin d'orienter sa décision.

5 LES MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE DE LA CHARTE :

La déclinaison opérationnelle des objectifs de cette charte sera définie dans le cadre de groupes de travail chargés d'élaborer et de mettre en œuvre les actions correspondantes. Des fiches actions seront annexées à cette charte.

6 LES MODALITÉS DE SON SUIVI ET DE SA RÉVISION

Ces actions feront l'objet d'une évaluation annuelle organisée par l'Etat et le Conseil départemental à partir notamment des indicateurs et des bilans présentés par les différents acteurs. Ce bilan sera présenté au comité responsable du PDALHPD et à la CCAPEX.

La présente charte pourra être modifiée par voie d'avenant, notamment en cas d'adaptation à la réglementation législative ou réglementaire, de problématiques identifiées par un ou plusieurs partenaires influant sur ses engagements particuliers. L'avenant sera soumis à l'approbation du comité responsable du PDALHPD.

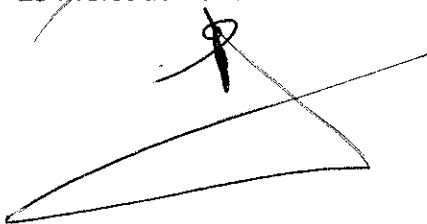
7 LA DURÉE DE VALIDITÉ

La présente charte est renouvelée par tacite reconduction à compter de sa signature, pour une durée de six années maximum.

Cergy, le

28 JUIN 2018

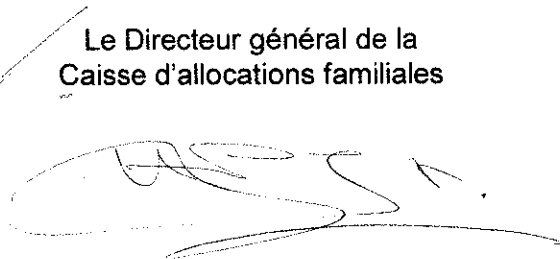
Le Préfet du Val d'Oise



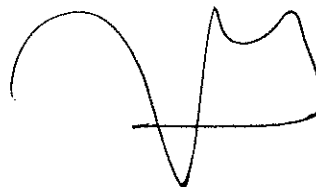
La Présidente du Conseil départemental
du Val d'Oise



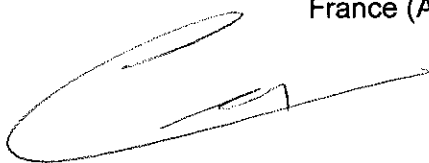
Le Directeur général de la
Caisse d'allocations familiales



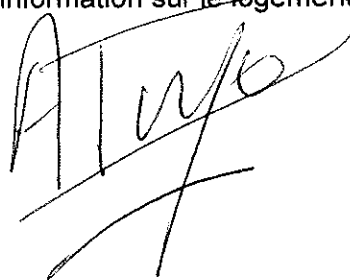
Le Directeur de la
Mutualité sociale agricole



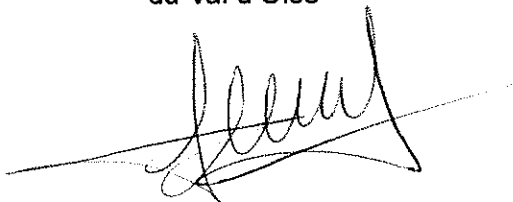
Les délégués départementaux de
l'association
des organismes HLM de la région Ile-de-
France (AORIF)



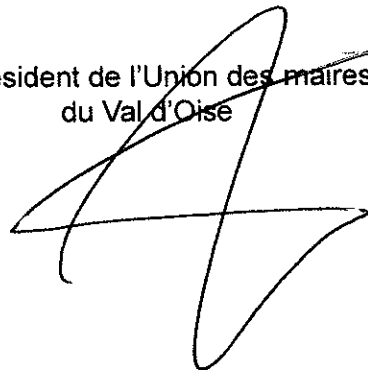
Le président de l'association départementale
pour l'information sur le logement (ADIL)



Le Directeur d'action Logement
du Val d'Oise



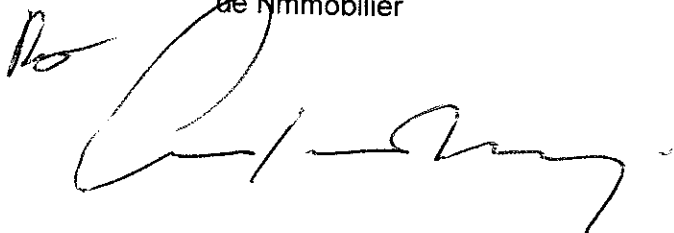
Le Président de l'Union des maires
du Val d'Oise



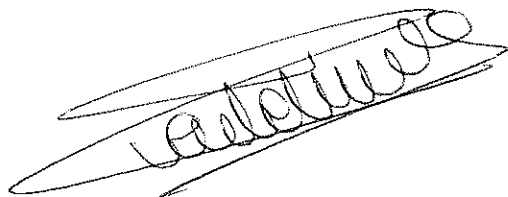
Le Président de la chambre Nationale
des propriétaires



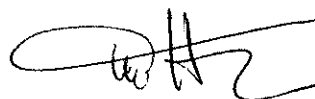
Le Président de la fédération nationale
de l'immobilier



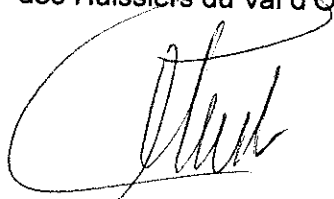
La Présidente de l'Union départementale
des CCAS du Val d'Oise



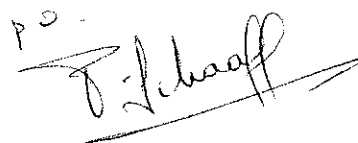
La Présidente de la commission de
médiation
du Val d'Oise



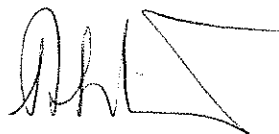
La Présidente de la Chambre Nationale
des Huissiers du Val d'Oise



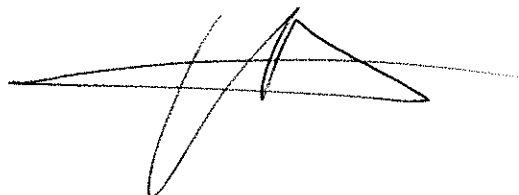
La Présidente de l'Union Départementale
des associations familiales du Val d'Oise



La Présidente de la Commission de
surendettement du Val d'Oise



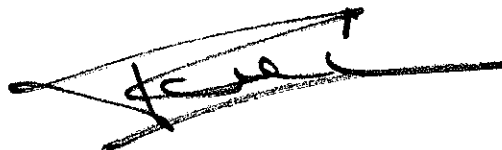
La Directrice générale du service éducatif
d'aide à la gestion de la sauvegarde (SEAG)



Le président de l'ordre des avocats
du Val d'Oise



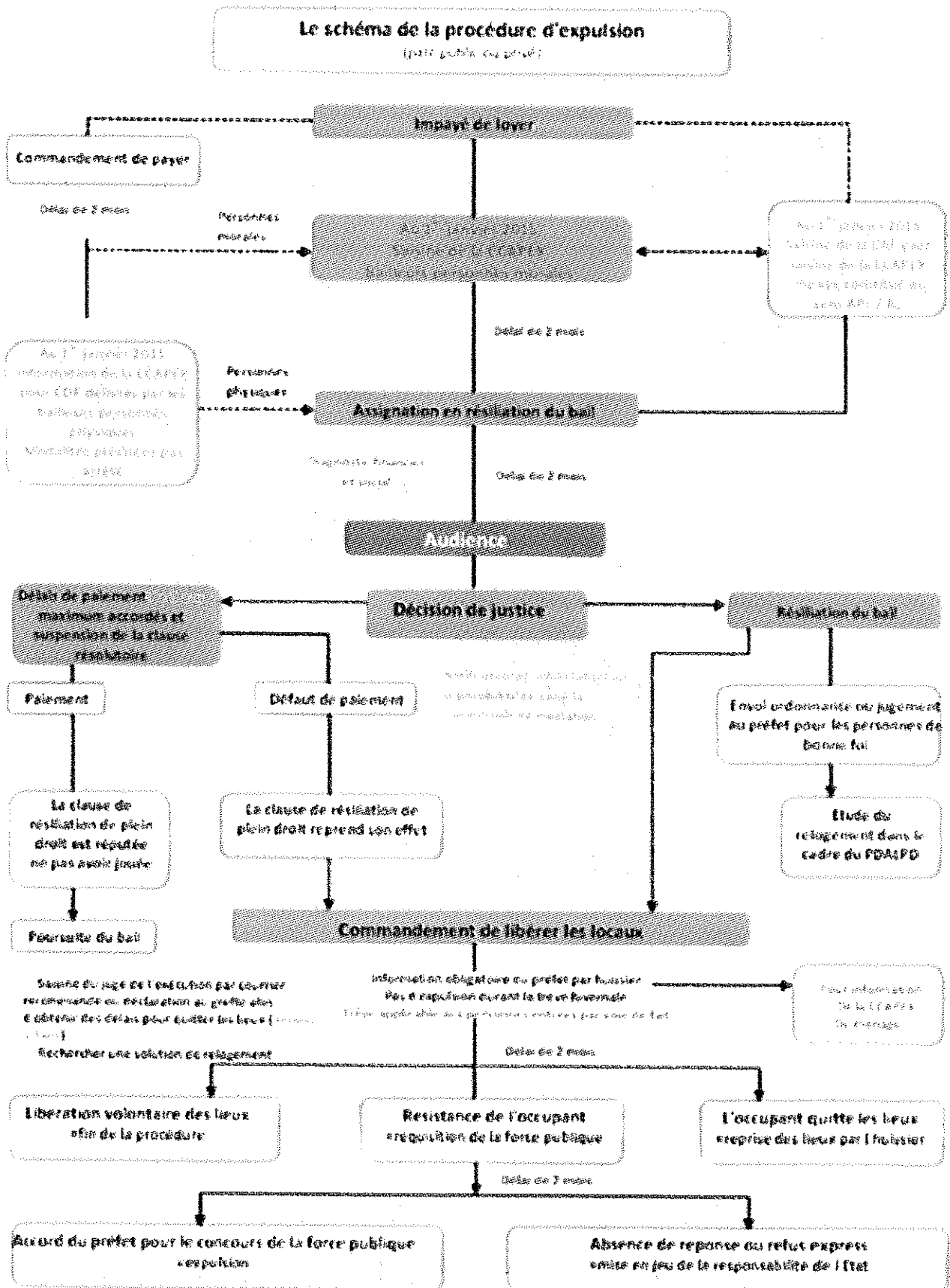
La directrice du Service intégré d'accueil
et d'orientation (SIAO)



ANNEXE 1 : liste des organismes ayant participé aux travaux préparatoires de la présente charte

1. LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE LA COHÉSION SOCIALE
2. LA SOUS-PRÉFECTURE DE SARCELLES
3. LA SOUS-PRÉFECTURE D'ARGENTEUIL
4. LA DIRECTION DE PRÉFECTURE DCLAJ, EN CHARGE DES EXPULSIONS SUR L'ARRONDISSEMENT DE PONTOISE
5. LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL
6. LA CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES
7. LA MUTUALITE SOCIALE AGRICOLE
8. LES BAILLEURS SOCIAUX REPRÉSENTÉS PAR L'AORIF
9. ACTION LOGEMENT
10. L'AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT (ADIL)
11. LA CHAMBRE DES PROPRIÉTAIRES
12. L'UNION DES MAIRES DU VAL D'OISE
13. L'UNION DÉPARTEMENTALE DES CCAS
14. L'ASSOCIATION FORCE OUVRIÈRE DES CONSOMMATEURS DU VAL D'OISE (AFOC)
15. LES ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES
16. LA COMED
17. LE SERVICE INTÉGRÉ D'ACCUEIL ET D'ORIENTATION (SIAO)
18. L'UDASHI
19. LA CHAMBRE DÉPARTEMENTALE DES HUISSIERS DE JUSTICE
20. L'ORDRE DES AVOCATS DU BARREAU DE PONTOISE
21. LE SERVICE ÉDUCATIF D'AIDE À LA GESTION (SEAG) DE LA SAUVEGARDE
22. LES SERVICES DE MANDATAIRES DE LA PROTECTION JURIDIQUE DES MAJEURS
23. L'UDAF
24. LA COMMISSION DE SURENDETTEMENT

ANNEXE 2 : schéma de la procédure d'expulsion



ANNEXE 3 : Indicateurs

Les indicateurs retenus sont ceux qui ont permis le diagnostic .Ils permettront de mesurer les impacts des actions mises en place au regard des objectifs définis.

Ces indicateurs seront complétés par d'autres définis dans le cadre de la déclinaison opérationnelle des axes de travail.

Les indicateurs ci-dessous seront collectés par année civile. Ils pourront être comparés à ceux des années précédentes et pourront être présentés, si possible, en cartographie pour mettre en exergue, le cas échéant, des actions locales mises en œuvre.

Actions de prévention:

- Les commissions d'impayés de loyer: leur nombre et bilan

Les différents stades de la procédure d'expulsion:

- **Les signalements à la CCAPEX** suite à la loi ALUR du 24/03/2014: nombre de saisines de la CAF pour le parc social dans les deux mois précédents l'assignation aux fins de résiliation de bail, nombre de signalements à la CCAPEX par les personnes physiques selon le seuil de l'arrêté préfectoral du 03/12/2015.
- **L'assignation aux fins de résiliation de bail** : nombre d'assignations, taux de présentation des locataires assignés au tribunal, taux de délais accordés par le juge, taux de résiliation de bail prononcée par le juge.
- **Le commandement de quitter les lieux**: nombre, ratio assignation /Commandement de quitter les lieux.
- **La réquisition de la force publique**: nombre, ratio assignation /réquisition
- **Le concours de la force publique accordé**: nombre, ratio CFP/assignation
- **L'expulsion locative effective avec le concours de la force publique**: nombre, ratio expulsion/CFP accordé

Le traitement social de l'impayé de loyer:

- **Les diagnostics sociaux au stade de l'assignation au tribunal aux fins de résiliation de bail** : nombre de demandes (nombre de diagnostics réalisés avec un contact avec la famille, nombre de diagnostics non réalisés du fait d'une absence de contact avec la famille), nombre de demandes de diagnostics au stade du commandement de quitter les lieux ou à celui de la réquisition de la force publique (nombre de diagnostics réalisés avec un contact avec la famille , nombre non réalisés du fait d'une absence de contact)
- **Les protocoles de cohésion sociale signés**: nombre par bailleur
- **Les dossiers de surendettement qui contiennent une dette de loyer**: nombre
- **La saisine du JEX par la Banque de France pour suspension de la procédure**: nombre
- **La saisine du JEX par le locataire**: nombre
- **Les mesures d'accompagnement social** : nombre d'ASLL, MASP avec impayé de loyer, AESF avec impayé de loyer, AVDL avec impayé de loyer
- **Les interventions du FSL**: nombre d'AFIL, nombre ARG/AFIL

ANNEXE 4 : LES GROUPE DE TRAVAIL

1. Les commissions impayés de loyer:

Pilotes : AORIF-SSD

Membres pressentis :

- CAF (Cellule impayés)
- UDCCAS Services logement des CIL existantes

Constats :

De façon volontaire les bailleurs sociaux, le service social départemental, les communes ont mis en place des commissions d'impayés de loyer dont les objectifs sont :

- Prévenir la dégradation des situations d'impayés dans le parc social et les expulsions locatives
- Favoriser le maintien dans les lieux par la synergie des acteurs autour de cette problématique
- Améliorer la prise en charge des ménages en difficulté et rechercher des solutions adaptées par une utilisation concertée des dispositifs d'aide
- Favoriser les échanges de logement.

En 2014, 74 commissions étaient en place concernant 21 bailleurs et 35 communes.

La plus-value de cette instance en termes de coordination des interventions est réelle.

Néanmoins deux écueils : la mobilisation des locataires et le caractère non pérenne de ces instances.

Objectifs :

A partir du diagnostic du fonctionnement actuel des commissions des impayés de loyer dégager des pistes d'amélioration, proposer des formes alternatives de coordination et les expérimenter.

2. Les diagnostics sociaux

Pilotes : Sous-préfecture -SSD

Acteurs concernés : Bailleurs sociaux - Juge d'instance - Responsables d'équipe SSD - CCAS

Constats :

Les sous-préfectures sollicitent des diagnostics sociaux auprès du service social départemental et des communes au stade de l'assignation au tribunal aux fins de résiliation de bail puis à celui du commandement de quitter les lieux et/ ou de la réquisition de la force publique. Cette double sollicitation provoque parfois des doublons.

Par ailleurs, malgré plusieurs sollicitations, les locataires n'y donnent pas suite.

Pourtant, ces sollicitations, aux différents stades de la procédure , au-delà du diagnostic, peuvent permettre la mise en place d'un accompagnement social.

Objectifs :

- formaliser le cadre des diagnostics sociaux et les modalités d'actualisation des situations
- revisiter les modes de contact des publics pour une meilleure sensibilisation et mobilisation
- améliorer les complémentarités d'intervention du SSD et des communes pour la réalisation des diagnostics sociaux et une meilleure identification des référents
- partager autour des supports de diagnostics sociaux entre SSD/CCAS/juges d'instance et sous-préfectures

3. Développer les actions de communication en direction des acteurs

Pilotes : SSD –ADIL

Acteurs concernés : Travailleurs sociaux : entreprises, écoles, Associations de locataires, SSD, banque de France, CAF, huissiers, DDCS,

Constats :

- La multiplicité des dispositifs et des acteurs demande à chacun une connaissance renouvelée et partagée pour favoriser la complémentarité et la coordination des interventions. Ce besoin a été partagé par les différents acteurs.
- Des partenariats sont déjà très opérants, d'autres doivent se construire.
- Au-delà des formations dispensées par l'ADIL, les campagnes de communication menées les partenaires favorisent la connaissance des dispositifs et des missions de chacun, (FSL, dispositif sur le surendettement, missions du service social départemental...)

Objectifs :

Développer ces campagnes de communication propices à l'échange entre professionnels :

- recenser les acteurs concernés par ce besoin d'informations (ne pas oublier les services sociaux plus spécialisés : service du personnel entreprise, fonction publique ou assimilés)
- recenser les thématiques
- établir un calendrier de ces informations

4. Information et sensibilisation des publics

Pilotes : DDCS – ADIL

Acteurs concernés :

Associations locataires, Conciliateurs, UNPI, FNAIM, AORIF Huissiers, SSD

Constats :

- Certains locataires et bailleurs du parc privé sont souvent désorientés tant par la multiplicité des intervenants (département, communes, associations, CAF,...) et des dispositifs (FSL, CCAPEX, commission DALO, procédure de surendettement et de

- rétablissement personnel) que par la complexité des procédures juridiques. Cette incompréhension conduit parfois à des situations de blocage ou de déresponsabilisation.
- En 2014, seuls 42% des locataires étaient présents à l'audience du tribunal. Pourtant, dès lors que le locataire est présent, plus de 70% des jugements accordent des délais de paiement.

Objectifs :

Favoriser la saisine précoce des dispositifs d'aide, l'implication des ménages, la coopération des bailleurs du parc privé.

- Développer l'information dès l'entrée dans le logement sur de multiples supports.
- Responsabiliser les locataires face à leur obligation de paiement du loyer, favoriser leur accès aux aides au logement,
- Sensibiliser les locataires sur les démarches à engager en cas de difficulté,
- Informer les bailleurs du parc privé sur les dispositifs et les acteurs de l'intervention sociale.

5. Encourager le relogement comme moyen de prévention des expulsions

Pilotes : DDCS FSL

Acteurs concernés : AORIF, EPCI, AB HABITAT, COMED, SSD, Sous-Préfecture,

Constats :

L'inadéquation des charges liées au logement au regard des ressources ou de la composition familiale favorise l'apparition d'impayés de loyer voire représente un risque d'expulsion.

Certains projets de traitement de la dette par le FSL sont mis en échec par les bailleurs à défaut de proposition de relogement adapté et par crainte de ces derniers de devoir maintenir le locataire dans ce logement alors que la situation est fragile

Objectifs :

- Prévenir les impayés de loyer et les expulsions locatives des ménages dont les charges liées au logement sont en inadéquation avec leurs ressources par :
- Le repérage des situations fragiles
- L'accompagnement des ménages dans leurs démarches de demande de logement social
- L'articulation des actions de maintien dans le logement et l'accès au logement.

