



DIRECTION REGIONALE
ET INTERDEPARTEMENTALE
DE L'HEBERGEMENT
ET DU LOGEMENT



CHARTRE DE PREVENTION DES EXPULSIONS LOCATIVES DU VAL-DE-MARNE

LES ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES

SOMMAIRE

Préambule

- Les enseignements du bilan
- La procédure d'élaboration de la charte départementale
- Les objectifs de la charte
- Les modalités de mise en œuvre

1. Les engagements des partenaires, collectifs et individuels

A. Les engagements collectifs

B. Les engagements individuels

1. L'Etat
2. Le Département
3. Les Bailleurs
4. La Caisse d'Allocations Familiales
5. L'ADIL
6. Les centres communaux d'action sociale
7. Les Associations de défense des locataires
8. La Fédération des associations et des acteurs pour la promotion et l'insertion par le logement (FAPIL)
9. La Banque de France
10. Les Huissiers
11. Les avocats du barreau du Val de Marne

2. Les fiches techniques relatives aux partenaires et dispositifs de prévention des expulsions

1. Les acteurs du territoire du Val de Marne

2. Dispositions réglementaires

- Le détail de la dette locative exigible et son remboursement
- Les frais de procédure contentieuse incombant au locataire
- Traitement des situations d'insalubrité et les droits des occupants
- *Traitement des situations de non décence*

3. Les dispositifs financiers

- Fonds de Solidarité Habitat (FSH)
- Le dispositif du concordat
- La délégation amiable de salaire
- Modalités de maintien de l'APL dans le cadre d'une procédure PRP

4. Dispositifs judiciaires

- Dispositif de Surendettement
- Traitement des impayés locatifs hors résiliation du bail : déclaration au greffe
- Traitement des impayés locatifs hors résiliation du bail : tentative préalable de conciliation

5. Traitement des impayés de loyer par la CAF

6. Les mesures d'accompagnement

- 6 – 1 Les mesures d'accompagnement social lié au logement pour les travailleurs sociaux
- 6 – 2 L'accompagnement social réalisé par la CAF
- 6 – 3 Dispositif MOUS ADIL
- 6 – 4 Les Comités Locaux pour le Logement autonome des Jeunes (CLLAJ)
- 6 – 5 Accompagnement des personnes âgées (CLIC)

3. Les annexes

1. Fiche destinée au Tribunal d'instance suite à assignation
2. Schéma de la procédure d'expulsion
3. Schéma simplifié des moyens de prévention
4. Adresse des Tribunaux d'instance
5. Les commissions locales de prévention des expulsions
6. Les conciliateurs de justice
7. Les EDS
8. Les maisons de justice et points d'accès au droit
9. Les permanences ADIL
10. Les écrivains publics

Une expulsion locative est un drame vécu de manière violente et traumatisante par les locataires et la perte du logement constitue un facteur d'exclusion et de rupture sociale pour des familles déjà fragilisées.

Pour prévenir ces expulsions, la loi relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998 prévoit une protection plus efficace des locataires de bonne foi par un traitement social et préventif des situations d'impayés locatifs.

Le but est d'intervenir le plus en amont possible afin d'éviter la phase contentieuse et ainsi de limiter les expulsions locatives pour dettes de loyers.

Cette loi prévoit dans chaque département l'élaboration d'une charte de prévention des expulsions conclue entre les partenaires concernés.

En Val-de-Marne, la précarisation croissante des ménages et l'augmentation du coût de la vie - et notamment des loyers- sont à l'origine d'un nombre élevé d'assignations (4 589 en 2014, un niveau jamais atteint depuis plus de 10 ans). 522 expulsions ont été réalisées avec le concours de la force publique en 2014.

Le département s'est doté d'une charte de prévention et de traitement des expulsions locatives signée le 7 novembre 2000 par de nombreux partenaires. Elle constitue un des volets d'action du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD), en coordination avec les autres dispositifs existants d'aide aux ménages en difficulté.

A la suite du bilan de cette charte, élaboré en deux temps, en 2008 puis en 2013, le préfet et le président du Conseil Départemental ont souhaité un document actualisé, prenant en compte les diverses modifications législatives.

La rédaction de la nouvelle charte est le fruit de nombreuses collaborations et d'échanges tenus en 2013, 2014 et 2015, entre les acteurs de la prévention des expulsions locatives dans le département : Etat, Conseil Départemental, CAF, bailleurs sociaux, juges, avocats, huissiers, Banque de France, Action Logement, communes et associations.

Son élaboration a coïncidé avec la publication de la loi ALUR, qui accentue la prévention des expulsions par de nombreuses dispositions, dont l'élargissement des compétences de la CCAPEX, la désignation par le PDALHPD d'un organisme compétent pour la réalisation d'un diagnostic social et financier, l'information des ménages sur la possibilité de déposer un recours DALO au stade du jugement et au stade du CQL, des délais de paiement accordés par le juge passant de 2 à 3 ans, des délais de grâce pouvant être accordés par le juge de l'exécution portés à trois ans, l'établissement de liens entre la CCAPEX et la commission de surendettement, et le rétablissement des aides au logement en cas d'impayés, dans certaines conditions.

Les enseignements du bilan

Six enjeux apparaissent:

- 1) le pilotage de la prévention des expulsions au niveau départemental (champ complexe, multiplicité des acteurs) ;
- 2) la compréhension des différents dispositifs de prévention par les professionnels: nécessité de se connaître, d'informer, de mieux former les acteurs de terrain ;
- 3) la nécessité d'une meilleure coordination entre les partenaires dans un cadre législatif et réglementaire propre à chacun, afin d'échanger les informations, d'œuvrer dans le même sens et d'éviter de multiplier les prises en charge ;
- 4) le renforcement du lien social pour les ménages en rupture ou difficiles à capter ou accompagner ;
- 5) la communication auprès des bailleurs privés sur les outils existants ;
- 6) la compréhension et l'appropriation par les ménages des dispositifs et outils à leur disposition.

La procédure d'élaboration de la charte départementale

Celle-ci s'est déroulée entre 2014 et 2015, sous le copilotage de la DRIHL et du Conseil Départemental. Un comité technique a été mis en place regroupant les partenaires suivants :

- DRIHL
- Conseil Départemental
- Caisse d'allocations familiales (CAF)
- Association des organismes HLM de la région Ile-de-France (AORIF)
- Représentants de la Chambre des Propriétaires
- Représentants de l'agence départementale d'information pour le logement (ADIL)
- Représentants d'Action Logement
- Représentants de la confédération nationale du logement (CNL)
- Représentants de la conférence générale du logement (CGL)
- Représentants de la confédération logement et cadre de vie (CLCV)
- Représentants de la fédération nationale des associations d'accueil et de réinsertion (FNARS)
- Représentants de la fédération des associations pour la promotion et l'insertion par le logement (FAPIL)

L'Association des Maires de France (AMF) était membre mais n'a pas été représentée.

Le comité technique s'est réuni à diverses reprises et a validé les différentes étapes d'élaboration de la charte.

Deux groupes de travail transversaux en février 2014 ont rassemblé de nombreux partenaires en plus des membres du comité technique (CCAS, Action Logement, Centres Locaux d'Information et de Coordination gérontologique, Banque de France,

services expulsions préfectoraux, représentants des juges, des avocats, des huissiers...), autour des thématiques suivantes : l'accompagnement des familles et la coordination des acteurs.

Ces groupes ont été suivis de réunions restreintes sur 9 sujets :

- mise en cohérence des dispositifs, diagnostics et propositions
- information des juges au stade de l'audience
- prise de contact et accompagnement des ménages ne répondant pas aux sollicitations
- information et formations des professionnels (autres que les bailleurs privés)
- information des bailleurs privés
- communication auprès des ménages
- pratiques innovantes
- accompagnement social et troubles du comportement
- coordination des acteurs dans le cadre de la CCAPEX

Diverses propositions ont été faites lors de ces réunions afin d'alimenter la nouvelle charte.

Les objectifs de la charte

La charte a pour objet d'améliorer dans le Val-de-Marne la prévention de l'impayé locatif et la prévention des expulsions locatives quel que soit le motif de l'expulsion, pour les personnes de bonne foi, et dans le respect des droits fondamentaux au logement et du droit de propriété. Pour les ménages ne pouvant se maintenir dans leur logement, la charte a pour objectif de favoriser leur relogement.

Elle s'applique donc à l'ensemble de la procédure, du premier incident de paiement jusqu'à la phase expulsion. Elle vise les locataires (personnes physiques dans un local d'habitation) du parc privé comme du parc public.

A cette fin, elle établit une stratégie globale d'intervention entre les différents partenaires et formalise les engagements de chacun aux différents stades de la procédure d'expulsion, dans le respect des compétences et politiques de gestion de chacun.

Elle donne une vue d'ensemble du rôle et des missions de chaque intervenant.

Elle vise à permettre aux ménages d'adhérer aux dispositifs de prévention.

Les modalités de mise en œuvre

Durée de la charte

La présente charte a une durée de validité de six ans.

Le pilotage est assuré par le comité responsable du PDALPD et de la CCAPEX départementale.

Le comité technique reprend la même composition que le comité constitué pour l'élaboration de la charte. Une représentation départementale des CCAS sera recherchée à la place de l'AMF. Le comité technique assure le suivi de la charte et son évaluation. Il est animé et co-piloté par la DRIHL et le Conseil Départemental. Chaque signataire de la charte nommera un référent en charge du suivi de ses engagements.

Diffusion de la charte

Une large communication sera faite par les partenaires au sein de leur organisation de travail. Elle sera mise en ligne sur le site internet de la DRIHL et de la préfecture du Val-de-Marne, sur celui du Conseil Départemental, et celui de l'AORIF, dans la rubrique de la délégation départementale du Val de Marne.

Révision de la charte

A la demande d'un ou plusieurs signataires ou en cas de nouvelles dispositions législatives ou réglementaires, le présent document pourra être modifié avec l'accord de tous les signataires.

Les conditions de réussite de la charte

Sa mise en œuvre et sa réussite dépendent de l'implication de l'ensemble des signataires dans la réalisation de leurs engagements et des actions qui en découlent, dans un contexte d'inadéquation grandissante entre les ressources des ménages et les niveaux de loyer du parc privé mais aussi du parc public neuf. Toutefois, la mobilisation des ménages est aussi un facteur clé de réussite.

1. Les engagements des partenaires, collectifs et individuels

A. Les engagements collectifs

L'ensemble des signataires s'engagent à :

- tout mettre en œuvre pour éviter les expulsions ;
- prévenir les impayés ;
- repérer les impayés locatifs le plus en amont possible ;
- promouvoir les bonnes pratiques en matière de prévention des expulsions locatives;
- assurer la formation continue de leurs équipes et/ou collaborateurs relative à la prévention des expulsions locatives;
- optimiser les délais de traitement des dossiers ;
- développer l'information à destination du grand public ;
- examiner les conditions de développement d'une offre nouvelle d'accompagnement social global ;
- renseigner les indicateurs en annexe permettant de suivre l'intervention des partenaires ;
- mettre à jour chacun pour ce qui le concerne, les fiches élaborées et annexées à la présente charte.

B. Les engagements individuels

Chaque partenaire de la charte a synthétisé ses engagements.

1. ENGAGEMENTS DE L'ETAT

ENGAGEMENT RELATIF AU PILOTAGE DU DISPOSITIF DE PREVENTION DES EXPULSIONS

L'Etat s'engage à assurer le pilotage départemental du dispositif de prévention des expulsions : suivi et animation de la charte de prévention des expulsions avec le Conseil Départemental, présidence et secrétariat de la CCAPEX

ENGAGEMENT RELATIF A LA CCAPEX (DRIHL)

La CCAPEX représentée par le Préfet, président de la commission s'engage à :

- Instruire les dossiers pour lesquels elle est saisie dans le cadre du règlement intérieur, dans les meilleurs délais possibles et être force de proposition auprès des membres de la commission
- assurer le suivi des dossiers passés en commission jusqu'à leur classement
- réaliser un bilan annuel à présenter aux membres
- Développer la coordination entre la CCAPEX et les commissions locales de prévention des expulsions (clarifier les conditions de saisine de la CCAPEX par les commissions locales).

ENGAGEMENT RELATIF A LA PHASE D'EXPULSION (Préfecture, DRIHL)

Avant la résiliation du bail

- Transmission par les services des sous-préfectures et préfecture de la liste des personnes assignées par mail à l'ADIL, la CAF, les EDS, le FSH et les villes recevant les assignations pour qu'ils renseignent la fiche assignation et l'adressent au juge.

Après la résiliation du bail

- Poursuivre la recherche de solutions amiables (plan d'apurement de la dette, saisine CCAPEX, signalement à la DRIHL...) durant la période séparant la réquisition du concours de la force publique, notamment pour les dossiers examinés en CCAPEX (DRIHL, préfecture et sous-préfectures).
- Ne pas accorder le CFP pour les ménages reconnus prioritaires urgents au titre du DALO sans qu'une proposition de relogement n'ait été faite au ménage concerné. Cette disposition ne concerne pas les ménages DALO ayant refusé explicitement une proposition de logement social adaptée à leurs besoins et capacités ou n'ayant pas répondu aux sollicitations de l'administration.
- Dans le cadre de la réquisition du concours de la force publique, pour les ménages ayant un dossier relevant de la CCAPEX, examiné et dont les préconisations sont mises en œuvre, les services préfectoraux s'engagent à examiner la situation du ménage au vu de son évolution et de l'intérêt des parties.

- Réduire à 6 mois maximum le délai de traitement des recours gracieux et de règlement des indemnisations pour non-exécution des jugements d'expulsions (subrogation et indemnisation), dans la mesure où les crédits afférents seraient disponibles et que le traitement dans les délais des recours gracieux permet le maintien des ménages dans le logement et participe à ce titre pleinement de la prévention des expulsions.

ENGAGEMENTS RELATIFS AUX COMMISSIONS LOCALES DE PREVENTION DES EXPULSIONS

Inciter au développement des commissions locales de prévention des expulsions

Critères d'évaluation :

- Rapport annuel d'activités de la CCAPEX
- Nombre d'interventions effectives de la force publique par rapport aux RFP, CFP et assignations
- Nombre de relogements des ménages menacés d'expulsion

2. ENGAGEMENTS DU DEPARTEMENT

Le Conseil Départemental s'engage à mobiliser l'ensemble de ses services concernés pour concourir à la prévention des expulsions à toutes les étapes de la procédure.

Il s'engage à participer activement aux commissions de coordinations des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) des différents territoires.

En tant que responsable du Fonds de Solidarité Habitat (FSH)

- Poursuivre les interventions financières sous forme d'aides directes (aides à l'accès, au maintien dans les lieux, dispositif maintien-accès) ou par le biais de mesures d'Accompagnement social lié au logement (ASLL) en direction des ménages en difficulté selon les modalités du règlement intérieur du FSH ;
- participer à l'élaboration d'outils de communications en direction des professionnels ;
- poursuivre la collaboration avec la CAF pour la prise en charge de dettes importantes dans la cadre des concordats ;
- informer les services préfectoraux en charge des expulsions locatives des décisions prises par le FSH ;
- garantir le meilleur délai de traitement des dossiers complets arrivés au secrétariat du FSH ;

FSH-volet accompagnement social lié au logement:

Faire évoluer la charte de l'accompagnement social lié au logement pour:

- Améliorer la coordination des partenaires (bailleurs, travailleurs sociaux, etc.) à l'entrée dans les lieux des ménages, en fin de suivi ASLL par la transmission des bilans lorsque la situation des familles le nécessite
- Renforcer la mise en œuvre des mesures d'ASLL par :
 - le maintien des visites à domicile
 - une réflexion sur l'évolution des mesures en tenant compte de la multiplication des problématiques sociales rencontrées par les ménages
- Renforcer les moyens de prise de contact et d'accompagnement des locataires ne répondant pas aux sollicitations par la mobilisation des bilans diagnostics, les ASLL hors intervention financière.

En tant que chef de file de l'action sociale au titre de l'accompagnement social généraliste

- pour les ménages en dette locative : accompagner les personnes dans la recherche de solutions pour apurer la dette locative et mobiliser avec leur participation les dispositifs d'aide (FSH, mesures d'aide à la gestion du budget dont la MASP, surendettement, CCAPEX, DALO, JEX, etc)
- pour les ménages menacés d'expulsion et en situation de vulnérabilité notamment de par leur état psychique : évaluer les difficultés et les orientations possibles (CLIC, réseaux santé mentale...)
- développer les partenariats avec les services communaux et les bailleurs sociaux au niveau local afin de traiter les situations en impayés de loyer le plus en amont possible (ex : commissions locales)
- désigner au sein de chaque espace départemental des solidarités (EDS) des professionnels ressources, sur la prévention des expulsions
- élaborer un guide d'évaluation des situations à l'attention des travailleurs sociaux pour les ménages en procédure d'expulsion
- développer pour les ménages connus de l'EDS, les prises de contact par mail, téléphone ou SMS en complément des courriers postaux.

Durant la phase amiable :

- ➔ Assurer un 1er accueil et une information des ménages en situation d'impayés à leur demande ou quand ils sont signalés par les bailleurs ainsi qu'un suivi social dès lors que celui-ci s'avère nécessaire.
- ➔ Participer aux commissions locales de prévention des impayés dès lors qu'elles existent.
- ➔ Développer l'animation d'informations collectives en lien avec les partenaires sur cette thématique

Durant la phase contentieuse :

Au stade de l'assignation :

- ➔ Informer tous les locataires assignés des dispositifs d'aide en joignant la plaquette réalisée par l'ADIL « Prévenir et faire face aux impayés de loyer » au courrier de convocation au rendez-vous.
- ➔ Réaliser un diagnostic social et financier pour chaque situation assignée,
- ➔ Transmettre aux juges les diagnostics réalisés ainsi que copie au préfet

- Utiliser pour la réalisation des diagnostics sociaux et financiers le support actualisé (fiche assignation)
- Inciter le locataire à se présenter à l'audience et l'informer si nécessaire du dispositif d'aide juridictionnelle

Au stade de la réquisition :

- Réaliser un diagnostic social et financier pour chaque situation au stade de la réquisition du concours de la force publique
- Transmettre au Préfet les diagnostics réalisés.

CRITERES D'EVALUATION DES ACTIONS

Indicateurs Action sociale	Périodicité
Nombre de ménages ayant honoré RV assignation	annuelle
Nombre de rapports assignation transmis au juge	
Nombre de ménages ayant honoré RV à la demande CFP	
Nombre de rapports demande de CFP transmis au préfet	
Nombre de situations examinées en CCAPEX à la demande des EDS	
Nombre d'informations collectives en EDS sur cette thématique	
Nombre de commissions locales auxquelles participent les EDS	
Indicateurs FSH	Périodicité
Nombre d'aides au maintien versées	annuelle
Montant moyen des aides au maintien versées	
Evolution du nombre d'aides maintien accordées (sur trois ans)	
Caractéristiques du public aidé : ressources, composition familiale	
Mesures d'accompagnement social lié au logement, accordées au titre du maintien	
Nombre de bilan diagnostic	
Nombre d'aides à l'accès/maintien	
Nombre garanties aux impayés de loyer	

3. ENGAGEMENTS DES BAILLEURS SOCIAUX

A. Les principes qui guident l'action des bailleurs sociaux

1. Louer un logement adapté (lors de l'attribution ou mutation en cours de bail) aux besoins et moyens du ménage.
2. Veiller à la solvabilisation du ménage par la :
 - Mobilisation des aides à l'accès et le recours à celles qui sont les plus avantageuses pour le locataire (subvention plutôt que prêt) sans pour autant retarder la signature du bail.
 - Mobilisation des garanties potentielles
 - La mise en place précoce de l'APL (éventuellement en pratiquant l'avance d'APL sur la base d'une estimation ou dans le cadre d'IDEAL).
 - La vigilance pour le maintien ou le rétablissement de l'APL.
 - La mobilisation des mesures d'accompagnement social existantes, adaptées aux situations (AEB, ASLL, AVDL, ASG, MASP...).
3. Informer le locataire en diffusant, à l'entrée dans les lieux et le cas échéant aux différentes étapes de traitement d'un impayé, le livret d'accueil élaboré dans le cadre de la présente charte ou tout document d'information équivalent conforme aux dispositions de la présente charte, élaboré par l'organisme de logement social.
4. Entretenir le contact avec le locataire de l'entrée jusqu'à la sortie du logement : rencontre physique ou téléphonique, information, écoute, orientation, assistance...
5. Éviter la constitution d'une dette importante par la mobilisation du locataire, des partenaires et le recours aux dispositifs permettant au locataire de régler le loyer courant et de rembourser sa dette à toutes les étapes du traitement de l'impayé (amiables, pré-contentieuses ou contentieuses).
6. Travailler en coordination avec les partenaires suivants :
 - Travailleurs sociaux départementaux, communaux ou spécifiques (employeur, hôpital...)
 - CAF
 - CCAPEX
 - Commissions inter-partenaires communales ou intercommunales de traitement des impayés et de prévention des expulsions
 - Garants
 - Le Trésor Public pour les OPH en comptabilité publique
7. Favoriser le maintien dans les lieux par la signature d'un nouveau bail selon les modalités propres à chaque organisme, dès lors que la dette est soldée et le loyer courant repris.
8. Recourir à des solutions alternatives à l'expulsion lorsqu'elles paraissent pertinentes dans la mesure où elles auront été développées par l'Etat ou les collectivités territoriales

B. Les engagements des bailleurs sociaux

Les bailleurs sociaux s'engagent à :

I. Prévention, traitement amiable et pré-contentieux de l'impayé

I.1. En matière de prévention de l'impayé

- Vérifier que le taux d'effort est supportable au moment de l'attribution du logement et communiquer, avant la signature du bail, l'estimation des charges et de l'APL.

Pour les ménages ayant contracté une dette locative dans un logement autonome précédent (du parc public ou privé), et résultant d'un taux d'effort élevé, si ces derniers font preuve d'efforts pour traiter leur dette (paiement même partiel du loyer résiduel en fonction de ses capacités), et à condition que la dette de ces ménages soit en cours de traitement au moment du passage en CAL (plan d'apurement, dépôt d'un dossier de surendettement, FSH...), en tenir compte lors de l'attribution d'un logement social.

- Faciliter les démarches d'ouverture des droits à l'APL dès l'entrée dans les lieux.
- Diffuser au locataire, dès l'entrée dans les lieux les livrets ou documents d'information utiles pour l'aider à honorer ses obligations et à connaître les moyens et dispositifs de prévention et d'aide aux impayés.
- Mobiliser les aides financières à l'accès, les garanties, les mesures d'accompagnement social, dans le cadre des dispositifs instaurés par l'Etat ou le Conseil départemental.
- En cas de régularisation des charges importantes, proposer aux locataires un étalement de la régularisation ou un échéancier de règlement.

I.2. En matière de traitement de l'impayé en phase amiable

- Détecter les situations d'impayés dès le premier mois, rechercher le contact avec les ménages concernés par tout moyen, notamment par courrier de relance, courriel, téléphone, visite à domicile ou en entretien en agence ou en organisant des permanences sur site, pour connaître les raisons de l'impayé et examiner les possibilités de régulariser la situation.
- Privilégier la reprise du loyer courant.

- Négocier et signer les plans d'apurement comportant des échéances et des durées adaptées à la capacité contributive du ménage, dans le cadre de la politique sociale menée par chaque bailleur.
- En l'absence de contact ou d'échec de règlement amiable entre le bailleur et le locataire saisir, lorsqu'elles existent, les commissions locales d'impayés et y contribuer afin d'identifier en commun l'interlocuteur ayant le contact avec le locataire ou pouvant l'établir et les dispositifs mobilisables pour régler la situation. Participer activement à la coordination des partenaires concernés.
- Mobiliser, autant que possible, les dispositifs de garantie ou d'aides aux impayés (Locapass, FSH) avant l'assignation afin d'éviter la résiliation du bail.
- Proposer et faciliter, dès que possible et sous condition d'un engagement des réservataires, la mutation pour un logement moins onéreux en termes de loyer résiduel et de charges, lorsqu'une dette s'est constituée suite à la baisse des ressources du ménage (séparation, chômage, maladie, changement de composition familiale...). Un examen au cas par cas des efforts du ménage (paiement même partiel de son loyer résiduel en fonction de ses capacités), de ses capacités à gérer un budget, des dispositifs d'apurement de la dette en place, doit permettre de proposer la solution la plus adaptée.

1.3. En matière d'accompagnement social des familles en impayé de loyer

- Saisir le travailleur social ou celui dont la famille indique être connue, pour l'accompagnement social immédiat ou à l'occasion du montage du dossier FSH.
- Lorsque cela est nécessaire, recourir aux mesures de protection telles que la MASP, ou aux mesures de bilan-diagnostic ou d'ASLL hors intervention financière proposés par le FSH.

1.4. En matière de saisine de la CAF, de la CCAPEX et du FSH

Signaler à la CAF les impayés de loyer selon les modalités précisées par la note « Traitement des impayés de loyers du secteur locatif à l'usage des bailleurs sociaux » d'avril 2014.

Au-delà de la saisine «réglementaire» de la CCAPEX permettant au bailleur de faire valoir son droit à la résiliation du bail devant le juge d'instance, saisir la CCAPEX concernant les situations d'impayé les plus complexes et sur lesquelles les bailleurs sociaux sont en échec, pour prévenir la résiliation du bail en mobilisant le ménage et l'ensemble des partenaires. En particulier, l'envoi d'un courrier aux ménages avec lesquels les bailleurs n'ont pas de contact doit permettre de remobiliser le ménage dans une logique de prévention de l'expulsion.

- Transmettre à la CCAPEX les informations demandées dans le cadre de l'instruction des dossiers en fournissant les justificatifs nécessaires. Les bailleurs pourraient dans ce cadre désigner au sein de chaque organisme « un référent CCAPEX » chargé de veiller à la transmission des informations demandées par la CCAPEX.
- Suivre les avis de la CCAPEX dans la mesure où ces derniers se fondent sur les engagements pris dans le cadre de la Charte de préventions des expulsions.
- Présenter des décomptes locatifs facilement exploitables et actualisés, pour permettre d'apprécier la régularité du paiement du loyer résiduel, dans les limites d'action des bailleurs.

II. Poursuite de la conciliation en phase contentieuse

Les bailleurs sociaux s'engagent à :

II.1. Avant l'assignation :

Etudier et accepter selon les situations 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 règlement du commandement.

II.2. Avant l'audience :

- Conduire les procédures contentieuses dans le cadre de l'article 24 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 qui prévoit un délai de deux mois avant l'audience pour rassembler les éléments d'information sur la famille (fiche d'information, rapport social).

II.3. Devant le juge

- Produire dans le dossier contentieux, conformément aux dispositions introduites par le Décret N°2015-282 du 11 mars 2015, les documents permettant de constater les démarches de résolution amiable précédemment effectuées et leur échec: courriers du bailleur transmis au locataire et absence de réponse du locataire aux relances du bailleur, plan d'apurement signé par le locataire, décompte détaillant le non-respect du plan (dates et mensualités non respectées).
- Par ailleurs, les bailleurs s'engagent à travailler avec les juges d'instance pour définir le contenu et la présentation d'un dossier type.

III. Après la résiliation du bail

- Rechercher toute solution permettant le maintien dans les lieux par un apurement amiable de la dette, à travers la signature d'un protocole de cohésion sociale ou d'un FSH.

- Proposer et faciliter, dès que possible et sous condition d'un engagement des réservataires, la mutation pour un logement moins onéreux en termes de loyer résiduel et de charges (cf. engagement p.3) suite à des impayés pour inadéquation par rapport aux besoins et moyens du locataire, en mobilisant le dispositif « FSH accès et maintien ».
- Poursuivre la mobilisation de tous les partenaires tout au long de la procédure contentieuse afin d'éviter, autant que faire se peut, l'exécution du jugement d'expulsion.
- A condition que la dette soit totalement apurée et que le paiement du loyer courant ait été stabilisé, hors situations de troubles du voisinage non réglées, squats, etc. et sauf cas exceptionnels, les bailleurs sociaux s'engagent à rétablir le locataire dans ses droits par la signature d'un nouveau bail selon les cas de figure et modalités suivantes :

Dispositifs	Résultats	Période d'observation entre le règlement de la dette et la signature du nouveau bail
Aide financière FSH	Apurement de la dette	Aucune
Protocole de Cohésion Sociale (PCS)	Rétablissement de l'APL	3 mois à l'issue de l'exécution du PCS.
Indemnisation amiable ou contentieuse par l'État pour non-exécution du jugement d'expulsion	Apurement de la dette	6 mois
Gestion pré-contentieuse ou contentieuse par le bailleur, sans intervention extérieure	Dette soldée par le locataire (avec ou sans plan d'apurement)	6 mois
Commission de surendettement : - Phase amiable - Mesures (imposées ou recommandées)	Apurement de la dette	6 mois

- Développer les solutions de sous-location, de baux glissants et d'hébergement en partenariat avec des associations du territoire, moyennant financement par les partenaires institutionnels.

Indicateurs de suivi

En matière de suivi des engagements des bailleurs, il est proposé d'appliquer systématiquement à chaque engagement la grille d'évaluation suivante : Réalisé systématiquement/ Au cas par cas/ Jamais.

Les bailleurs proposent d'étudier la possibilité de reconstituer des tableaux de bord à l'échelle départementale sur l'ensemble de la chaîne de l'impayé, produits automatiquement, intégrant les éléments suivants:

- ✓ Nombre de baux glissants.
- ✓ Nombre de baux ayant glissé.
- ✓ Nombre de Plans de cohésion sociale (proposés, signés, dénoncés, en vigueur).
- ✓ Délais entre l'apurement de la dette et la signature d'un nouveau bail, à condition que la dette soit totalement apurée et que le paiement du loyer courant ait été stabilisé, sauf :
 - Cas exceptionnels
 - Troubles / squats de la part des ménages visés

4. ENGAGEMENTS DE LA CAF (Caisse d'Allocations Familiales)

Selon la réglementation en vigueur, la Caf s'engage à :

- Mener des actions de promotion de l'ensemble des dispositifs de télé-procédure pour garantir la fiabilité, la rapidité et la simplicité en vue du traitement des aides au logement.

Indicateurs :

Evolution de Caf.fr et des télé-services à disposition des allocataires et des bailleurs
Evolution du nombre de DALWeb transmises par les allocataires et via Ideal par les bailleurs
Nombre de pièces web reçues pour le renouvellement des droits AL.

- Mettre en place un « parcours logement » pour les familles signalées en impayés de loyer bénéficiant d'une Allocation logement à caractère familial, dans le cadre des « Rendez-vous des droits » de l'institution, par :
une offre systématique d'information - conseil et /ou d'accompagnement social par les travailleurs sociaux dès l'enregistrement de la dette locative

Indicateurs :

-Nombre de familles :

- 1/ ayant bénéficié d'une offre d'information /conseil
- 2/ ayant bénéficié une offre d'accompagnement social.

- Développer des synergies partenariales avec les acteurs impliqués dans les « parcours logement » en matière d'impayés :

Indicateurs :

Nombre d'actions mises en place avec les partenaires par territoire (CG, Adil, associations locales...)

- Effectuer une étude des droits approfondie visant au maintien de l'aide au logement et au calcul des rappels pour les allocataires visés par une procédure contentieuse (*assignments aux fins de résiliation du bail, saisine CCAPEX, baux résiliés relevant d'un protocole de cohésion sociale*).

Indicateurs :

Nombre de dossiers ayant bénéficié d'une étude des droits :

- avec assignments
- avec protocoles de cohésion sociale
- soumis à la CCAPEX

Nombre de pièces traitées avec baux résiliés.

- Effectuer le reversement du rappel de l'aide au logement au bailleur afin de ne pas fragiliser la situation des deux parties, dans le cadre d'un processus mis en place pour garantir le maintien dans les lieux (hors situation de fraude avérée et hors subrogation « forfait logement » dans le cadre du RSA).

- Suivre les avis de la CCAPEX, en matière de rétablissement de l'aide au logement, en particulier pour les familles ne pouvant faire face à leur charge totale de loyer, au regard de leurs ressources.

Indicateurs :

Nombre d'avis CCAPEX traités pour le rétablissement de l'aide au logement en cas de paiement partiel du loyer par les familles en situation difficile.

- Développer des actions d'information en direction des bailleurs privés, en complément de celles effectuées auprès des bailleurs sociaux (conditions du maintien de l'aide au logement en cas d'impayé de loyer, avantages du tiers payant, dispositifs de résorption des dettes locatives....).

Indicateurs :

Nombre d'actions mises en place, notamment l'élaboration d'un livret d'information à l'attention des bailleurs privés.

5. ENGAGEMENTS DE L'ADIL (Agence Départementale d'Information sur le Logement du Val de Marne)

L'ADIL du Val-de-Marne s'engage à :

- Informer les locataires en difficulté et confrontés à un risque d'expulsion suite à impayés de loyers, sur leurs droits et obligations :
 - Un numéro gratuit dédié, 0800 19 16 19, mis en place dans le cadre de la MOUS prévention des expulsions, financée par les services de l'Etat et du Conseil Départemental, permet aux ménages, locataires et propriétaires, d'être informés par les juristes de l'ADIL, quel que soit le stade de la procédure.
 - Un service d'expertise juridique en faveur des personnes assignées est mis en place dans le cadre de la MOUS prévention des expulsions afin d'examiner la situation juridique et d'établir une fiche technique argumentée qui complète, le cas échéant, l'enquête sociale établie par les travailleurs sociaux. La fiche technique est transmise aux tribunaux d'instance du Val-de-Marne.
- Orienter les ménages vers les services compétents partenaires (Caisse d'Allocations Familiales, travailleurs sociaux du Conseil Départemental et des collectivités locales, Banque de France, services du Fonds de Solidarité Logement du Conseil Départemental, Action logement, bureau d'aide juridictionnelle, bailleurs sociaux...).
- Inciter les locataires faisant l'objet d'une assignation aux fins de résiliation de bail à se présenter aux audiences munis de l'ensemble des justificatifs concernant leur situation, les informer sur le dispositif d'aide juridictionnelle selon les cas et les orienter vers les travailleurs sociaux et leur bailleur
- Améliorer, avec l'appui de l'unité territoriale de la DRIHL et de la CAF, la communication faite auprès des propriétaires privés et leurs représentants (associations, fédérations...) sur la prévention des expulsions.
- Mettre en place dans le cadre de son programme annuel de formation une ou plusieurs sessions consacrées à la procédure d'expulsion pour impayés de loyers à destination des partenaires.
- Inciter les familles à déposer une demande de logement social, et à la renouveler, en priorité sur le site Internet dédié.
- Renseigner les ménages, en fonction de leur situation, sur le dispositif du Droit au Logement Opposable.
- Diffusion de plaquettes d'information sur la procédure d'expulsion auprès des propriétaires et des locataires concernés

Indicateurs de suivi :

- Bilan annuel de la MOUS Prévention des expulsions
- Nombre de ménages renseignés sur le numéro gratuit dédié (0800 19 16 19)
- Nombre de ménages assignés reçus en rendez-vous par les juristes de l'ADIL
- Résultats des enquêtes après-jugements (les années de leur réalisation)
- Programme annuel des formations juridiques de l'ADIL

6. ENGAGEMENTS DES CENTRES COMMUNAUX D'ACTION SOCIALE (CCAS) ET COMMUNES

Sur les 47 communes du département, 28 ont mis en place des commissions locales de prévention des expulsions (voir liste en annexe).

Plusieurs CCAS ou communes s'engagent à poursuivre leurs actions suivantes, en sus de leur mission classique d'accueil et d'information des ménages en difficultés :

- proposition de rendez-vous et entretien spécifique avec les ménages, à divers stades de la procédure contentieuse ou avant la procédure : CCAS de Boissy Saint-Léger, du Plessis-Trévisse, de Villejuif, de Limeil-Brévannes, d'Alfortville, de Villecresnes et de Créteil, service logement de Valenton
- financement des accompagnements sociaux liés au logement et des baux glissants : CCAS de Créteil
- octroi d'aides financières directes (au locataire ou au bailleur) pour aider à la résorption de la dette : CCAS de Villecresnes, CCAS de Cachan, CCAS de Créteil.
- travail en lien avec le commissariat de police au stade de la réquisition de la force publique : CCAS de Boissy-Saint-Léger et de Saint-Mandé, service logement de Valenton
- réunions régulières avec un ou des bailleurs sociaux de la commune pour les ménages en impayés locatifs : CCAS de Boissy-Saint-Léger, Nogent-sur-Marne et Cachan, service logement de Valenton.

7. ENGAGEMENTS DES ASSOCIATIONS DE DEFENSE DES LOCATAIRES

CNL (Confédération Nationale du Logement)

- Informer les locataires menacés d'expulsions ou rencontrant des difficultés de paiement de leur loyer sur leurs droits et obligations, ainsi que sur les dispositifs d'aide existants, par le biais de brochures, tracts, permanences, formations...
- Conseiller ces personnes sur les aides les plus appropriées à leur situation : plan d'apurement, FSH, dépôt d'une demande de logement social, aide juridictionnelle, dossier de surendettement...
- Accompagner les ménages les plus fragiles chez le bailleur, au tribunal ou au commissariat.

CLCV (Consommation, Logement et Cadre de Vie)

- Orienter les ménages vers les services compétents partenaires (CAF, travailleurs sociaux du conseil départemental et des collectivités locales, Banque de France, secrétariat du FSH, Action logement, bureaux d'aide juridictionnelle) ;
- Orienter les ménages concernés vers des cours d'informatique afin qu'ils puissent maîtriser internet et accéder aux informations en ligne sur la prévention des expulsions et les dispositifs d'aide ;
- Pour le parc privé, aide à la rédaction d'un courrier au bailleur pour négocier un étalement de la dette ;
- Inciter les locataires faisant l'objet d'une assignation aux fins de résiliation de bail à se présenter aux audiences munis de l'ensemble des justificatifs concernant leur situation et préparer avec eux leur défense ;
- Aider les salariés du privé à contacter Action Logement afin qu'ils puissent bénéficier des droits de réservation dans le parc public ;
- Inciter les familles à déposer une demande de logement social, et à la renouveler, en priorité sur le site internet dédié ou directement au service logement de la ville.
- Élaborer un guide pratique de prévention des expulsions locatives à destination des locataires en difficulté et des bénévoles qui les accompagnent

CGL 94 (Confédération Générale du Logement)

La CGL 94 intervient, lorsqu'elle est sollicitée directement pour aider, informer et conseiller les locataires ayant une dette locative ainsi que ceux en situation d'expulsion. Dans cette mission elle s'engage, au regard de la présente charte à :

- 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 ;
- Orienter les locataires fragiles vers les dispositifs d'aide et de solvabilisation ;
- Orienter les usagers du logement fragiles vers les dispositifs d'accompagnement social ;
- Accompagner les locataires dans leurs démarches pour prévenir et empêcher l'expulsion ;
- Travailler avec les bailleurs sociaux sur des solutions de mutation des locataires en difficulté afin de trouver un logement adapté à leurs ressources.

Dans sa mission d'information du public, elle s'engage à :

- Diffuser la présente Charte ainsi que tout support s'inscrivant dans l'esprit de la présente charte, contribuant à informer sur la prévention des expulsions locatives.

Dans ses missions de représentations la CGL94 s'engage à :

- Participer à la CCAPEX ;
- 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.

8. Engagement de la FAPIL (Fédération des Associations et des Acteurs pour la Promotion et l'Insertion par le Logement)

La Fapil est un réseau d'associations et de sociétés coopératives qui intervient pour favoriser l'accès et le maintien dans le logement des ménages défavorisés. Les organismes adhérents – structures d'accompagnement, AIVS®, bailleurs associatifs, maîtres d'ouvrage d'insertion – accompagnent et logent dans le diffus plusieurs milliers de ménages, en logements temporaires et pérennes. En Île-de-France, le réseau compte une vingtaine d'adhérents (8 200 logements et places d'hébergement gérés en 2016).

Contexte et enjeux

La prévention des expulsions est au cœur de la mission sociale des organismes de logement d'insertion qui visent le maintien durable des ménages dans leur logement. Ils considèrent l'accès à un logement stable et la responsabilisation du locataire comme des facteurs déterminants de réinsertion sociale des personnes en situation précaire.

Objectifs

- Permettre le maintien des ménages précaires dans un logement adapté
- Repérer les situations problématiques le plus en amont possible
- Réduire les risques locatifs (impayés, dégradations, troubles divers)
- Proposer des solutions personnalisées adaptées à la diversité des situations et des ménages
- Mobiliser tous les dispositifs possibles en matière de prévention des expulsions
- Valoriser les bonnes pratiques
- Favoriser le relogement des ménages expulsés

Les engagements de la Fapil

1. Logements gérés par les organismes adhérents

A l'entrée dans les lieux :

- Attribuer des logements à des ménages prioritaires, dont certains sont en situation d'expulsion ;
- Ne pas rejeter les candidatures des ménages endettés, si elles correspondent par ailleurs à l'objet de l'association gestionnaire ;
- Veiller à ce que le loyer soit adapté aux ressources du ménage ;
- Mettre en œuvre une gestion locative adaptée : aider le ménage dans ses démarches d'ouvertures de droits à la CAF, solliciter les aides éventuelles, expli-

quer au ménage ses droits et obligations, prévenir les troubles et dégradations grâce à un état des lieux détaillé.

Pendant la location :

- Poursuivre une gestion locative adaptée : être à l'écoute du ménage et le soutenir dans ses démarches si besoin, être attentifs pour permettre une détection précoce des difficultés et enclencher les dispositifs permettant le maintien dans les lieux; s'appuyer sur la proximité des gestionnaires, travailleurs sociaux et bénévoles le cas échéant ;
- Pour les logements temporaires, avec accompagnement social : dispenser un accompagnement social lié au logement personnalisé, et proposer éventuellement des ateliers collectifs d'aide à la gestion budgétaire, d'entretien du logement, etc.

En cas de difficulté particulière

- Détecter les situations d'impayé dans les 15 jours suivant la date d'échéance de paiement du loyer ; et identifier l'arrêt de règlement des allocations logement ;
- Privilégier un traitement à l'amiable tenant compte des causes de l'impayé : relances par courrier et par téléphone, rencontre, plan d'apurement ;
- Engager une procédure contentieuse en dernier recours, ou dans certains cas, pour remobiliser le ménage, sans objectif de la mener à son terme ;
- En cas de procédure contentieuse, garder le contact avec le ménage, poursuivre l'ASLL si tel est le cas, et l'inciter à se présenter à l'audience ;
- Ne pas viser l'expulsion si la situation du ménage peut se résorber et arrêter la procédure si une solution est trouvée ; être à l'écoute des recommandations de la CCAPEX ;
- Travailler en concertation avec les partenaires (services sociaux, CAF, CCAPEX, etc.) ;
- Chercher une solution de réorientation adaptée, préalablement à l'expulsion.

2. Intermédiation locative dans le parc privé

- Proposer une palette de solutions d'intermédiation locative pour permettre l'accès des ménages modestes au parc privé et prévenir des expulsions (selon la répartition territoriale des associations du réseau) ;
- Se tenir à disposition des partenaires publics pour inventer de nouvelles solutions d'intermédiation locative à destination des ménages menacés d'expulsion ou en difficulté pour se maintenir dans leur logement, afin d'éviter l'expulsion (une nouvelle forme de Solibail, par exemple).

3. Participation aux instances et suivi des politiques de prévention des expulsions locatives

- Informer les adhérents de la Fapil de l'évolution des dispositifs en matière de prévention des expulsions ;
 - Organiser des temps d'échanges et de réflexions sur les pratiques au sein du réseau ;
 - Valoriser les outils et les savoir-faire du logement d'insertion qui sont, dans une plus large perspective, des outils de prévention des expulsions pour les ménages les plus précaires : gestion locative adaptée, intermédiation locative, bail glissant, etc.
-

9. ENGAGEMENTS DE LA BANQUE DE FRANCE

Dans le cadre du surendettement, la Banque de France s'engage à :

- Inciter les locataires à se rapprocher d'un service social pour un suivi ou une aide budgétaire.
- Indiquer dans les plans de surendettement la phrase suivante : « Lors de la mise en place de votre plan, la Commission de Surendettement vous informe que vous avez la possibilité de vous rapprocher d'une assistante sociale afin d'étudier la possibilité d'une aide du Fonds de Solidarité Habitat - FSH. Nous vous précisons également que si cette aide nécessite l'octroi d'un prêt, vous devez solliciter préalablement la commission de surendettement pour avis ».
- Dès lors qu'à l'instruction du dossier, un commandement de quitter les lieux est délivré, la commission de surendettement pourra demander la suspension de l'expulsion.
- Transmettre les informations à la CCAPEX concernant les dossiers étudiés par le secrétariat.

10. ENGAGEMENTS DES HUISSIERS

Remettre au locataire une note explicative au moment de la délivrance de chaque commandement lors d'une procédure d'expulsion, mettant en évidence les droits et les obligations du locataire défaillant, expliquant les démarches concrètes à entreprendre, donnant toutes indications sur l'identification et la domiciliation des organismes et des services sociaux susceptibles de l'aider ou de l'assister.

Approfondir le rôle de conseil envers les locataires en difficulté ainsi qu'envers les propriétaires notamment en les invitant à contacter les services sociaux et/ou l'Agence départementale d'information sur le logement (ADIL).

11. ENGAGEMENTS DES AVOCATS

L'Ordre des avocats du Barreau du Val de marne s'engage à prendre toutes dispositions en matière de désignation d'avocats au titre de l'aide juridictionnelle pour que puisse être assurée la défense du locataire.

Il assurera notamment une formation spécialisée, des avocats, en droit du logement et une coordination avec les différents organismes sociaux concernés (FSH, CAF, CCAPEX, Commission de surendettement).

Le 26 MARS 2018

Le Préfet du Val-de-Marne,



Le Président du Conseil Départemental
du Val-de-Marne,

Pour le Président du Conseil Départemental
et par délégation
le Vice-Président

Gilles SAINT-GAL



SIGNATURE DES PARTENAIRES

Le Directeur Général de la Caisse
d'Allocations Familiales du Val-de-Marne,



La Présidente de la Chambre Départementale
des huissiers de justice,

Bughe GOUTORSE



La représentante des Offices Publics de l'habitat
désignée par l'AORIF,



Marie DECRETTE - HANN

Le représentant des ESH
désigné par l'AORIF,



Claude Huret

Le Président de l'Agence Départementale
d'Information sur le Logement du Val-de-Marne
(ADIL),

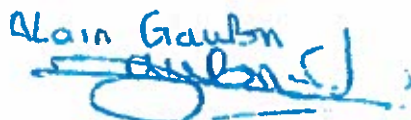


M. le Directeur de la Banque de France,



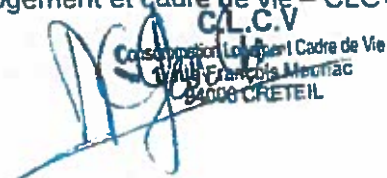
Le Président de la Confédération Nationale
du Logement

Alain Gaubert



Le Président de l'union départementale
Consommation, Logement et cadre de vie - CLC

CLC.V
Consommation Logement Cadre de Vie
Daniel François MONTAG
94006 CRETEIL



Le Président de la
Confédération Générale du Logement,

S. PAVLOVIC



Mme le Bâtonnier de l'Ordre des avocats
du barreau du Val-de-Marne

M. le Président du Centre Communal
d'Actions Sociales d'ALFORTVILLE,

Par délégation du Conseil d'Administration
du Centre Communal d'Action Sociale

Luc CARON
Président



P/ le Président de la Fédération des associations
et des Acteurs pour la Promotion et l'Insertion
par le Logement - FAPIL,
le Délégué Général

M. le Président du Centre Communal d'Actions
Sociales de BOISSY-SAINT-LÉGER,



M. le Président du Centre Communal
d'Actions Sociales de CRETEIL,



Mme la Présidente du Centre Communal
d'Actions Sociales de CACHAN,



M. le Président du Centre Communal
d'Actions Sociales du PLESSIS TREVISE,

Le Président du C.C.A.S.
Didier DOUSSET



Mme la Présidente du Centre Communal
d'Actions Sociales de LIMEIL-BREVANNES,



Mme la Présidente du Centre Communal

d'Actions Sociales d'ORLY,

M. le Président du Centre Communal d'Actions
Sociales de NOGENT-SUR-MARNE.



M. le Président du Centre Communal d'Actions
Sociales de SAINT MANDE,

Patrick BEAUDOUIN
Président du C.C.A.S.



Mme la Maire de VALENTON,

M. le Président du Centre Communal d'Actions
Sociales de VILLECRESNES,



*Le Louisa,
Président du CCS,*

Gerard SULLIE

M. le Président du Centre Communal d'Actions
Sociales de VILLEJUIF,



LE BOHELLEZ

Président du CCS de VILLEJUIF,

M. le Président du Centre Communal d'Actions
Sociales de VITRY-SUR-SEINE,

1

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

LIBRARY

1215 EAST 58TH STREET

CHICAGO, ILL. 60637

DATE RECEIVED

APR 11 1967

BY

LIBRARY ASSISTANT

UNIVERSITY OF CHICAGO