

SOLIDARITÉS

# charte départementale de prévention des expulsions locatives de Seine-et-Marne

2018-2023

**SEINE & MARNE**  
LE DÉPARTEMENT



# Sommaire

## **PREAMBULE**

### **I. Enjeux**

### **II. Public cible**

### **III. Objectifs en faveur de l'amélioration des actions de prévention des expulsions**

### **IV. Objectifs en faveur d'un partenariat renforcé**

### **V. Moyens et engagements des partenaires**

#### **1) Moyens mis en œuvre**

#### **2) Engagements des partenaires**

### **VI. Suivi de la mise en œuvre et évaluation**

### **VII. Application et durée de la charte**

## **SIGNATURES**

*Annexe 1- Engagements des signataires sur les objectifs en faveur de l'amélioration des actions de prévention des expulsions*

*Annexe 2- Engagements des signataires sur les objectifs en faveur d'un partenariat renforcé*

*Annexe 3 : Indicateurs de suivi*

*Annexe 4 : Principales étapes de la procédure d'expulsion locative*

*Annexe 5 : Carte des CLPIL*

*Annexe 6 : Trame du protocole CLPIL*

*Lexique des sigles employés*

## INTRODUCTION

En Seine-et-Marne, en 2016, le Fonds de Solidarité Logement (FSL) a accordé 1 080 aides financières pour se maintenir dans le logement et 1 757 ménages ont bénéficié de l'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL) dont 74 % au titre du maintien. Ces chiffres soulignent les difficultés importantes des ménages à faire face aux paiements de leurs dettes et/ou de leurs charges liées au logement.

Pour la même année, sur 4 083 assignations, 904 ont fait l'objet d'un accord du concours de la force publique dont 498 avec une intervention effective. Ce différentiel témoigne de l'intervention des acteurs concernés au côté des ménages pour éviter l'expulsion. Toutefois, leur nombre reste trop élevé s'agissant d'une expérience traumatisante pour les ménages et d'un facteur d'exclusion sociale avec la perte d'un logement.

Pour réduire le nombre de jugement d'expulsion, la charte départementale de prévention des expulsions, instaurée par la loi relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998, est un outil fondateur pour améliorer et coordonner l'action des différents acteurs.

Conformément au décret du 31 mars 2016, la charte définit les mesures adaptées concernant la prévention des expulsions tel qu'organisée au sein du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) en application du 4° du IV de l'article 4 de la loi du 31 mai 1990 modifiée. Elle complète le PDALHPD sur le volet expulsions locatives notamment pour que les ménages assignés en justice dans le cadre d'une procédure d'expulsion locative fassent systématiquement l'objet d'un diagnostic social et financier en amont de l'audience.

En Seine-et-Marne, la première charte a été signée en 1999 et a fait l'objet d'une actualisation en 2008.

Il convient de la renouveler au regard des évolutions législatives. En effet, la loi sur l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) rend obligatoire l'élaboration de cette charte départementale et renforce le rôle des Commissions de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions (CCAPEX). Egalement, le plan national de prévention des expulsions locatives, lancé le 29 mars 2016, a permis la parution des décrets sur les chartes. Enfin, avec la loi Egalité Citoyenneté du 27 janvier 2017, les « personnes menacées d'expulsion sans relogement » font désormais partie du public prioritaire pour l'attribution des logements locatifs sociaux avec l'objectif d'éviter les expulsions sans relogement.

Copilotée par l'Etat et le Département, son actualisation a fait l'objet d'un travail partenarial dans le cadre du 7<sup>ème</sup> PDALHPD de Seine-et-Marne 2014-2019.

La charte constitue un engagement commun des acteurs seine-et-marnais du logement et de l'insertion à conjuguer et à coordonner leurs moyens en faveur de la prévention et du traitement des contentieux locatifs (dont essentiellement des litiges ayant pour origine un impayé de loyer) pouvant conduire à l'expulsion des occupants du logement.

Elle vise ainsi notamment à améliorer la mobilisation et la coordination des dispositifs d'aides destinés aux ménages éprouvant des difficultés particulières à se maintenir dans leur logement.

Mais aussi, elle a pour volonté de renforcer les collaborations, notamment en élargissant son partenariat avec les acteurs de l'accès aux droits, de la justice mais aussi de la santé.

Cette charte s'inscrit et complète l'axe 3 dédié à la prévention des expulsions du 7<sup>ème</sup> PDALHPD 77.

## **Rappel des textes réglementaires**

Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 modifiée visant à la mise en œuvre du droit au logement, notamment ses articles 4, 7-1 et 7-2.

Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) qui prévoit l'obligation de réaliser une charte départementale de prévention des expulsions afin que l'ensemble des partenaires intervenant au sein du département en la matière se mobilisent pour réduire sensiblement le nombre des expulsions.

Loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté.

Décret n° 2015-1384 du 30 octobre 2015 relatif à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives.

Décret n° 2016-393 du 31 mars 2016 relatif à la charte pour la prévention de l'expulsion.

Décret n° 2017-1565 du 14 novembre 2017 relatif aux plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées.

Instruction du 22 mars 2017 relative à la mise en œuvre du plan interministériel pour la prévention des expulsions locatives NOR : LHAL1709078C (*Texte non paru au journal officiel*).

## **I. Enjeux**

L'enjeu est d'améliorer la prévention de l'impayé locatif en le traitant le plus en amont possible de la décision de justice et de prévoir, le cas échéant, les solutions de relogement adaptées aux personnes en situation d'expulsion.

Pour cela, la charte fédère l'ensemble des acteurs dans une action commune et coordonnée pour réduire le nombre des expulsions. Elle formalise ainsi l'engagement pris par chacun d'eux sur la mise en œuvre et l'articulation de leurs moyens.

## **II. Public cible**

La charte s'applique aux ménages résidant dans le département de Seine-et-Marne et menacés d'expulsion en tant que :

☞ Locataires du parc social ou du parc privé pour :

- impayés de loyer,
- troubles de jouissance,
- congés reçus pour reprise ou pour vente,
- divorce avec attribution du domicile conjugal à l'un des locataires.

☞ Propriétaires ne respectant pas l'ordonnance de libérer les lieux dans le cadre d'une procédure de vente par adjudication de leur bien.

## **III. Objectifs en faveur de l'amélioration des actions de prévention des expulsions**

L'engagement partenarial de la charte est pris en reconnaissance de trois principes généraux pour favoriser l'émergence de solutions dans l'intérêt du locataire et du propriétaire :

- Une adhésion active des ménages aux démarches visant à résoudre leurs difficultés.
- S'assurer de la « bonne foi » des ménages.
- Respect du droit au logement et du droit de propriété.

Ainsi, la présente charte vise à :

- Optimiser l'information des locataires et des propriétaires sur leurs droits et leurs obligations respectifs en amont et à tous les stades de la procédure d'expulsion.
- Faciliter le traitement amiable des situations pour prévenir le contentieux.
- Mobiliser les dispositifs permettant aux ménages de reprendre le paiement régulier du loyer ou de se maintenir dans le logement.
- Proposer un accompagnement des ménages rencontrant des difficultés particulières de maintien dans les lieux.
- Améliorer le relogement des personnes en situation d'impayé.
- Améliorer la coordination des acteurs et leurs outils tout au long de la procédure.

## **IV. Objectifs en faveur d'un partenariat renforcé**

Le domaine de l'expulsion couvre un grand nombre d'intervenants aux pratiques et secteurs professionnels divers. Il est donc important de favoriser les échanges entre acteurs pour se connaître et partager les savoir-

faire dans l'intérêt des ménages. De telles rencontres ont déjà lieu dans le cadre de la CCAPEX et l'axe 3 du 7<sup>ème</sup> PDALHPD 77.

Aussi, la charte doit renforcer ce partenariat notamment avec pour objectif de :

- Favoriser l'émergence d'une culture commune entre les signataires de la charte.
- Développer les liens et les interactions entre les acteurs.
- Elargir le partenariat en matière de prévention des expulsions aux acteurs de l'accès aux droits, de la justice ainsi que de la santé.

## **V. Moyens et engagements des partenaires**

### **1) Moyens mis en œuvre**

Deux instances de coordination réunissant différents partenaires agissent en faveur de la prévention des expulsions locatives :

#### **- A l'échelon local : Commissions Locales de Prévention des Impayés Locatifs (CLPIL)**

Non obligatoires et sans cadre réglementaire, les CLPIL sont le fruit de volontés locales intervenant le plus en amont possible de la procédure d'expulsion. Elles sont une cinquantaine en Seine-et-Marne (cf. annexe 4). L'objectif est de trouver une solution multi-partenariale à des situations présentées par les bailleurs sociaux pour lesquelles ils rencontrent des difficultés (absence de contact, de collaboration du ménage, de plan d'apurement...). Lorsqu'un dossier devient trop complexe (dette lourde, stade très avancé de la procédure d'expulsion, situation très complexe...), il pourra être orienté en CCAPEX. Afin d'harmoniser le fonctionnement des CLPIL sur le territoire, une trame commune de modèle de protocole de collaboration a été élaborée avec les principaux acteurs dans le cadre du PDALHPD (cf. annexe 6).

#### **- A l'échelon départemental : Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions (CCAPEX)**

Copilotée par l'Etat et le Département, son secrétariat est assuré par la Direction Départementale de la Cohésion Sociale (DDCS) de Seine-et-Marne à Melun depuis 2010 avec un fonctionnement renforcé en 2014. Cette instance a la double mission de coordonner, d'évaluer et de piloter le dispositif départemental de prévention des expulsions locatives défini par le PDALHPD et la charte mais aussi d'examiner les situations individuelles dites « complexes ». Compte tenu de l'étendue du département, une sous-commission au nord du Département a été créée fin 2017 dans les locaux de la sous-préfecture de Meaux mais piloter par la DDCS de Seine-et-Marne.

D'autres dispositifs administratifs et financiers pour lutter contre les impayés de loyers peuvent être mobilisés :

#### **- Commission départementale de conciliation**

Son secrétariat est assuré par la Direction Départementale des Territoires (DDT). Cette commission investit indirectement le champ de la prévention des expulsions en proposant une médiation entre propriétaires et locataires afin de résoudre les litiges en lien avec le paiement des charges, régulant ainsi le montant des impayés.

#### **- Commission de surendettement**

Instance relevant de la Banque de France, elle propose des solutions adaptées aux situations des ménages pour régler les dettes comme un plan conventionnel de redressement ou encore une procédure de redressement personnel. Un correspondant a été désigné au sein de la CCAPEX pour favoriser la coordination entre ces deux instances.

- **Aides financières** pour favoriser l'accès ou le maintien dans le logement :

- Aides du Fonds de Solidarité Logement (FSL) du Département.
- Aides au logement des familles de la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) et de la Mutualité Sociale Agricole (MSA).
- Aides d'Action logement.

Enfin, le **Service Intégré d'Accueil et d'orientation (SIAO)**, financé par l'Etat, est l'instance de coordination départementale du dispositif de veille sociale gérant notamment le numéro 115. Il permet de proposer une solution d'hébergement, de logement ordinaire ou accompagné aux personnes se retrouvant à la rue suite à une expulsion.

## **2) Engagements des partenaires**

La finalité recherchée est de renforcer les actions pouvant prévenir l'expulsion et le partenariat.

Les annexes 1 et 2 à la présente charte traduisent les engagements des différents partenaires en la matière.

## **VI. Suivi de la mise en œuvre et évaluation**

Le bilan et l'évaluation de la mise en œuvre des objectifs de la charte seront présentés annuellement au comité responsable du PDALHPD et à la CCAPEX doctrinale.

A cet effet, les indicateurs sont à transmettre annuellement à la coordination du PDALHPD et recensés dans le tableau en annexe 3.

La charte pourra faire l'objet d'une actualisation en cas de modifications législatives ou réglementaires et éventuellement au vu des résultats de l'évaluation.

## **VII. Application et durée de la charte**

L'application de la présente charte prendra effet à compter de la signature de l'ensemble des partenaires.

Elle a une durée de validité de 6 ans.

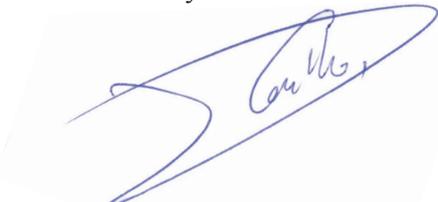
**La Sous-Préfète chargée de la Politique de la Ville, de la Cohésion Sociale et la Rénovation Urbaine**

Maïa ROHNER



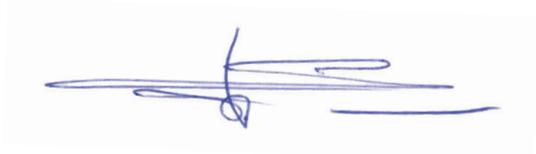
**Le Président de l'Union des Maires de Seine-et-Marne**

Guy GEOFFROY



**Le Président de l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL)**

Brice RABASTE



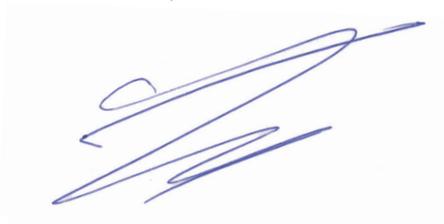
**Le Directeur général de la Mutualité Sociale Agricole Île- de- France (MSA)**

Laurent PILETTE



**Le Président de la Chambre Syndicale de la Fédération Nationale des Agents Immobiliers en Seine-et-Marne (FNAIM)**

Sylvain ROUX



**Le Vice-Président du Département de Seine-et-Marne en charge de l'Habitat, du Logement, du Renouvellement Urbain et de la Politique de la Ville**

Denis JULLEMIER



**La Présidente de l'Union Départementale des Centres Communaux d'Action Sociale (UDCCAS)**

Danielle GAUTHIER



**La Directrice par intérim de la Caisse d'Allocations Familiales de Seine-et-Marne (CAF)**

Catherine CHALFINE



**La Déléguée départementale de l'Association des Organismes de logement social de la Région Ile-de-France (AORIF)**

Armelle HAY



**Le Délégué général du Syndicat National des Propriétaires de l'Immobilier (SNPI)**

Steven ZUNZ



**Le Président de la Chambre Départementale des  
Huissiers de Justice**

Frédéric NASSAU



**La Présidente de l'Union Départementale des  
Associations Familiales (UDAF)**

Lydie LODIN



**Le Président de l'association EMPREINTES**

François-Xavier LEMANT



**Le Président de l'association La Rose des Vents**

Vincent MAHE



**Le Président de l'Association Régionale pour  
l'Insertion, le Logement et l'Emploi (ARILE)**

Paul NATAF



**La Présidente de la Confédération Générale du  
Logement (CGL)**

Marie-Thérèse TANGUY



**La représentante de Familles Rurales –  
association de Voisenon**

Thérèse MEZERETTE



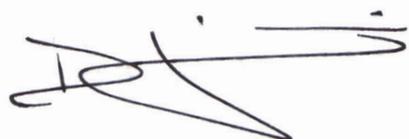
**Le Directeur de la Banque de France**

Jean-Benoît DUBOIS



**La Directrice régionale Ile-de-France Action  
Logement**

Leila DJARMOUNI



**La Déléguée départementale de l'Agence  
Régionale de la Santé (ARS)**

Hélène MARIE



**ANNEXE 1**

**ENGAGEMENTS DES SIGNATAIRES  
SUR LES OBJECTIFS EN FAVEUR DE L'AMELIORATION  
DES ACTIONS DE PREVENTION DES EXPULSIONS**

### COORDONNER LES ACTIONS ET LES ACTEURS EN FAVEUR DE LA PREVENTION ET DU TRAITEMENT DES IMPAYES LOCATIFS

- **Optimiser l'information des locataires et des propriétaires sur leurs droits et leurs obligations respectifs en amont et à tous les stades de la procédure d'expulsion.**

- ☞ Diffuser l'information sur le site internet de la Préfecture de Seine-et-Marne « politiques publiques – hébergement/logement » et mettre à jour les éléments.

- **Faciliter le traitement amiable des situations pour prévenir le contentieux.**

- ☞ Favoriser la collaboration de l'Etat avec les CLPIL. Il est important que les services de l'Etat soient informés des mesures prises en CLPIL, soit en y participant, soit en étant destinataire de comptes rendus.

- **Mobiliser les dispositifs permettant aux ménages de reprendre le paiement régulier du loyer ou de se maintenir dans le logement.**

- ☞ Veiller à ce que soit étudiée la possibilité pour chacun des locataires de bonne foi logés par un bailleur social (dont le bail a été résilié), de signer un protocole d'accord valant titre d'occupation (PCS) entre le jugement et la décision du Préfet d'accorder ou non le concours de la force publique.

- **Proposer un accompagnement des ménages rencontrant des difficultés particulières de maintien dans les lieux.**

- ☞ Privilégier les AVDL pour les ménages DALO menacés d'expulsion. La CCAPEX peut demander un AVDL.

- ☞ Eviter les doublons à l'AVDL avec d'autres dispositifs d'accompagnement de type ASLL par exemple.

- ☞ Orienter les ménages, par courrier adressé par les secrétariats des CCAPEX Nord et Sud, vers l'ADIL, les MDS et les CCAS au moment du commandement de payer pour être informés et accompagnés.

- **Améliorer le relogement des personnes en situation d'impayé**

- ☞ Tenir compte des avis et recommandations de la CCAPEX, notamment afin de proposer aux ménages menacés d'expulsion une solution de relogement ou d'hébergement, dans le cadre de l'exercice du droit de réservation préfectoral en faveur des ménages prioritaires (public SYPLO) en articulation avec l'accord collectif départemental (ACD) et le DALO.

- ☞ Développer le relogement dans le cadre de Solibail ou tout autre dispositif d'intermédiation locative.

- ☞ Mener une réflexion collective pour tendre vers un assouplissement des modalités de relogement des personnes menacées d'expulsion.

- **Améliorer la coordination des acteurs et leurs outils tout au long de la procédure.**

- ☞ Améliorer l'articulation CLPIL et CCAPEX, notamment dans l'orientation des situations les plus complexes vers la CCAPEX.

- ☞ Veiller à la bonne articulation entre la Commission de médiation DALO (COMED) et la CCAPEX afin d'apporter à la première des éléments d'appréciation sur la situation d'un ménage menacé d'expulsion et notamment pour orienter les situations les plus complexes en CCAPEX.

- ☞ Renforcer le partenariat avec la CAF (outils, traitement des situations des familles sur les droits, demande de profil « utilisateur » et habilitation au service Cdap/cafpro aux agents assurant le secrétariat de la CCAPEX). Les situations complexes d'impayés de loyers feront l'objet d'un échange en CCAPEX entre la DDCS et la CAF pour prévenir du risque d'expulsion.

- ☞ Optimiser les signalements transmis à la CCAPEX par les huissiers pour les bailleurs privés.

- ☞ Solliciter les services sociaux du Département, des Communes, des CCAS, des CIAS et des EPCI pour réaliser l'enquête sociale auprès du ménage, au moins 30 jours préalablement à l'audience du tribunal.

- ☞ Solliciter les services sociaux du Département, des Communes, des CCAS, des CIAS et des EPCI pour réaliser l'enquête sociale auprès du ménage, au stade de la réquisition du concours de la force publique.

- ☞ Transmettre aux juges d'instance dans les meilleurs délais, toutes les informations utiles sur la situation des ménages permettant d'éclairer leur décision.

- ☞ Mener une réflexion sur l'indemnisation des bailleurs sociaux et privés avec les acteurs concernés.

**FAVORISER LES ACTIONS EN FAVEUR DE LA PREVENTION ET  
DU TRAITEMENT DES IMPAYES LOCATIFS**

- **Optimiser l'information des locataires et des propriétaires sur leurs droits et leurs obligations respectifs en amont et à tous les stades de la procédure d'expulsion.**
  - ☞ Développer les réunions d'informations collectives sur la prévention des impayés de loyer.
  
- **Faciliter le traitement amiable des situations pour éviter le contentieux.**
  - ☞ Participer aux CLPIL via les MDS dans la mesure du possible.
  - ☞ Envoyer les comptes rendus aux services de l'Etat lorsque la MDS assure le secrétariat de la CLPIL.
  
- **Mobiliser les dispositifs permettant aux ménages de reprendre le paiement régulier du loyer ou de se maintenir dans le logement.**
  - ☞ Mobiliser le FSL pour les ménages entrant dans les critères du règlement intérieur.
  
- **Proposer un accompagnement des ménages rencontrant des difficultés particulières de maintien dans les lieux.**
  - ☞ Mobiliser ses services sociaux et les prestataires Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL) dans l'accueil et l'accompagnement des ménages en difficulté.
  - ☞ Eviter les doublons à l'ASLL avec d'autres dispositifs d'accompagnement de type Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL) par exemple.
  - ☞ Accompagner et informer les ménages orientés par l'Etat au moment du commandement de payer.
  
- **Améliorer le relogement des personnes en situation d'impayé.**
  - ☞ Renforcer l'utilisation de l'Aide à la Médiation Locative (AML) comme solution de relogement.
  - ☞ Participer à une réflexion collective pour tendre vers un assouplissement des modalités de relogement des personnes menacées d'expulsion.
  
- **Améliorer la coordination des acteurs et leurs outils tout au long de la procédure.**
  - ☞ Inviter de nouveau l'Etat et l'AORIF à la commission FSL.
  - ☞ Réaliser les enquêtes sociales pour tous les publics connus ou non par les MDS demandées par l'Etat avant la date de l'audience.
  - ☞ Réaliser les enquêtes sociales pour tous les publics connus ou non par les MDS demandées par l'Etat avant le CFP.
  - ☞ Sensibiliser les professionnels des MDS aux dispositifs de prévention des expulsions.
  - ☞ Informer les partenaires de toutes les évolutions relatives au règlement FSL.
  - ☞ Présenter le bilan FSL en Comité Responsable du PDALHPD 77 et en CCAPEX doctrinale.

**MOBILISER LES CCAS DANS LE DEVELOPPEMENT D' ACTIONS  
EN FAVEUR DE LA PREVENTION ET DU TRAITEMENT DES IMPAYES LOCATIFS**

• **Faciliter le traitement amiable des situations pour éviter le contentieux.**

- ☞ Favoriser le repérage et l'orientation des ménages en difficulté.
- ☞ Promouvoir la création de CLPIL auprès des CCAS ou à minima encourager leur participation.
- ☞ Envoyer les comptes rendus aux services de l'Etat lorsque le CCAS assure le secrétariat de la CLPIL.

• **Mobiliser les dispositifs permettant aux ménages de reprendre le paiement régulier du loyer ou de se maintenir dans le logement.**

- ☞ Diffuser les nouveaux outils en faveur du maintien dans le logement auprès des CCAS.

• **Proposer un accompagnement des ménages rencontrant des difficultés particulières de maintien dans les lieux.**

- ☞ Accompagner et informer les ménages orientés par l'Etat au moment du commandement de payer.

• **Améliorer la coordination des acteurs et leurs outils tout au long de la procédure.**

- ☞ Représenter les CCAS dans les instances partenariales de coordination (CCAPEX ...).
- ☞ Réaliser les enquêtes sociales pour tous les publics connus ou non par les CCAS demandées par l'Etat avant la date de l'audience, en articulation avec les MDS.
- ☞ Réaliser les enquêtes sociales pour tous les publics connus ou non par les CCAS demandées par l'Etat avant le CFP, en articulation avec les MDS.

**METTRE EN OEUVRE LES MESURES D'INFORMATION FAVORISANT LA PREVENTION DES IMPAYES DE LOYER**

• **Optimiser l'information des locataires et des propriétaires sur leurs droits et leurs obligations respectifs en amont et à tous les stades de la procédure d'expulsion.**

☞ Informer les ménages sur toutes les questions relatives au logement dans ses centres d'information et dans les permanences décentralisées qu'elle assure.

☞ Assurer sa mission d'information neutre des locataires et des propriétaires bailleurs privés sur leurs droits et obligations.

☞ Expliquer, aussi bien aux bailleurs privés qu'aux locataires concernés, les procédures d'expulsion et les dispositifs d'aides mis en place et les orienter vers les bons interlocuteurs.

☞ Élaborer et diffuser des brochures à destination du public détaillant les procédures du dispositif de prévention des expulsions ainsi qu'en mettre à la disposition des MDS, des associations et d'autres organismes intéressés.

• **Proposer un accompagnement des ménages rencontrant des difficultés particulières de maintien dans les lieux.**

☞ Informer et sensibiliser les ménages orientés par l'Etat au moment du commandement de payer notamment sur l'ensemble des procédures et l'importance d'agir au plus tôt.

• **Améliorer la coordination des acteurs et leurs outils tout au long de la procédure.**

☞ Participer à la CCAPEX.

☞ Participer activement aux manifestations ponctuelles organisées par les différents acteurs (MDS, CAF, MJD, collectivités locales...).

☞ Assurer en tant que de besoin des actions de formation des services sociaux (MDS, CCAS...) et des associations sur la procédure d'expulsion.

☞ Se mettre à disposition à la demande des partenaires ou des instances pour leur apporter un appui juridique.

☞ Tenir en tant que de besoin des permanences spécialisées sur la prévention des expulsions.

## **INTERVENIR AUPRES DES FAMILLES ALLOCATAIRES DANS LA PREVENTION DES EXPULSIONS**

Conformément aux orientations stratégiques de son Schéma directeur du logement et du cadre de vie, signé le 14 novembre 2017, la Caf s'engage à mettre en œuvre, en partenariat, les objectifs suivants, devant contribuer à la prévention des expulsions des familles :

- **Optimiser l'information des locataires et des propriétaires sur leurs droits et leurs obligations respectifs en amont et à tous les stades de la procédure d'expulsion.**

- ☞ Lutter contre le non recours aux droits : développement des téléprocédures, des conventionnements avec des partenaires relais (Points relais, Points numériques, Maisons des Services Aux Publics).

- ☞ Mettre en œuvre une offre de service de prévention des impayés de loyers, en organisant des séances d'informations collectives en direction des bailleurs privés, en lien avec les acteurs locaux ayant le même objectif (ADIL, DDCS, PDALHPD ...).

- **Mobiliser les dispositifs permettant aux ménages de reprendre le paiement régulier du loyer ou de se maintenir dans le logement.**

- ☞ Développer l'utilisation du logiciel « Ideal »<sup>1</sup> par les bailleurs sociaux (cible 40 %), en vue d'un traitement rapide et sécurisé des demandes d'aide au logement.

- ☞ Traiter 85 % des demandes d'aides au logement en moins de 15 jours ouvrés et 100 % des demandes de minima sociaux en moins de 10 jours ouvrés.

- **Proposer un accompagnement des ménages rencontrant des difficultés particulières de maintien dans les lieux.**

- ☞ Mettre en œuvre une offre de service de prévention de la mise en place de la procédure CAF d'impayés de loyers relevant du parc privé, inférieurs à 2 fois le montant du loyer principal (sans aide au logement) + charges, des allocataires, non connus des services sociaux.

- **Améliorer la coordination des acteurs et leurs outils tout au long de la procédure.**

- ☞ Contribuer au bon déroulement de la CCAPEX, selon les termes du Règlement Intérieur approuvé le 19 septembre 2017 et selon le décret n°2008-187 du 26 février 2008 relatif à la CCAPEX.

- ☞ Ouvrir une réflexion sur la possibilité d'échanger des informations avec la CLPIL sur des dossiers afin de débloquer certaines situations.

- ☞ Renforcer le partenariat avec l'Etat (outils, traitement des situations des familles sur les droits, demande de profil « utilisateur » et habilitation au service Cdap/cafpro aux agents assurant le secrétariat de la CCAPEX). Les situations complexes d'impayés de loyers feront l'objet d'un échange en CCAPEX entre la DDCS et la CAF pour prévenir du risque d'expulsion.

- ☞ Renforcer le partenariat avec les bailleurs sociaux et privés conformément aux actions de l'orientation 3 du schéma directeur du logement et du cadre de vie 2017-2019 de la CAF de Seine-et-Marne.

---

<sup>1</sup> Ideal est un service des demandes d'aide au logement locatives pour les bailleurs sociaux, (y compris le secteur foyer), activé principalement lors de la signature du contrat de location ou en cours d'occupation du logement, suite à un changement de situation professionnelle ou familiale. Le bailleur signe une convention de partenariat avec la Caf, et le locataire donne son accord au bailleur en signant une autorisation de collecte et de transmission informatique de données à la Caf. Ce service apporte : un renforcement du partenariat entre les bailleurs sociaux et les Caf, une amélioration de la qualité de service pour les allocataires et les partenaires : simplification administrative, paiement plus rapide..., une diminution des coûts de gestion et de trésorerie, une plus grande sécurisation des données et des droits. Les pièces justificatives nécessaires sont réclamées à l'allocataire.

**INTERVENIR AUPRES DE LEURS ASSURES DANS LA PREVENTION DES EXPULSIONS**

• **Optimiser l'information des locataires et des propriétaires sur leurs droits et leurs obligations respectifs en amont et à tous les stades de la procédure d'expulsion.**

☞ 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, ...).

• **Mobiliser les dispositifs permettant aux ménages de reprendre le paiement régulier du loyer ou de se maintenir dans le logement.**

☞ Traiter 80% des demandes d'aides au logement dans le mois et 100 % des demandes de minima sociaux dans le mois.

☞ Apporter un soutien financier aux personnes relevant du régime agricole, selon les situations et les critères du règlement des prestations extra légales.

• **Proposer un accompagnement des ménages rencontrant des difficultés particulières de maintien dans les lieux.**

☞ Accueillir et orienter les personnes 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.

• **Améliorer la coordination des acteurs et leurs outils tout au long de la procédure.**

☞ Participer à la CCAPEX pour les dossiers qui concernent les ressortissants de la MSA Ile de France.

**METTRE EN OEUVRE LES MESURES SUSCEPTIBLES DE PREVENIR LES IMPAYES**

• **Optimiser l'information des locataires et des propriétaires sur leurs droits et leurs obligations respectifs en amont et à tous les stades de la procédure d'expulsion.**

☞ Informer les locataires dès leur entrée dans les lieux, sur leurs droits et obligations par la remise éventuelle d'un livret élaboré par l'organisme HLM.

• **Faciliter le traitement amiable des situations pour prévenir le contentieux.**

☞ 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.

☞ S'engager à une concertation avec le travailleur social qui aura en charge le locataire au titre d'un suivi.

• **Mobiliser les dispositifs permettant aux ménages de reprendre le paiement régulier du loyer ou de se maintenir dans le logement.**

☞ Développer l'intégration des Demandes d'Aide au Logement (IDEAL) par les bailleurs.

☞ Prendre en charge la constitution de dossiers de demande d'aides personnelles au logement jusqu'à la régularisation administrative des droits au logement sous réserve de la fourniture par le ménage des pièces justificatives nécessaires.

☞ Envisager de conclure un nouveau bail avec la famille si les efforts de celle-ci et les moyens mis en œuvre par les organismes payeurs des aides au logement CAF/MSA et du FSL permettent de résoudre la situation après une période probatoire.

☞ Etudier la possibilité pour les locataires en impayés de signer un protocole d'accord prévu par la loi du 18 janvier 2005 ou un plan de cohésion sociale.

• **Améliorer le relogement des personnes en situation d'impayé.**

☞ Favoriser les mutations intra/inter bailleurs lorsque le logement est inadapté à la situation financière de l'occupant ou à sa composition familiale.

☞ Mener une réflexion pour tendre vers un assouplissement des modalités de relogement des personnes menacées d'expulsion. Par exemple en examinant une candidature unique en vue d'un relogement sur le contingent préfectoral pour les ménages de bonne foi dont la dette a été traitée et dont le dossier a été examiné en CCAPEX.

• **Améliorer la coordination des acteurs et leurs outils tout au long de la procédure.**

☞ Envoyer par voie dématérialisée les saisines pré assignation au secrétariat de la CCAPEX (adresse mail : [ddcs77-saisineccapex@seine-et-marne.gouv.fr](mailto:ddcs77-saisineccapex@seine-et-marne.gouv.fr)).

☞ Saisir systématiquement la CAF ou la MSA dans la limite des délais réglementaires (2 mois suivant la constitution de l'impayé) et en collaborant avec elles par la fourniture et la mise à jour de renseignements concernant la situation des ménages relative à leur logement.

☞ Transmettre des informations sur les dossiers à la CCAPEX (via les représentants des bailleurs) et dans la mesure du possible y participer.

☞ Mener une réflexion sur l'indemnisation des bailleurs sociaux et privés avec l'Etat et la Banque de France.

## **PROFESSIONNELS DU PARC LOCATIF PRIVE**

**(Chambre Syndicale de la Fédération Nationale des Agents Immobiliers en Seine-et-Marne (FNAIM) et Syndicat National des Propriétaires de l'Immobilier (SNPI))**

### **INTERVENIR AUPRES DES PROPRIETAIRES ET DES LOCATAIRES POUR PREVENIR LES IMPAYES ET EVITER L'EXPULSION**

- **Optimiser l'information des locataires et des propriétaires sur leurs droits et leurs obligations respectifs en amont et à tous les stades de la procédure d'expulsion.**

- ☞ Informer dès la signature du bail de location, les locataires et les propriétaires bailleurs de leurs droits respectifs, en joignant au bail une information sur les droits et obligations des locataires et des propriétaires bailleurs.

- **Faciliter le traitement amiable des situations pour prévenir le contentieux.**

- ☞ Favoriser les actions de règlement amiable avant d'engager une procédure contentieuse, notamment par la mise en place d'un plan d'apurement et en incitant à la constitution d'un dossier FSL si les ménages répondent aux critères.

- ☞ Solliciter l'intervention de partenaires, ADIL, Commission départementale de conciliation..., permettant de résoudre à l'amiable les problèmes rencontrés entre propriétaires bailleurs et locataires.

- ☞ Améliorer le suivi et la prise en charge des bailleurs privés de manière à ce qu'ils comprennent la situation difficile de leurs locataires tout en leur proposant une solution d'accompagnement adapté.

- **Mobiliser les dispositifs permettant aux ménages de reprendre le paiement régulier du loyer ou de se maintenir dans le logement.**

- ☞ Aider à la constitution du dossier d'aide au logement, en incitant les bailleurs à solliciter dès la conclusion du bail, le dispositif du tiers payant dans le cadre des aides au logement CAF.

- ☞ Porter à la connaissance des propriétaires la garantie VISALE, dispositif de sécurisation du paiement des loyers et des charges en faveur des locataires du parc privé, sous condition d'éligibilité.

- **Améliorer le relogement des personnes en situation d'impayé.**

- ☞ Mener une réflexion collective pour tendre vers un assouplissement des modalités de relogement des personnes menacées d'expulsion.

- ☞ Développer une coopération avec les agences immobilières privées afin de reloger certains ménages menacés d'expulsions au sein du parc privé.

- **Améliorer la coordination des acteurs et leurs outils tout au long de la procédure.**

- ☞ Saisir systématiquement la CAF ou la MSA dans la limite des délais réglementaires (2 mois suivant la constitution de l'impayé) et en collaborant avec elles par la fourniture et la mise à jour de renseignements concernant la situation des ménages relative à leur logement.

- ☞ Améliorer la participation des représentants des bailleurs privés à la CCAPEX.

- ☞ Améliorer le partenariat avec la CAF par exemple en désignant un interlocuteur en relation avec les professionnels de l'immobilier pour traiter la partie bailleur.

- ☞ Définir une procédure d'information de la CAF ou la MSA, et du FSL dès l'impayé constaté par le bailleur privé.

- ☞ Mener une réflexion sur l'indemnisation des bailleurs sociaux et privés avec l'Etat et la Banque de France.

**PARTICIPER A LA RECHERCHE D'UNE MEILLEURE ARTICULATION DES DISPOSITIFS D'AIDES  
POUR LE LOGEMENT AVEC LES PROCEDURES CONTENTIEUSES**

• **Optimiser l'information des locataires et des propriétaires sur leurs droits et leurs obligations respectifs en amont et à tous les stades de la procédure d'expulsion.**

☞ Informer les locataires à chaque phase de la procédure par la diffusion d'une note explicative faisant état de l'existence du FSL en leur remettant une fiche d'information éditée par l'ADIL pour les aider dans leurs démarches.

☞ Veiller, dans le respect de la loi, à une présentation claire des documents remis aux locataires dans le cadre du déroulement du contentieux.

☞ Informer les propriétaires bailleurs sur les délais obligatoires de saisine de la CAF ou de la MSA, du préfet et de la CCAPEX.

☞ Créer et diffuser une notice explicative pour les ménages devant respecter un échéancier judiciaire.

☞ Inciter les locataires à se présenter aux audiences du tribunal.

• **Améliorer la coordination des acteurs et leurs outils tout au long de la procédure.**

☞ Continuer de veiller à/ d'assurer la fluidité des dossiers tout au long de l'année y compris pendant la période de la trêve hivernale et avertir la DDCS ou la sous-préfecture de Meaux par courriel ou par écrit de la réalisation effective ou non des CFP accordés.

☞ Améliorer la participation des représentants des huissiers à la CCAPEX.

☞ Envoyer par voie dématérialisée aux services de l'Etat (DDCS) toutes les pièces de la procédure d'expulsion dans l'attente de l'interfaçage d'EXPLOC qui devrait intervenir courant 2018 puis utilisation d'EXPLOC à compter de son déploiement effectif.

**ACCOMPAGNER LES FAMILLES**

- **Optimiser l'information des locataires et des propriétaires sur leurs droits et leurs obligations respectifs en amont et à tous les stades de la procédure d'expulsion**
- **Faciliter le traitement amiable des situations pour prévenir le contentieux.**
- **Mobiliser les dispositifs permettant aux ménages de reprendre le paiement régulier du loyer ou de se maintenir dans le logement.**
- **Proposer un accompagnement des ménages rencontrant des difficultés particulières de maintien dans les lieux.**
- **Améliorer le relogement des personnes en situation d'impayé.**

Au sein des différents services de l'UDAF (service Protection Juridique des Majeurs, service de Mesure d'Accompagnement Social Personnalisé, service d'ASLL, service d'Aide aux Accédants à la Propriété en Difficultés (AAPD)) :

☞ en fonction de l'accompagnement et dans les limites de celui-ci, veiller à la mise en pratique et/ou en œuvre de ces objectifs de travail auprès des bénéficiaires et usagers par les professionnels.

- **Améliorer la coordination des acteurs et leurs outils tout au long de la procédure.**

Au sein du réseau des associations familiales adhérentes et des représentants familiaux :

☞ Relayer l'information sur les dispositifs existants (Charte Départementale de Prévention des Expulsions Locatives, DALO, DAHO, CCAPEX, CLPIL ...).

☞ Soutenir notamment par l'intermédiaire des représentants familiaux dans les CCAS et au sein des Offices de l'Habitat toute action de concertation visant à la prévention des impayés de loyer et des expulsions locatives.

Au sein des différents services de l'UDAF (service Protection Juridique des Majeurs, service de Mesure d'Accompagnement Social Personnalisé, service d'ASLL) :

☞ Veiller à leur implication dans les actions de prévention des impayés de loyer et des expulsions locatives, dans la mise en œuvre de l'ensemble des dispositifs y contribuant.

**PARTICIPER A LA RECHERCHE D'UNE MEILLEURE ARTICULATION DES DISPOSITIFS  
D'ACTION SOCIALE POUR LE LOGEMENT**

• **Optimiser l'information des locataires et des propriétaires sur leurs droits et leurs obligations respectifs en amont et à tous les stades de la procédure d'expulsion.**

- ☞ Informer les ménages sur toutes les questions relatives au logement tout au long de l'accompagnement social.
- ☞ Informer et sensibiliser les locataires et les propriétaires bailleurs privés sur leurs droits et obligations.
- ☞ Expliquer aux locataires concernés les procédures d'expulsion et les dispositifs d'aide mobilisables.
- ☞ Participer aux actions collectives relatives aux questions des impayés de loyer organisées par les institutions de terrain (MDS....).

• **Mobiliser les dispositifs permettant aux ménages de reprendre le paiement régulier du loyer ou de se maintenir dans le logement.**

- ☞ Mobiliser l'ensemble des dispositifs d'aide adaptés à la situation des ménages (aides financières, épiceries sociales, dossiers de surendettement ...).
- ☞ Mobiliser le FSL ou le LOCAPASS pour les ménages entrant dans les critères des règlements intérieurs.

• **Proposer un accompagnement des ménages rencontrant des difficultés particulières de maintien dans les lieux**

- ☞ Mettre en œuvre les mesures d'ASLL ou d'AVDL (pour le public reconnu DALO).
- ☞ Saisir le cas échéant des mesures de protection administratives ou judiciaires (MASP 2, curatelle renforcée, MJAGBF...).

• **Améliorer le relogement des personnes en situation d'impayé.**

- ☞ Saisir les instances d'accès au logement à travers les réservataires (CLC, préfecture, Action logement, collectivités territoriales....).
- ☞ Mobiliser les Accords Collectifs Départementaux.
- ☞ Mobiliser le recours au DALO, si besoin.

• **Améliorer la coordination des acteurs et leurs outils tout au long de la procédure.**

- ☞ Favoriser l'échange de savoir-faire en matière d'ASLL ou AVDL, entre ses membres et les autres acteurs de la prévention des expulsions locatives en Seine-et-Marne.
- ☞ Contribuer en qualité d'expert auprès des différentes instances de Prévention des Expulsions (CLPIL, CCAPEX...).
- ☞ Evaluer les actions de prévention à travers le dispositif départemental de l'ASLL ou AVDL.
- ☞ Être force de proposition pour améliorer la qualité du travail partenarial et la mise en œuvre des différents dispositifs permettant d'éviter ou de stopper une procédure d'expulsion locative.

**METTRE EN OEUVRE LES MESURES D'INFORMATION ET DE MEDIATION FAVORISANT LA  
PREVENTION DES IMPAYES DE LOYER**

• **Optimiser l'information des locataires et des propriétaires sur leurs droits et leurs obligations respectifs en amont et à tous les stades de la procédure d'expulsion.**

CGL 77

☞ Dans sa mission d'information du public, diffuser la présente charte ainsi que tout support s'inscrivant dans l'esprit de ce document, contribuant à informer sur la prévention des expulsions locatives.

Familles Rurales – association de Voisenon

☞ Informer, former les familles, consommateurs, usagers, contribuables, locataires et propriétaires bailleurs sur l'exercice de leurs droits et devoirs, afin d'aboutir à une amélioration de leur cadre de vie, dans tous les domaines et notamment, la consommation, l'environnement, la santé, le logement, les services publics ...

☞ Mettre à disposition du consommateur, usager, contribuable, locataire et propriétaire bailleur, des moyens d'informations, de formation.

☞ Tenir des permanences sociales.

• **Faciliter le traitement amiable des situations pour prévenir le contentieux.**

CGL 77

☞ Rechercher des solutions amiables afin d'éviter le contentieux judiciaire et l'expulsion.

☞ Analyser la situation du locataire en travaillant sur la minoration de sa dette notamment en recherchant une éventuelle créance de charges.

Familles Rurales – association de Voisenon

☞ Agir en vue de la prévention des expulsions, la protection et la défense du consommateur.

☞ Défendre les intérêts matériels et moraux des familles, des consommateurs.

• **Mobiliser les dispositifs permettant aux ménages de reprendre le paiement régulier du loyer ou de se maintenir dans le logement.**

CGL 77

☞ Orienter les locataires fragiles vers les dispositifs d'aide et de solvabilisation.

• **Proposer un accompagnement des ménages rencontrant des difficultés particulières de maintien dans les lieux.**

CGL 77

☞ Orienter les usagers du logement fragiles vers les dispositifs d'accompagnement social.

☞ Accompagner les locataires dans leurs démarches pour prévenir et empêcher l'expulsion.

• **Améliorer le relogement des personnes en situation d'impayé.**

CGL 77

☞ Travailler avec les bailleurs sociaux sur des solutions de mutation des locataires en difficulté afin de trouver un logement adapté à leurs ressources.

• **Améliorer la coordination des acteurs et leurs outils tout au long de la procédure.**

CGL 77

☞ Relayer et appliquer les objectifs de la présente charte dans les commissions d'attribution des logements sociaux et plus généralement dans toute instance concernée par les situations d'expulsion.

Familles Rurales – association de Voisenon

☞ Représenter et défendre les intérêts du consommateur aux commissions de surendettement, des expulsions, en justice, mais aussi devant toutes les instances décisionnelles ou non.

**ASSURER L'ARTICULATION ENTRE LES PROCEDURES DE SURENDETTEMENT ET D'EXPULSION**

• **Améliorer la coordination des acteurs et leurs outils tout au long de la procédure.**

- ☞ Participer à la CCAPEX.
- ☞ Informer les acteurs et les instances locales de coordination (CCAPEX, CLPIL ...) sur les dossiers de surendettement dans lesquels figure une dette de loyer dès lors que la commission a été sollicitée sur un cas particulier.
- ☞ Proposer le cas échéant, la suspension de la procédure d'expulsion dès la recevabilité du dossier de surendettement.
- ☞ Prendre l'avis des services de l'État en charge des expulsions locatives sur la suspension de la procédure d'expulsion au moment de la réquisition de la force publique ou du commandement de quitter les lieux.
- ☞ Mener une réflexion sur l'indemnisation des bailleurs sociaux et privés avec les acteurs concernés.

**PARTICIPER A LA RECHERCHE D UNE MEILLEURE ARTICULATION DES DISPOSITIFS D'AIDE  
POUR LE LOGEMENT**

• **Mobiliser les dispositifs permettant aux ménages de reprendre le paiement régulier du loyer ou de se maintenir dans le logement.**

☞ Participer au traitement d'impayés locatifs dans le cadre des dispositifs de sécurisation Action Logement :

- Prêt Allègement de charges du logement du locataire ou du propriétaire, salariés d'une entreprise du secteur privé (hors agricole) de 10 salariés et plus, demandeurs d'emploi de moins de 12 mois et dont le dernier employeur était une entreprise assujettie à la PEEC (Participation des employeurs à l'effort de construction).

- Garanties LOCA PASS pour les locataires du parc social en logements conventionnés.

- Garantie VISALE dispositif de sécurisation du paiement des loyers et charges en faveur des locataires du parc privé, sous condition d'éligibilité.

☞ Engager avec la participation du locataire en difficulté, les démarches nécessaires pour lui faire bénéficier des dispositifs d'aides adaptés à sa situation (FSL, accompagnement social ...).

• **Améliorer le relogement des personnes en situation d'impayé.**

☞ Mener une réflexion pour tendre vers un assouplissement des modalités de relogement des personnes menacées d'expulsion.

• **Améliorer la coordination des acteurs et leurs outils tout au long de la procédure.**

☞ Participer à la CCAPEX.

**TROUVER UNE SOLUTION POUR LES PERSONNES EXPULSEES APPELANT LE 115**

• **Améliorer le relogement des personnes en situation d'impayé**

- ☞ Proposer un accompagnement des ménages rencontrant des difficultés particulières afin de faciliter l'émergence d'une préconisation d'orientation adaptée.
- ☞ Traiter l'évaluation sociale (effectuée par l'EMASM) par le SIAO entité hébergement/logement et valider la préconisation.
- ☞ Positionner la famille sur une liste d'attente du dispositif correspondant à la préconisation effectuée par l'EMASM.
- ☞ Orienter la famille dès qu'une place correspondant à sa situation le permet.
- ☞ En cas d'orientation en structure d'hébergement suivre le parcours de la famille jusqu'à sa sortie vers du logement autonome ou du logement accompagné grâce aux évaluations effectuées et actualisées par la structure d'hébergement.
- ☞ En cas de situations complexes, proposer aux partenaires de présenter la situation en commission de synthèse (une fois par mois) pour réfléchir de façon collégiale à des pistes de solutions adaptées.

• **Améliorer la coordination des acteurs et leurs outils tout au long de la procédure.**

- ☞ Dès le premier appel au SIAO entité plateforme 115 vérifier lors du premier diagnostic social le partenariat mobilisé autour de la situation (MDS, CCAPEX...).
- ☞ Si mise à l'abri à l'hôtel via la plateforme 115 du SIAO, évaluer la situation lors d'un rendez-vous avec la famille par l'EMASM tout en faisant dans un premier temps le lien avec les partenaires intervenants afin de coordonner les actions de chacun suivant leurs domaines de compétences. Puis dans un deuxième temps, préconiser par l'EMASM une orientation adaptée à la situation de la famille.
- ☞ Dans tous les cas d'orientation tenir informer les partenaires de structures d'hébergement de logement et accompagner des leviers existant vers le logement (SYPLO ACD).

## ANNEXE 2

### **ENGAGEMENTS DES SIGNATAIRES SUR LES OBJECTIFS EN FAVEUR D'UN PARTENARIAT RENFORCE**

- **Favoriser l'émergence d'une culture commune entre les signataires de la charte.**

- ☞ Prévoir des formations interdisciplinaires ou des temps d'échange et y participer.

- **Développer les liens et les interactions entre les acteurs.**

- ☞ Participer aux réunions de travail thématique.

- ☞ Mettre à jour par les acteurs leurs sites internet et prévoir des renvois entre eux si nécessaire.

- ☞ Améliorer la communication entre les acteurs.

- ☞ Favoriser l'échange d'outils et améliorer la dématérialisation.

- **Enrichir le partenariat en matière de prévention des expulsions aux acteurs de l'accès au droit, de la justice ainsi que de la santé.**

- ☞ Se rapprocher de la chambre des huissiers.

- ☞ Engager une réflexion avec le CDAD sur le développement d'une politique d'accès au droit.

- ☞ Opérer un rapprochement avec la magistrature et les tribunaux.

- ☞ Décloisonner les secteurs du logement et de la santé.

## ANNEXE 3

### INDICATEURS DE SUIVI

<b>Etat</b> Nombre total de concours de la force publique accordés par le Préfet en matière d'expulsions locatives Nombre total de décisions (octroi du concours de la force publique, rejets implicites, sursis après concours accordé, mise en demeure ...) prises par la préfecture pour les expulsions locatives Nombre de commandements de quitter les lieux Nombre de demandes de concours de la force publique Nombre d'interventions effectives du concours de la force publique Nombre de suspensions de la procédure Relogement total des ménages menacés d'expulsion sur le contingent préfectoral (SYPLO) → indicateurs sur le travail de la CCAPEX (dans le cadre du bilan annuel) <ul style="list-style-type: none"><li>• nombre total de relogements « menacés d'expulsion » effectués sur le contingent préfectoral</li><li>• nombre de locataires reconnus prioritaires au titre du DALO sur le critère de la menace d'expulsion par la COMED</li><li>• nombre de personnes reconnues prioritaires sur le critère de la menace d'expulsion relogées au titre du DALO</li><li>• nombre de personnes expulsées hébergées</li></ul> → Indicateurs sur les indemnisations bailleurs
<b>Département</b> Nombre de demandes sollicitées pour le FSL « maintien dans le logement » Nombre de demandes aidées par le FSL « maintien dans le logement » Nombre de ménages suivis au titre de l'ASLL Nombre d'enquêtes sociales réalisées par les MDS aux stades de l'assignation et de la réquisition Nombre d'actions collectives sur la prévention des impayés de loyer organisées par les MDS
<b>ADIL</b> Nombre de personnes ayant contacté l'ADIL dans le cadre des impayés de loyer Nombre de personnes reçues par l'ADIL dans le cadre des impayés de loyer Nombre d'intervention auprès des partenaires et analyse globale
<b>CAF</b> Nombre de dossiers d'impayés traités Nombre de saisines Nombre de dossiers de maintien APL/ALF/ALS Nombre de dossiers suspendus Nombre de saisines CCAPEX Nombre de dossiers suivis dans le cadre des offres de service liées aux impayés locatifs Nombre de réunions d'information collectives organisées dans le cadre de l'offre de prévention des impayés Nombre de propriétaires privés rencontrés dans le cadre de l'offre de service de prévention des impayés Nombre de familles rencontrées dans le cadre de l'offre de service de prévention des impayés
<b>MSA</b> Nombre de dossiers d'impayés traités Nombre de saisines Nombre de dossiers de maintien APL/ALF/ALS Nombre de dossiers suspendus Nombre de saisines CCAPEX
<b>AORIF</b> Nombre de protocoles d'accord de cohésion sociale signé Nombre de dossiers d'expulsion au stade de la réquisition de la force publique Rapport entre le nombre de CFP effectifs et le poids du parc de logement HLM Nombre et taux de ménages en impayés de plus de 3 mois

<b>UDAF</b>
Nombre d'actions d'information à l'attention des représentants et des associations familiales
<b>CGL/Famille Rurale – Association de Voisenon</b>
Nombre des interventions écrites, téléphoniques et physiques
<b>Banque de France</b>
Nombre de dossiers avec procédure d'expulsion en cours (données fournies une fois par an)
<b>Action Logement</b>
Nombre de dossiers de Garanties LOCA PASS mis en place au cours de l'année
Nombre de dossiers en situation d'impayé dans le cadre de Garanties LOCA PASS accordées sur l'année
Nombre de Prêts Allègement de charges du logement du locataire
Nombre de dossiers VISALE mis en place au cours de l'année
Nombre de dossiers en situation d'impayé dans le cadre des garanties VISALE accordées sur l'année
<b>Indicateurs en faveur d'un partenariat renforcé</b>
Nombre de temps d'échange ou de formations interdisciplinaires
Nombre de réunions thématiques
Nombre de rencontres pour enrichir le partenariat (chambre des huissiers, CDAD, magistrature, tribunaux, ARS ...)

# PRINCIPALES ETAPES DE LA PROCEDURE D'EXPULSION LOCATIVE

## PHASE PRECONTENTIEUSE

Impayé de loyer ou de charge

Si aucun accord et aucun paiement  
**Commandement de payer (par huissier)**

2 mois

**Assignation devant le juge  
en vue de résiliation du bail**

Information obligatoire du préfet par huissier

Enquête économique et sociale contradictoire et transmission par le  
préfet au juge des éléments de cette enquête par huissier

2 mois

**Audience**

**Décision de justice**  
Information du préfet  
(facultative)

**Délai de paiement  
accordé**

**Résiliation du bail et  
expulsion ordonnée**

SI

**Paiement**

**Défaut de paiement**

**Poursuite du bail**

**Bail résilié d'office -  
poursuite de la procédure**

**Commandement de libérer les locaux**  
Information obligatoire du préfet par huissier

Possibilité pour le juge d'accorder un délai (de un mois à un an) pour surseoir à l'expulsion

**L'occupant quitte les lieux**

**Résistance de l'occupant**

**Fin de la procédure**

**Demande de concours de la  
force publique**

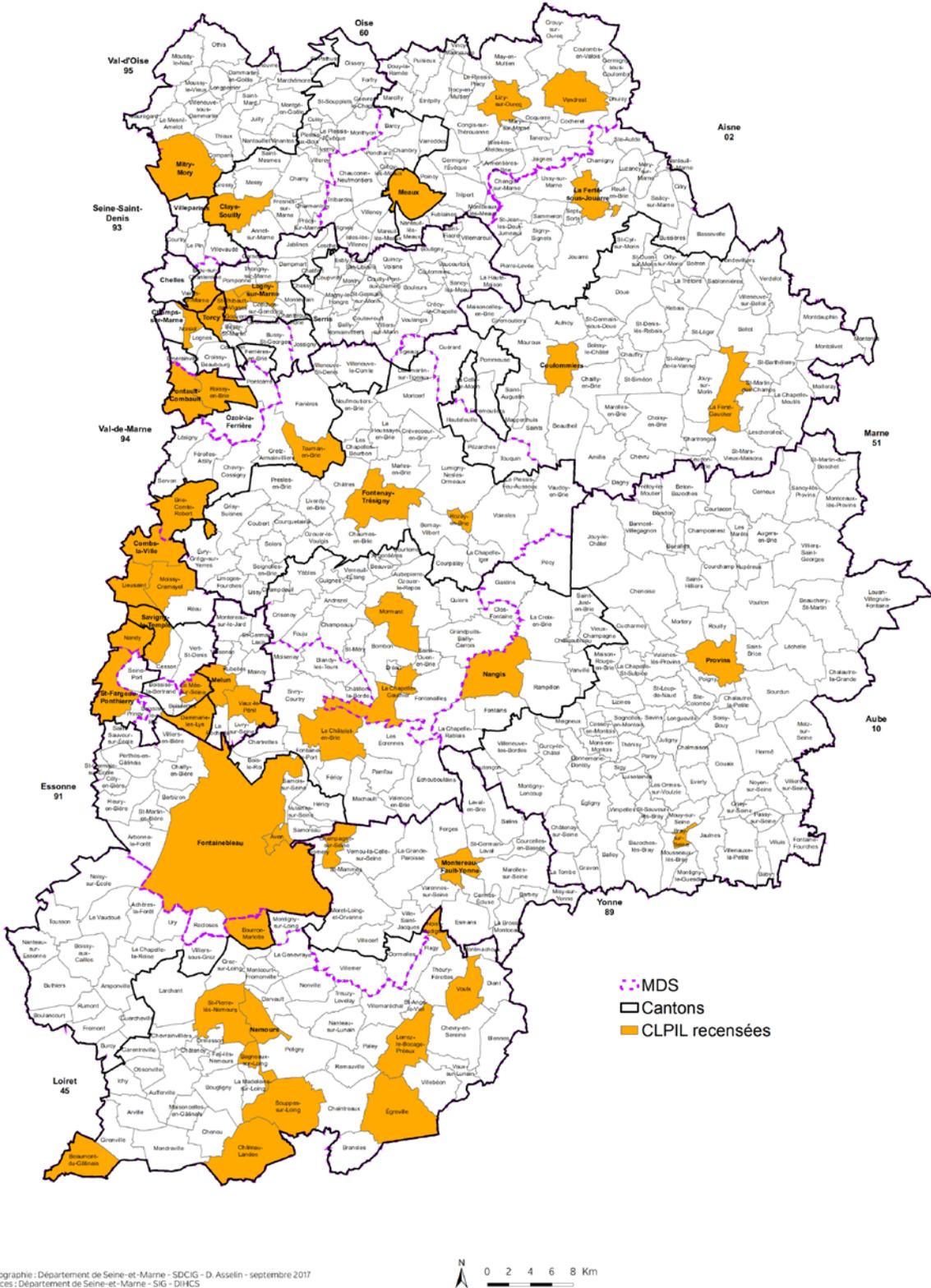
2 mois

**Accord = expulsion**

**Refus ou absence de réponse → responsabilité financière Etat**

# ANNEXE 5

Communes avec au moins une commission locale de prévention des impayés locatifs (CLPIL) recensée



**ANNEXE 6**

**TRAME DU PROTOCOLE CLPIL**

# COMMISSION LOCALE DE PREVENTION DES IMPAYES LOCATIFS

## PROTOCOLE DE COLLABORATION

### Préambule :

L'impayé locatif témoigne généralement des difficultés économiques, sociales et familiales mais peut aussi faire suite à des évolutions dans les situations personnelles. Lorsqu'il conduit à l'expulsion, cette expérience est traumatisante et la perte d'un logement est source d'exclusion sociale.

Avec la loi relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998, l'expulsion locative est traitée avec une approche de prévention et non plus d'ordre public. Ce principe a été renforcé par la loi sur l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 avec notamment la volonté d'organiser le traitement coordonné des situations d'expulsion.

Ainsi, l'articulation et la mobilisation des acteurs sociaux et du logement sont à rechercher autour des familles dès les premiers impayés locatifs pour éviter la mise en œuvre d'une procédure d'expulsion.

Le bailleur social a la responsabilité de prévenir et de traiter le plus en amont possible l'impayé locatif de ses locataires. Si la situation persiste et nécessite l'intervention d'autres acteurs, il peut alors saisir la commission locale de prévention des impayés locatifs (CLPIL) pour trouver une solution partenariale. En dernier recours seulement, les dossiers restant complexes avec des dettes devenues importantes peuvent être présentés en Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions (CAPEX).

Le présent protocole formalise les objectifs et l'organisation de la CLPIL définis entre les partenaires suivants :

- la Commune de .....
- le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) de .....
- le Département de Seine-et-Marne,
- les services de l'Etat chargés de la politique de prévention des expulsions,
- le ou les bailleurs, *[un protocole par bailleur ou un protocole avec plusieurs bailleurs]*
- la ou les associations chargées de la mise en œuvre des mesures d'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL).

*[Liste des partenaires à adapter en fonction de la disponibilité et de la nécessité sur les territoires.]*

## **ARTICLE 1 - ROLES ET OBJECTIFS DE LA CLPIL**

Les objectifs sont les suivants :

- informer entre les différents partenaires sur les échanges et les interventions faites en faveur de la famille en dette locative,
- réaliser un diagnostic partagé des ménages en dettes de loyers pour repérer et agir sur les motifs de l'endettement,
- élaborer avec les partenaires signataires du présent protocole des propositions d'actions visant à aider les ménages, sur la base d'une complémentarité et de mutualisation des moyens,
- responsabiliser et mobiliser les ménages dans la reprise du paiement régulier de leur loyer,
- impliquer les ménages dans la résolution de leurs difficultés, en leur proposant le soutien de l'institution partenaire la plus appropriée à leur situation, au regard des éléments portés à la connaissance des membres de la commission, dans le respect des compétences et des missions de chacune,
- apporter un soutien aux ménages de façon à rendre autonome les personnes et développer leurs potentialités en les rendant acteurs de l'évolution de leur situation.

## **ARTICLE 2 - COMPOSITION DE LA CLPIL**

Les membres nommés, ci-après, s'engagent à participer activement à la CLPIL ou à défaut, de s'y faire représenter :

- un ou des représentants du CCAS,
- un ou des représentants de la Commune de ,
- un ou des représentants de la Maison Départementale des Solidarités (MDS) de ...,
- un ou des représentants du (des) bailleur(s) ...,
- un ou des représentants de l' (des) association(s) chargée(s) de l'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL) ...,
- autres personnes invitées par un représentant participant à la commission, sous réserve d'acceptation des autres membres (associations chargées du suivi d'un locataire, missions locales, tuteurs, curateurs, référents, juristes de l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) ....).

*[Composition à adapter en fonction des territoires.]*

## **ARTICLE 3 - PUBLIC CONCERNE**

Sont présentés en CLPIL les dossiers des ménages pour lesquels le bailleur, malgré son intervention, rencontre des difficultés (absence de contact, pas de collaboration du ménage, pas de plan d'apurement...) et pour lesquels une mobilisation multi-partenaire paraît nécessaire.

Lorsqu'un dossier devient trop complexe (dette lourde, stade très avancé de la procédure d'expulsion, situation très complexe...), il sera orienté en CCAPEX.

*[Définition du public à adapter et/ou à préciser si besoin en concertation avec les partenaires (montant de la dette, type de bail, fin de l'étude de situations en CLPIL ...)]*

## **ARTICLE 4 – MODALITES DE FONCTIONNEMENT**

La commission se tiendra à ..., et dont la salle aura été réservée au préalable par **XX**.

Elle se réunira une fois par trimestre *[ou autre rythme]*, selon un planning à définir chaque année *[ou une date à convenir à l'issue de chaque CLPIL]*. Il est retenu le principe de la tenue d'une commission *[par bailleur ou avec plusieurs bailleurs]*. *[Si plusieurs bailleurs, prévoir des horaires de passage pour chacun d'eux]*

Le secrétariat de la CLPIL est assuré par **XX**. Il est chargé de :

- l'invitation aux membres de la CLPIL indiquant l'heure, le lieu et l'ordre du jour,
- l'animation de la commission,
- rédiger le relevé de décisions avec son envoi aux membres ainsi qu'aux services de l'Etat chargés de la politique de prévention des expulsions (coordonnées en annexe),
- suivre les dossiers.

*[En l'absence d'un secrétariat, répartir les tâches entre les partenaires de la CLPIL]*

Avant chaque commission, le bailleur adressera aux locataires un courrier afin d'obtenir leur accord pour présenter leur situation en CLPIL. Dans cette lettre :

- sera mentionné l'article 226-1 du code pénal s'agissant du consentement réputé présumé sans manifestation de la part du locataire,
- informera les locataires de la possibilité de se présenter auprès des services sociaux,
- pourra être proposé un délai de réponse par écrit pour indiquer le souhait de retirer son nom de la liste des dossiers à étudier en CLPIL.

Un mois au plus tard avant la date de la commission, le bailleur transmettra aux membres de la CLPIL la liste des situations à étudier, sauf pour les locataires ayant indiqué leur refus, via le tableau Excel ci-joint. Les informations seront mises à jour pour les dossiers étudiés lors de la commission précédente et complétées pour les nouveaux proposés à l'étude. Le non-respect de ce délai pourrait avoir pour conséquence l'annulation de l'examen en commission des dossiers concernés.

En cas d'absence d'un partenaire :

- il s'engage à transmettre avant la CLPIL, si les délais de transmission du tableau des situations à étudier sont respectés, les éléments d'information relatifs aux dossiers présentés,
- le secrétariat s'engage à lui retourner, après la CLPIL, le tableau des situations annoté.

A l'issue de la commission, les ménages seront systématiquement informés par courrier des préconisations émises lors de la CLPIL par *[le secrétariat ou le partenaire chargé de la mise en œuvre de la préconisation]*.

## **ARTICLE 5 - DEROULEMENT DE LA CLPIL**

Au cours de la commission, chaque partenaire apporte ses connaissances sur la situation du locataire :

- le bailleur présente la situation et indique l'état d'avancement de la procédure,
- le CCAS indique si la personne est connue du service, il renseigne sur les aides légales et/ou facultatives dont le locataire a bénéficié ou peut bénéficier,
- la MDS indique si la personne est connue des services sociaux et donne des informations sur le suivi éventuellement engagé,
- les représentants des associations agréées pour l'ASLL donnent des informations concernant les locataires accompagnés.

Après analyse de la situation, il est alors décidé de l'action à mettre en place vis-à-vis du locataire défaillant :

- mise à disposition ou poursuite de l'accompagnement social par la MDS et/ou le CCAS,
- proposition d'un bilan diagnostic par l'association,
- vérification des droits en lien avec la CAF,
- mise en place d'un plan d'apurement par le bailleur.

Puis, le partenaire chargé de mettre en œuvre les préconisations avec le ménage engagera une relation d'aide sous réserve de la démarche volontaire de ce dernier. Il rendra compte aux autres partenaires des actions entreprises lors de la prochaine commission ou par tout autre moyen (mail ...).

Les services de l'Etat chargés de la politique de prévention des expulsions pourront être sollicités dans le cadre de dossiers complexes pouvant être orientés vers la CCAPEX (coordonnées en annexe).

Egalement, si une situation nécessite un appui et/ou expertise juridique, la commission pourra saisir l'ADIL.

## **ARTICLE 6 - EVALUATION**

Les partenaires s'engagent à effectuer un bilan annuel de cette coopération selon les indicateurs suivants :

- nombre de situations étudiées dans l'année civile par bailleur,
- nombre de ménages étudiés dans l'année civile par bailleur,
- nombre de situations pour lesquelles la commission a orienté respectivement vers le CCAS, la MDS, les travailleurs sociaux des bailleurs et les associations ASLL.
- nombre de situations avec sortie positive (plan d'apurement respecté, protocole de cohésion sociale respecté ...) suite à la CLPIL,
- nombre de situations étudiées pour lesquelles le concours de la force publique a été accordé.

*[Possibilité de définir d'autres indicateurs (composition familiale, montant de l'impayé ...)]*

Ces données seront collectées auprès des partenaires concernés et centralisées par le secrétariat *[ou en son absence par XX]*. Elles seront présentées lors de la première commission de l'année suivante. Ce bilan évaluera l'activité et l'efficacité de cette instance.

## **ARTICLE 7 - INFORMATION ET RESPECT DE L'USAGER**

Toutes les personnes présentes à la commission sont soumises à la discrétion professionnelle et/ou au secret professionnel conformément à l'article 226-13 du code pénal quel que soit le titre au nom duquel elles participent. Les membres de la commission s'engagent à respecter le caractère confidentiel des informations qui leur sont exposées et la charte de confidentialité. Ces conditions de confidentialité seront rappelées en CLPIL à chaque personne invitée à une commission.

En application de la loi du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale, les ménages seront systématiquement informés de toute communication de leur situation aux institutions partenaires.

## **ARTICLE 8 - MODIFICATION DU PROTOCOLE**

Toute modification du protocole de coopération locale devra faire l'objet d'un avenant signé par l'ensemble des parties.

## **ARTICLE 9 - DUREE**

Ce protocole a une durée d'un an, tacitement reconductible pour la même durée à l'issue du bilan annuel. Il pourra faire l'objet d'une dénonciation par chacun des signataires, par lettre recommandée avec accusé réception aux autres parties et moyennant un préavis de trois mois.

Ce protocole de coopération locale pour la prévention des impayés locatifs prendra effet à compter de la signature de l'ensemble des partenaires.

**Pour le Préfet,**

**Pour le Président du Conseil Départemental de Seine-et-Marne,**

**Pour le Maire et Président du Centre Communal d'Action Sociale,**

**Pour le directeur de (nom du bailleur),**

**Pour le directeur de (nom de l'association),**

## ANNEXES

### Coordonnées des services de l'Etat

#### **Pour l'envoi du relevé de décision de la CLPIL aux services de l'Etat chargés de la politique de prévention des expulsions :**

- sp-meaux-expulsionslocatives@seine-et-marne.gouv.fr (pour les arrondissements de Meaux et Torcy)
- ou ddc-logements@seine-et-marne.gouv.fr (pour les arrondissements de Melun et Fontainebleau)
- ou sp-provins@seine-et-marne.gouv.fr (pour l'arrondissement de Provins)

#### **Pour la saisine de la CCAPEX pour les dossiers complexes :**

- cathie.zidee@seine-et-marne.gouv.fr (pour tous les arrondissements)

#### **Adresses postales :**

Direction Départementale de la Cohésion Sociale  
20, Quai Hippolyte Rossignol  
77000 MELUN

Sous-Préfecture de Meaux  
Bureau des expulsions locatives  
27, place de l'Europe  
77105 MEAUX

Sous-Préfecture de Provins  
17 rue Sainte Croix  
77487 PROVINS

### Circuit de signature pour le Département

1/ Inscription en Commission permanente du Département du rapport présentant le protocole pour validation des élus, deux mois avant la date de sa signature envisagée.

2/ Une fois le protocole validé en Commission permanente, signature par le Président du Département ou le Directeur de l'Insertion, de l'Habitat et de la Cohésion Sociale par délégation.

## **LEXIQUE DES SIGLES EMPLOYES**

ACD : Accord Collectif Départemental  
ADIL : Agence Départementale pour l'Information sur le Logement  
ALF : Allocation de Logement à caractère Familial  
ALS : Allocation de Logement à caractère Social  
ALUR : Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové  
AML : Aide à la Médiation Locative  
ANAH : Agence Nationale de l'Habitat  
AORIF : Association des Organismes de logement social de la Région Île-de-France  
APL : Aide Personnalisée au Logement  
ARILE : Association Régionale pour l'Insertion le Logement et l'Emploi  
ARS : Agence Régionale de la Santé  
ASLL : Accompagnement Social Lié au Logement  
AVDL : Accompagnement Vers et Dans le Logement  
CAF : Caisse d'Allocations Familiales  
CCAPEX : Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions  
CCAS : Centre Communal d'Action Sociale  
CD : Conseil Départemental  
CDAD : Commission Départementale de l'Accès aux Droits  
CFP : Concours de la Force Publique  
CGL : Confédération Générale du Logement  
CIAS : Centre Intercommunal d'Action Sociale  
CLC : Commission Locale de Concertation  
CLPIL : Commission Locale de Prévention des Impayés Locatifs  
COMED : Commission de Médiation DALO  
DAHO : Droit A l'Hébergement Opposable  
DALO : Droit Au Logement Opposable  
DDCS : Direction Départementale de la Cohésion Sociale  
EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale  
EMASM : Equipe Mobile d'Accompagnement Sociale et de Médiation  
FNAIM : Fédération Nationale des Agents Immobiliers et Mandataires  
FSL : Fonds de Solidarité Logement  
HLM : Habitation à Loyer Modéré  
MASP : Mesure d'Accompagnement Sociale Personnalisée  
MDS : Maison Départementale des Solidarités  
MJD : Maison de Justice et du Droit  
MJAGBF : Mesure Judiciaire d'Aide pour la Gestion du Budget Familial  
MSA : Mutualité Sociale Agricole  
PCS : Protocole de Cohésion Sociale  
PDALPHD : Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées  
PEEC : Participation des Employeurs à l'Effort de Construction  
SIAO : Service Intégré d'Accueil et d'Orientation  
SNPI : Syndicat National des Propriétaires de l'Immobilier  
SYPLO : Système Priorité Logement  
UDAF : Union Départementale des Associations Familiales  
UDCCAS : Union Départementale des Centres Communaux d'Action Sociale





# Département de Seine-et-Marne

Hôtel du Département | CS 50377 | 77010 MELUN cedex  
01 64 14 77 77 | seine-et-marne.fr

**SEINE & MARNE**  
LE DÉPARTEMENT

