

01

2015

R

SE LOGER

REPÈRES

CHARTRE DE PRÉVENTION DES EXPULSIONS LOCATIVES

DÉPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE



PRÉFET
DES
HAUTS-DE-SEINE

DIRECTION RÉGIONALE
ET INTERDÉPARTEMENTALE
DE L'HÉBERGEMENT
ET DU LOGEMENT

PRÉAMBULE

Pour prévenir l'engagement et surtout l'aboutissement des procédures d'expulsion, depuis quelques années, les mesures d'accès et de maintien dans le logement ont été consolidées dans le cadre des politiques publiques.

L'expulsion locative est, en effet, un facteur d'exclusion sociale pour le ménage qui la vit. La loi du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions a introduit une nouvelle logique dans le traitement des expulsions, substituant une approche strictement de sécurité publique à une logique de prévention.

Parmi les dispositions de cette loi relative aux expulsions locatives l'élaboration d'une charte de prévention des expulsions locatives a été rendue obligatoire dans chaque département.

Celle-ci a été positionnée comme **un outil du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD), institué par la loi du 31 mai 1990**, en coordination avec les autres dispositifs.

De nouveaux textes législatifs et réglementaires ont progressivement précisé et renforcé la palette d'outils et de dispositifs en la matière, en particulier la loi du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale et la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions. Localement, les partenaires des Hauts-de-Seine se sont emparés de ces opportunités afin de renforcer leurs actions.

Ainsi, le PDALPD 2014-2018 a acté, sur la base du bilan qu'il a dressé, la nécessité de réactualiser la précédente charte cosignée en 2009. Outre la volonté de prendre en compte les dispositifs existants, celle-ci doit permettre de valider une stratégie globale d'intervention entre les différents partenaires.

■ Certaines dispositions de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Loi ALUR) vont modifier le cadre réglementaire de la prévention des expulsions locatives. La présente Charte fera l'objet d'une actualisation afin de prendre en compte les nouvelles dispositions réglementaires à venir. ■

SOMMAIRE

LES PRINCIPES DE LA CHARTE :	7
LA DÉMARCHE :	7
LA PROCÉDURE DE RÉACTUALISATION DE LA CHARTE DÉPARTEMENTALE DE PRÉVENTION DES EXPULSIONS LOCATIVES :	7
LES OBJECTIFS DE LA CHARTE :	8
LES OBJECTIFS GÉNÉRAUX :	8
LES ORIENTATIONS EN FAVEUR D'UN PARTENARIAT RENFORCÉ POUR PRÉVENIR LES EXPULSIONS LOCATIVES.....	8
LES MOYENS MIS EN ŒUVRE.....	9
LA RECONNAISSANCE PARTAGÉE DES OUTILS DE LA PRÉVENTION :	9
LES INSTANCES DE COORDINATION :	9
• LES COMMISSIONS LOCALES D'IMPAYÉS LOCATIFS (CLIL) :	9
• LA COMMISSION DE COORDINATION DES ACTIONS DE PRÉVENTION DES EXPULSIONS (CCAPEX) :	9
• LES COMMISSIONS PARTENARIALES EN ARRONDISSEMENT PRÉALABLES À LA DÉCISION DE L'OCTROI DU CONCOURS DE LA FORCE PUBLIQUE :	10
LES ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES : LES « FICHES ACTIONS »	10
LES MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE :	10
LA DURÉE DE VALIDITÉ :	10
LE DISPOSITIF DE PILOTAGE ET DE SUIVI :	10
LES MODALITÉS DE DIFFUSION DE LA CHARTE :	10
LES MODALITÉS D'ÉVALUATION :	10
RÉVISION DE LA CHARTE DE PRÉVENTION DES EXPULSIONS LOCATIVES :	10
LES « FICHES ACTIONS » :	13
ÉTAT	14
CONSEIL GÉNÉRAL DES HAUTS-DE-SEINE	16
UNION DÉPARTEMENTALE DES CENTRES COMMUNAUX D'ACTION SOCIALE.....	18
ADIL DES HAUTS-DE-SEINE	19
CAF - CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES DES HAUTS-DE-SEINE	20
AORIF (BAILLEURS SOCIAUX).....	22
LA FNAIM.....	23
L'UNION DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER PRIVÉ (UNPI).....	24
LA CHAMBRE DÉPARTEMENTALE DES HUISSIERS DE JUSTICE	25
UNION DÉPARTEMENTALE DES ASSOCIATIONS FAMILIALES DES HAUTS-DE-SEINE - UDAF 92	26
SECRÉTARIAT DE LA COMMISSION DE SURENDETTEMENT BANQUE DE FRANCE	27

LES ANNEXES :	29
ANNEXE N° 1 :	
LES ÉTAPES CLEFS DE LA CHAÎNE DE PRÉVENTION DES EXPULSIONS LOCATIVES :	
UNE STRATÉGIE PARTAGÉE	30
ANNEXE N° 2 :	
SCHÉMA SIMPLIFIÉ DES MOYENS DE PRÉVENTION ET SCHÉMA	
DE LA PROCÉDURE D'EXPULSION	32
ANNEXE N° 3 :	
PRÉSENTATION SYNOPTIQUE DES MOYENS DE PRÉVENTION ET DE TRAITEMENT	34
ANNEXE N° 4 :	
PROTOCOLE D'ACCORD ENTRE LE BAILLEUR ET L'OCCUPANT EN VUE DU RÉTABLISSEMENT	
DU BAIL (PARC SOCIAL).....	35
ANNEXE N° 5 :	
PRÉSENTATION DE LA COMMISSION DE COORDINATION DES ACTIONS DE PRÉVENTION	
DES EXPULSIONS LOCATIVES (CCAPEX) DES HAUTS-DE-SEINE.....	37
ANNEXE N° 6 :	
Liste des indicateurs de suivi et d'évaluation	39
GLOSSAIRE.....	40

Les principes de la Charte

La charte départementale de prévention des expulsions locatives des Hauts-de-Seine constitue un engagement des acteurs à conjuguer leurs moyens en faveur de la prévention et du traitement des contentieux pouvant conduire à l'expulsion des occupants d'un logement. Elle précise les rôles des différents partenaires impliqués et formalise les engagements de chacun aux différents stades de la procédure d'expulsion.

Elle se décline notamment en un plan d'actions et de procédures à mener par les partenaires du PDALPD.

Elle concerne les litiges ayant pour origine un impayé de loyer et/ou de charges locatives et ce, sur tout le territoire départemental. Elle s'applique à l'ensemble de la procédure, du premier incident de paiement jusqu'à la phase post-expulsion en s'intéressant notamment au devenir des ménages expulsés. Elle vise les locataires (personnes physiques dans un local d'habitation) du parc privé comme du parc public.

L'engagement partenarial de la charte est pris en reconnaissance de quatre **principes généraux** :

- Mobiliser les dispositifs d'aide sous condition d'une adhésion active du ménage aux démarches visant à résoudre ses difficultés et à lui permettre de reprendre le paiement régulier du loyer,
- Aider et accompagner les ménages de « bonne foi » à se maintenir dans leur logement ou, au regard de leur situation financière et sociale, favoriser leur relogement,
- Ne pas remettre en cause les décisions judiciaires, allonger la durée des procédures ou porter atteinte à la liberté des propriétaires bailleurs d'engager une action contentieuse, suite ou en parallèle à des démarches de règlement amiable,
- Utiliser dans les délais impartis les procédures en matière de traitement d'impayés locatifs et d'expulsion pour chercher toute solution satisfaisante, dans un souci de respect du droit au logement et du droit de propriété,

Il convient d'intégrer que la réussite des actions de prévention est grandement dépendante de facteurs sur lesquels les partenaires n'ont que peu de prises :

- L'implication des ménages locataires concernés par une procédure d'expulsion : les mesures précisées par la charte sont destinées à l'ensemble des ménages satisfaisant les conditions précédemment citées. Cependant, il va de soi qu'elles ne pourront se révéler pleinement efficaces que dans le cas de la collaboration du ménage,
- L'inadéquation grandissante entre les ressources des ménages et les prix de l'immobilier, dans un contexte de forte tension sur le marché locatif.

La démarche

La réécriture de la charte doit permettre de confirmer et valider une stratégie globale d'intervention en matière de prévention des expulsions entre tous les partenaires, aussi bien en amont (avant les jugements de résiliation de bail) qu'en aval (après les dits jugements).

Elle vise à analyser, étape par étape, les potentialités d'amélioration du travail de prévention. Le PDALPD, s'appuyant sur un premier diagnostic de la situation, a formalisé une série d'objectifs.

La procédure de réactualisation de la charte départementale de Prévention des expulsions locatives

L'élaboration de ce document a été conduite par un groupe de pilotage composé des membres du PDALPD et d'autres partenaires concernés par la prévention des expulsions :

- L'État représenté conjointement par la Préfecture des Hauts-de-Seine et la DRIHL 92,
- Le Conseil Général des Hauts-de-Seine,
- La Chambre départementale des Huissiers de Justice des Hauts-de-Seine,
- La Caisse d'Allocations Familiales (CAF) des Hauts-de-Seine,
- L'Association Régionale des Organismes HLM des Hauts-de-Seine (AORIF),
- L'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) des Hauts-de-Seine,
- L'Union Nationale de la Propriété Immobilière (UNPI),

- La Fédération Nationale des Agents Immobiliers (FNAIM),
- l'Union départementale des Centres communaux d'action sociale (UD-CCAS),
- L'Union départementale des associations familiales (UDAF),
- La Banque de France (BDF), au titre du Secrétariat de la Commission de surendettement.

Le pilotage de la démarche a été assuré par l'État, en l'occurrence la DRIHL des Hauts-de-Seine. Elle a donné lieu à la tenue de réunions qui se sont attachées à analyser la procédure de traitement des impayés locatifs par phases successives (**Annexe N° 1** : « *Les étapes clés de la chaîne de prévention des expulsions locatives : une stratégie partagée* »).

- le **précontentieux**, de l'entrée dans les lieux à la constitution de l'impayé,
- la phase **intermédiaire**, de la constitution de l'impayé à l'assignation,
- le **contentieux**, dès l'assignation,
- la **recherche du maintien dans les lieux**, au commandement de quitter les lieux,
- la **libération des lieux**, au commandement de quitter les lieux à la demande du CFP,
- le **concours de la force publique**, de la demande du CFP à l'expulsion ou indemnisation de l'État.

Pour chaque phase, les membres du groupe ont procédé à un travail de diagnostic à travers l'identification :

- des partenaires intervenant lors de cette phase et leur rôle,
- des étapes clés en matière de prévention,
- des faiblesses de la procédure,
- des bonnes pratiques et des points forts dans le travail de prévention.

Puis, sur la base de ces constats, constituant en quelque sorte le bilan de la précédente charte, le comité de pilotage a formulé des propositions d'amélioration de la procédure de prévention visant à préfigurer les engagements de la charte sur :

- les actions qu'il conviendrait d'entreprendre et celles à poursuivre.

Les Objectifs de la Charte

Les objectifs généraux

Conformément aux dispositions de la loi n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions, modifiée par la loi n°2005-3 2 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale, et en application du Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) des Hauts de Seine pour la période 2014-2018, les engagements pris par chacun des signataires de la présente charte s'inscrivent dans une action commune ayant pour **grands objectifs** :

- D'informer l'ensemble des acteurs du logement et de l'insertion sur les bonnes pratiques en matière de prévention et de traitement des impayés locatifs,
- D'informer et de sensibiliser les locataires et les propriétaires bailleurs sur leurs droits et leurs devoirs, les dispositifs d'aide et le déroulement de la procédure d'expulsion,
- De repérer les impayés locatifs le plus en amont possible dans une perspective d'engager des démarches de règlement amiable,
- De mobiliser les dispositifs d'aide pour permettre au ménage de reprendre le paiement régulier du loyer et de se maintenir dans le logement ou pour favoriser son relogement,
- De proposer un accompagnement social (ASLL, AVDL) aux ménages rencontrant des difficultés particulières de maintien dans les lieux, conformément aux orientations du PDALPD.
- De coordonner l'action partenariale pour traiter les situations en amont des procédures contentieuses, notamment dans le cadre des commissions locales d'impayés locatifs (CLIL),
- De légitimer les avis et les recommandations émis par la Commission de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX).

Les orientations en faveur d'un partenariat renforcé pour prévenir les expulsions locatives

Le bilan du dispositif de prévention des expulsions locatives dans le département des Hauts de Seine « *diagnostic des partenaires CAF – CG – AORIF* »¹ a permis de distinguer les phases et les processus de prévention des expulsions locatives et de déterminer les étapes clés.

¹ « *Le diagnostic des partenaires CAF – CG – AORIF* » est consultable sur le site Internet de la DRIHL : <http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/la-prevention-des-expulsions-r345.html>

La démarche d'actualisation de la Charte, menée sous la responsabilité de l'État et du Conseil général, a permis à l'ensemble des acteurs de la prévention de préciser leurs engagements au titre d'une action partenariale renforcée en faveur de la prévention des expulsions locatives. La charte a aussi vocation à orienter les décisions des **instances partenariales de coordination** (CLIL, CCAPEX).

Considérant le partenariat renforcé dans le cadre de l'axe 6 relative à la prévention des expulsions du PDALPD, la charte associe désormais de nouveaux partenaires impliqués dans la prévention des expulsions locatives par rapport à la précédente charte de prévention (2009) : le Secrétariat de la Commission de surendettement (Banque de France), l'UDAF et l'UD-CCAS.

La charte de prévention des expulsions locatives a pour objectif premier d'institutionnaliser le fonctionnement actuel de la procédure de prévention afin de le rendre lisible et opérationnel.

Les schémas : « *schéma simplifié des moyens de prévention* », « *schéma de la procédure d'expulsion locative* » et « *présentation synoptique des moyens de prévention et de traitement des impayés de loyers* »... visent en particulier à reconnaître et à expliciter un certain nombre d'avancées effectuées au cours des années précédentes. (Annexes N° 2 & 3) :

Les Moyens mis en œuvre

Les moyens mis en œuvre dans le cadre de la prévention des expulsions locatives sont ceux exprimés dans le PDALPD des Hauts-de-Seine 2014-2018 s'agissant des dispositifs administratifs et financiers en faveur du logement et de l'hébergement, notamment ceux mobilisés sur la lutte contre les impayés de loyers et les expulsions locatives, à savoir :

La reconnaissance partagée des outils de la prévention

Les enquêtes sociales sont réalisées par les services sociaux, préalablement aux audiences, dites « **enquête - assignation** ». Elles sont produites sur la base d'une demande émanant des services de l'État (Préfecture, Sous-préfectures) lorsqu'ils réceptionnent une assignation.

² Le rapport ADIL « *État des lieux des organisations et pratiques locales de la prévention des expulsions dans les Hauts-de-Seine* » est consultable sur le site Internet de la DRIHL : <http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/la-prevention-des-expulsions-r345.html>

Un **protocole** peut être formalisé uniquement lorsque le bail est résilié. Il s'agit d'une possibilité et non d'une obligation. Le protocole signé vaut titre d'occupation du logement et permet le maintien des aides au logement. Il comprend un plan d'apurement de la dette et il prévoit le rétablissement du bail dans les conditions et les délais réglementaires (**Annexe N° 4**).

Les enquêtes sociales sollicitées par les services préfectoraux au stade des demandes du concours de la force publique dites « **enquête - expulsion** », complètent et actualisent les informations des services préfectoraux et constituent une aide à la décision pour le Préfet ou les Sous-préfets.

Les instances de coordination

■ Les Commissions locales d'impayés locatifs (CLIL)

Les CLIL constituent des instances partenariales réactives et efficaces afin de coordonner les interventions des acteurs locaux en faveur d'un traitement d'impayés locatifs le plus en amont de la procédure.

Intervenant dès les premiers impayés de loyer, les CLIL permettent de mobiliser le locataire dans la reprise du paiement du loyer et de définir, si besoin, un plan d'apurement de la dette ou encore un projet d'accompagnement social (cf. le rapport « *État des lieux des organisations et pratiques locales de la prévention des expulsions dans les Hauts-de-Seine* » ²)

Un travail d'appropriation de la place de ces commissions par l'ensemble des partenaires de la Charte doit être mené et approfondi à l'avenir, compte tenu de l'élargissement des missions de la CCAPEX dans le cadre des futures évolutions législatives et réglementaires en matière de prévention des expulsions.

■ La Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions (CCAPEX)

La CCAPEX a été mise en place en 2011, qui peut faire l'objet d'une saisine sous certaines conditions. Elle formule des avis et des recommandations aux partenaires de la prévention des expulsions sur les cas les plus complexes (**Annexe N° 5** : « *fiche de présentation de la CCAPEX* »).

■ Les Commissions partenariales en arrondissement préalables à la décision de l'octroi du concours de la force publique

Réunies sous le pilotage des Sous préfets, les « **Commissions d'expulsions locatives** » ont pour objectif de disposer d'un maximum d'informations lors des réunions via un travail partenarial avec les services sociaux, les bailleurs sociaux, les mairies, la police, les huissiers et les autres services de l'État.

Les engagements des partenaires : les « FICHES ACTIONS »

La finalité recherchée est le renforcement des actions pour prévenir la procédure contentieuse.

Les « **fiches actions** » annexées à la présente charte traduisent les engagements des différents partenaires en la matière.

Les modalités de mise en œuvre

La durée de validité

La présente charte a une durée de validité d'un an, renouvelable par tacite reconduction.

Le dispositif de pilotage et de suivi

Le suivi de la charte est assuré par l'État (DRIHL des Hauts-de-Seine). Sa mise en œuvre et surtout sa réussite dépendent de l'implication de l'ensemble des signataires dans la réalisation de leurs engagements et des actions qui en découlent.

La charte est placée sous le pilotage du PDALPD. Dans un souci d'efficacité, il a été décidé de ne pas créer de nouvelle instance mais de s'appuyer sur celles existantes :

- Au niveau politique, le comité responsable du plan, où il sera fait un compte-rendu sur le suivi de la charte.
- Au niveau technique, une réunion du comité technique du plan sera consacrée une fois par an au suivi de la charte à travers un bilan de l'action menée. Au sein du comité technique, une réflexion est engagée lors des modifications législatives et réglementaires qui peuvent impacter le rôle et la mission des acteurs.

Les modalités de diffusion de la charte

La diffusion de la charte s'effectuera par une mise en ligne sur les sites Internet des Services de l'État ainsi que des organismes signataires et autres partenaires institutionnels et associatifs intervenant dans la prévention des expulsions locatives.

Les modalités d'évaluation

Le comité de pilotage du PDALPD procédera à une évaluation des effets de la charte et de l'action partenariale en faveur d'une meilleure coordination de la prévention des expulsions et du maintien au logement, en s'appuyant notamment sur :

- les bilans annuels du dispositif départemental de prévention (**Annexe N° 6** : « *tableau de bord* »),
- des rapports sur le respect des engagements de la charte et sur la prise en compte, de la part des acteurs institutionnels, des avis et recommandations de la CCAPEX à leur attention.

Révision de la Charte de prévention des expulsions locatives

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

Au vu de l'article 121 de la loi du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions modifiée par la loi du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale et considérant l'action en faveur de la prévention des expulsions locatives du Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) pour la période 2014-2018, les signataires conviennent d'adopter les dispositions et engagements de la présente charte.

Signataires

Le Préfet
des Hauts-de-Seine


Yann JOUNOT

Le Président de la Chambre
Départementale des Huissiers de Justice

Le Président de l'UNPI
des Hauts-de-Seine

Les délégués départementaux de l'AORIF

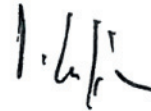
Le Directeur Général **LOGEMENT FRANCILIEN**


Damien VANOVERSHELDE
Le Directeur de la Banque de France
au titre de la Commission de surendettement

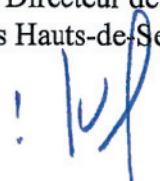
Le Président de l'ADIL
des Hauts-de-Seine



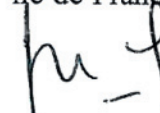
Le Président du Conseil Général
des Hauts-de-Seine



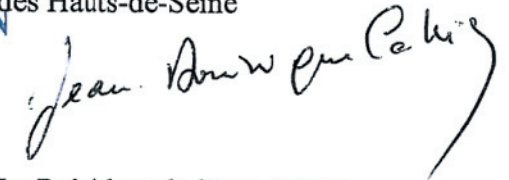
Le Directeur de la C.A.F.
des Hauts-de-Seine

 - 5. Juin 2014

Le Président de la Chambre FNAIM
Paris – Ile-de-France

 16/10/2014 -

Le Président de l'UDAF
des Hauts-de-Seine



Le Président de l'UD CCAS
des Hauts-de-Seine



LES « Fiches Actions »

L'ÉTAT : PRÉFECTURE – DRIHL 92

« FAVORISER LA COORDINATION DES ACTIONS EN FAVEUR DE LA PRÉVENTION ET L'ARTICULATION DE L'ENSEMBLE DES DISPOSITIFS »

LE CONSEIL GÉNÉRAL DES HAUTS-DE-SEINE

« FAVORISER LES ACTIONS EN FAVEUR DE LA PRÉVENTION DES EXPULSIONS »

L'UNION DÉPARTEMENTALE DES CENTRES COMMUNAUX D'ACTION SOCIALE (UD CCAS)

« DÉVELOPPER DES PRATIQUES DE TRAITEMENT AMIABLE DES DIFFICULTÉS ENTRE LES PARTIES »

L'ADIL DES HAUTS-DE-SEINE

« METTRE EN ŒUVRE LES MESURES D'INFORMATION FAVORISANT LA PRÉVENTION DES IMPAYÉES DE LOYER »

LA CAF DES HAUTS-DE-SEINE

« DÉVELOPPER DES PRATIQUES DE TRAITEMENT AMIABLE DES DIFFICULTÉS ENTRE LES PARTIES »

L'AORIF (BAILLEURS SOCIAUX)

« METTRE EN ŒUVRE LES MESURES SUSCEPTIBLES DE PRÉVENIR LES IMPAYÉES »

LA FNAIM

« METTRE EN ŒUVRE LES MESURES SUSCEPTIBLES DE PRÉVENIR LES IMPAYÉES »

L'UNPI

« METTRE EN ŒUVRE LES MESURES SUSCEPTIBLES DE PRÉVENIR LES IMPAYÉES »

LA CHAMBRE DÉPARTEMENTALE DES HUISSIERS DE JUSTICE

« PARTICIPER À LA PRÉVENTION DES EXPULSIONS LOCATIVES »

UDAF

« INFORMER ET ACCOMPAGNER LES FAMILLES »

SECRÉTARIAT DE LA COMMISSION DE SURENDETTEMENT - BANQUE DE FRANCE

« RENFORCER LA COORDINATION AVEC LES ACTEURS DE LA PRÉVENTION DES EXPULSIONS »

FAVORISER LA COORDINATION DES ACTIONS EN FAVEUR DE LA PRÉVENTION ET L'ARTICULATION DE L'ENSEMBLE DES DISPOSITIFS

Pilotes : État-DRIHL/Préfectures

Partenaires : Services Sociaux du Conseil Général 92 - CCAS--CAF ADIL - Associations de locataires - Huissiers de justice - Bailleurs sociaux/AORIF – FNAIM - Action logement - Secrétariat de la Commission de Surendettement/Banque de France

Descriptif de l'action

PRÉFECTURE

En qualité d'instructeur de la procédure d'expulsion, Préfecture et Sous préfectures :

- Veiller, dans le cadre d'échanges réguliers avec les services en charge de la réalisation des enquêtes sociales transmises aux juges des TI au moment des audiences, au bon fonctionnement des circuits d'échanges d'informations et de transmission ;
- Éviter les transmissions en doublon et les relais inutiles compte tenu du délai impératif de deux mois ;
- Améliorer, en s'appuyant sur l'expertise des partenaires de la charte, la précision des statistiques communiquées notamment sur le motif l'expulsion (impayés ou autres causes) et la distinction de ce qui relève du parc privé ou public ;
- Veiller à la bonne articulation entre la Commission départementale de médiation et les instances partenariales de coordination afin d'apporter à la première des éléments d'appréciation sur la situation d'un ménage menacé d'expulsion ayant déposé un recours au titre du droit au logement opposable (DALO) ;
- Organiser des modalités d'échanges avec les différents acteurs pour préparer la décision du CFP.

DRIHL

- Au titre du PDALPD, mettre en œuvre une coordination entre les différents dispositifs pilotés par la DRIHL relevant du domaine du logement (ACD, DALO, prévention des expulsions...) avec ceux de l'hébergement et du logement adapté ;
- Assurer le secrétariat et le pilotage de la CAPPEX ;
- Assurer le co-pilotage et animer les réunions de suivi de la charte ;
- Assurer la production d'indicateurs de suivi de la charte sur la base des données transmises par les partenaires définies dans la charte.

Contexte et enjeux

La prévention de l'expulsion locative est une dimension fondamentale du volet logement de la loi d'orientation n° 98-657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions modifiée par la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale.

Conformément à ces dispositions et en application du plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD), les engagements de chacun des signataires de la présente charte s'inscrivent dans une action commune. Il s'agit d'une démarche coordonnée d'améliorer la prévention et le traitement des expulsions en amont de la décision de justice et de prévoir, le cas échéant, les solutions de relogement adaptées aux situations des personnes en situation d'expulsion.

Objectifs

- Assurer la coordination entre les circuits d'intervention et optimiser le travail en réseau pour la prévention des expulsions ;
- S'assurer de la mise en œuvre des actions de prévention.

Modalités d'évaluation

- Nombre de dossiers d'expulsion ;
- Nombre d'enquêtes sociales réalisées annuellement, transmises au juge et leur évolution pendant la durée de la charte ;
- Rapport d'activité CCAPEX.

FAVORISER LES ACTIONS EN FAVEUR DE LA PREVENTION DES EXPULSIONS

Pilotes : Conseil Général des Hauts-de-Seine

Partenaires : État/Bailleurs/Services sociaux

Descriptif de l'action

Le public pouvant bénéficier des interventions menées par les Espaces Départementaux d'Actions Sociales - EDAS (ex CVS) est :

- les bénéficiaires du RSA prioritairement,
- les personnes bénéficiant déjà d'un accompagnement social formalisé,
- les personnes ayant déjà bénéficié d'une intervention ponctuelle et/ou d'un accompagnement formalisé,
- les personnes signalées aux EDAS au titre d'un état de vulnérabilité.

Dans le cadre de la prévention des expulsions, l'adhésion des personnes est une condition indispensable et doit se concrétiser par un accompagnement social formalisé entre le référent social et la personne.

Dans ces conditions, les principes d'intervention du Conseil général au titre de l'accompagnement social assuré par les travailleurs sociaux et du FSL sont les suivants :

- ➡ pour les personnes connues des EDAS :
 - Réaliser une enquête au stade de l'assignation (« enquête assignation ») et de la réquisition de la force publique (« enquête expulsion »).
- ➡ pour les personnes non connues des EDAS :
 - Assurer un 1^{er} accueil et une information du public ;
- ➡ pour les enquêtes assignations :
 - Transmettre aux Juges les enquêtes préalablement établies par les services sociaux accompagnant les ménages ;
- ➡ pour les enquêtes expulsions :
 - Continuer d'établir les enquêtes dans le cadre du Concours de la Force Publique ;
 - le cas échéant, et si le travailleur social le juge nécessaire, il procédera à une actualisation de l'enquête en cas de changements significatifs de la situation ;
 - Participer le cas échéant aux instances locales de traitement des impayés de loyers en partenariat avec les bailleurs sociaux et les services communaux afin de les traiter le plus en amont possible ;
 - Participer aux CCAPEX et aux Commissions expulsions ;
 - Accompagner les personnes dans la recherche de solutions pour apurer la dette locative et mobiliser avec leur participation les dispositifs d'aide, à savoir : les aides financières au maintien et les mesures d'ASLL telles que prescrites par le FSL et dans les conditions définies dans son règlement intérieur, les mesures éducatives d'aide à la gestion du budget spécifique, les dossiers de surendettement, les protocoles PCS ;
 - Accompagner les personnes dans la construction de leur parcours résidentiel.

Contexte et enjeux

Le Conseil général se mobilise dans la prévention des expulsions à 2 niveaux :

- le FSL, en tant qu'outil de l'accompagnement social, qui peut permettre de régler les dettes locatives en favorisant le maintien dans le logement ou la mutation dans un logement mieux adapté ;
- l'accompagnement social mené par les EDAS.

À ce titre, l'enjeu majeur va résider dans la recherche des moyens pour susciter et développer l'adhésion des ménages au-delà de la réponse financière.

Objectifs

- Optimiser les dispositifs du PDALPD pour la prévention des expulsions locatives ;
- Accompagner les familles en difficulté dans leurs parcours résidentiels ;
- Optimiser les délais de réponse aux demandes d'enquêtes.

Modalités d'évaluation

- Bilan annuel du FSL ;
- Nombre de mesures ASLL- accompagnement social lié au logement ;
- Saisine de la CCAPEX ;
- Nombre d'enquêtes assignations et enquêtes expulsions (réquisitions).

DÉVELOPPER DES PRATIQUES DE TRAITEMENT AMIABLE DES DIFFICULTÉS ENTRE LES PARTIES

Pilotes : Union départementale des CCAS

Partenaires : État/Conseil général des Hauts-de-Seine

Un Centre Communal d'Action Sociale exerce, dans chaque commune ou chaque groupement de communes constitué en établissement public de coopération intercommunale, les attributions qui leur sont dévolues par le code de l'action sociale et des familles et notamment dans son article L123-5.

Le Centre Communal d'Action Sociale anime une action générale de prévention et de développement social dans la commune, en liaison étroite avec les institutions publiques et privées. Il peut intervenir sous forme de prestations remboursables ou non remboursables.

Il participe à l'instruction des demandes d'aide sociale dans les conditions fixées par voie réglementaire. Il transmet les demandes dont l'instruction incombe à une autre autorité. L'établissement du dossier et sa transmission constituent une obligation, indépendamment de l'appréciation du bien-fondé de la demande.

Le Centre Communal d'Action Sociale peut créer et gérer en services non personnalisés les établissements et services sociaux et médico-sociaux mentionnés à l'article L. 312-1.

Le Centre Communal d'Action Sociale peut, le cas échéant, exercer les compétences que le département a confiées à la commune dans les conditions prévues par l'article L. 121-6.

Descriptif de l'action

En qualité de représentant d'un Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) et en fonction des positions et orientations spécifiques du Conseil d'Administration de chaque CCAS,

- 1 - accueil et orientation des ménages en difficulté vers les partenaires qui ont pour missions :
 - de les accompagner dans la recherche de solutions pour apurer la dette locative et mobiliser avec leur participation les dispositifs d'aide, à savoir : les aides financières au maintien et les mesures d'ASLL prescrites par le FSL, les mesures éducatives d'aide à la gestion du budget spécifique (MAJGBF, MASP) assurées par l'UDAF, les dossiers de surendettement, les protocoles PCS, etc.
 - de participer à la recherche de toute solution de logement ou d'hébergement adaptée à la situation économique et sociale du ménage et l'accompagner, le cas échéant, dans la constitution d'un dossier de demande de logement ou d'hébergement prioritaire au titre de l'Accord collectif départemental (ACD) ou / et du droit au logement opposable (DALO),
- 2 - lorsqu'elles existent ou si elles doivent être créées, participer aux commissions locales d'impayés locatifs (CLIL), et en tant que de besoin à la CCAPEX.

Contexte et enjeux

- Conforter l'information et la coordination de la prévention des expulsions au niveau local.

Objectifs

- Accompagner les CCAS, en fonction de leurs orientations locales, dans la mise en place d'actions de prévention des expulsions.

Modalités d'évaluation

- Bilan annuel

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

Pilotes : ADIL 92

Partenaires :

Descriptif de l'action

- Informer les ménages sur toutes les questions relatives au logement ;
- Assurer sa mission d'information et d'orientation des locataires et des propriétaires bailleurs privés sur leurs droits et obligations ;
- Élaborer et diffuser des brochures à destination du public détaillant les procédures du dispositif de prévention des expulsions ;
- Assurer en tant que de besoin des actions de formation des services sociaux et des associations sur la procédure d'expulsion.

Contexte et enjeux

L'ADIL a une action d'autant plus efficace que les personnes concernées prennent contact avec elle le plus tôt possible (au stade du commandement de payer). La difficulté est de persuader le public que c'est à ce stade de la procédure que les possibilités de « rattrapage » sont les plus grandes.

Un passage « vivement conseillé » à l'ADIL lors de la délivrance du commandement de payer serait une action efficace pour éviter l'aggravation des situations avant le passage au stade de l'assignation et la prononciation de la déchéance du bail.

Objectifs

- Informer les familles et les professionnels du logement.

Modalités d'évaluation

Établissement de statistiques relatives au nombre de personnes venues ou intervenues auprès de l'ADIL : répartitions par type de ménage, âge, origine géographique, statut d'occupation (locataire privé, locataire HLM ou bailleur), etc.

DÉVELOPPER DES PRATIQUES DE TRAITEMENT AMIABLE DES DIFFICULTES ENTRE LES PARTIES

Pilotes : CAF 92

Partenaires :

Descriptif de l'action

Conformément :

- à la Convention d'Objectifs et de Gestion 2013 – 2017,
- au Contrat Pluriannuel d'Objectifs et de Gestion signé par la Caisse Nationale de Allocations Familiales et la Caisse d'Allocations des Hauts-de-Seine.

La CAF s'engage à :

- Poursuivre et développer la communication en direction tant des locataires que des bailleurs notamment du secteur privé :
 - sur la nécessité de déposer dès la signature du bail une demande d'aide au logement en raison de l'absence de rétroactivité du versement de l'aide,
 - sur l'obligation de déclarer l'impayé de loyer à la CAF.
- Associer les partenaires impliqués dans la prévention des impayés et des expulsions à l'élaboration, la diffusion de messages d'information à l'entrée dans les lieux et lors d'un incident de paiement du loyer ;
- Favoriser le maintien de l'aide au logement par une étude personnalisée et conjointe des services et action sociale ;
- Mettre en place une offre de rendez-vous par ses travailleurs sociaux en direction des bénéficiaires d'allocation logement à caractère familial avec enfant à charge (ALF) signalés en impayés de loyer pour leur apporter « informations et conseils » en tenant compte des actions déjà engagées ou prévues par d'autres partenaires ;
- Développer l'accès à CAFPRO pour l'actualisation des informations accessibles aux partenaires ;
- Participer aux instances suivantes : FSL, CCAPEX et commissions d'expulsions locatives.

Contexte et enjeux

Les organismes bailleurs sociaux avaient l'obligation de saisir la commission départementale des aides publiques au logement (CDAPL) pour une dette de trois mois de loyers et au moins trois mois avant la demande d'assignation aux fins de contacts et de prononcé de résiliation de bail pour les locataires bénéficiant des aides personnalisées au logement sous peine de rendre irrecevable leur demande.

Depuis le 1^{er} janvier 2011, dans le contexte de la création de la CCAPEX et du transfert des compétences de la CDAPL à la CAF, le signalement de l'impayé se fait directement aux organismes payeurs.

Cette nouvelle responsabilité accroît le périmètre d'intervention de la CAF.

L'accès et le maintien des droits aux aides au logement nécessitent une approche concertée avec les partenaires concernés en respect des dispositions législatives et réglementaires.

La CAF doit pouvoir s'appuyer sur un réseau partenarial interactif.

Objectifs

- Gérer les aides au logement des familles pour favoriser le maintien dans le logement.
- Traiter les impayés de loyers.

Modalités d'évaluation

(sous réserve des possibilités techniques de transmission des informations par la CNAF) :

- Nombre de dossiers d'impayés traités ;
- Nombre de plans d'apurement ;
- Nombre de saisines FSL ;
- Nombre de protocoles « PCS » ;
- Nombre de saisines CCAPEX (fourni par la CCAPEX) ;
- Nombre de dossiers avec droits maintenus par nature d'aide au logement ;
- Nombre de dossiers avec droits suspendus par nature d'aide au logement ;
- Nombre de dossiers avec dette soldée.

METTRE EN ŒUVRE LES MESURES SUSCEPTIBLES DE PREVENIR LES IMPAYES

Pilotes : Bailleurs sociaux/AORIF

Partenaires : État, CG 92, CAF 92, CCAS, associations tutélaires, BDF
au titre de la Commission de surendettement, huissiers, les comptables et le trésor public...

Remarques :

Pour les bailleurs en comptabilité publique :

Examiner, dans le respect de la répartition des rôles entre ordonnateur et comptable public, les moyens d'améliorer la prévention des impayés.

Descriptif de l'action

- 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 ;
- Orienter, dans la mesure du possible, les ménages identifiés comme particulièrement fragiles vers des mesures ASLL lors de l'attribution ;
- 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 ;
- Saisir systématiquement la CAF en cas d'impayés conformément à la réglementation en vigueur ;
- Proposer aux locataires en impayés un protocole de cohésion sociale prévu par la loi du 18 janvier 2005 en cas de résiliation du bail ;
- Encourager les bailleurs sociaux à se doter de dispositions internes de gestion pré contentieuses compte tenu de leurs moyens respectifs ;
- Étudier à tous les stades de la procédure, si cela est réalisable selon le cas, la possibilité de proposer un relogement au ménage en difficultés (mutation) afin de trouver une solution durable au problème d'impayé. Cette mutation doit être accompagnée d'une solution pour le règlement de la dette.

Contexte et enjeux

Partenaires habituels aux cotés de l'État et du Département, les bailleurs sociaux sont des acteurs essentiels pour prévenir les expulsions locatives.

Objectifs

- Réduire les risques d'impayés ;
- Repérer les situations d'impayés le plus en amont possible ;
- Mettre en œuvre les solutions les plus adaptées à chaque situation.

Modalités d'évaluation

- Nombre de plan d'apurement signés au pré-contentieux dans l'année ;
- Nombre de protocoles d'accord de cohésion sociale signés dans l'année ;
- Nombre de CFP accordés dans l'année ;
- Nombre d'expulsions réalisées dans l'année ;
- Nombre de baux signés dans l'année après la résiliation du bail ;
- Bilan annuel des mutations réalisées dans le cadre du dispositif de prévention sous réserve que le bailleur ait un logiciel informatique le permettant.

METTRE EN ŒUVRE LES MESURES SUSCEPTIBLES DE PREVENIR LES IMPAYES

Pilotes : Fédération nationale des agents immobiliers et mandataires

Partenaires :

Descriptif de l'action

- Informer dès la signature du bail de location, les locataires et les propriétaires bailleurs de leur droits respectifs, en joignant au bail une information sur les droits et obligations des locataires et des propriétaires bailleurs ;
- 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 ;
- Définir une procédure d'information de la CAF ou la MSA, et du FSL dès l'impayé constaté par le bailleur privé ;
- Saisir systématiquement la CAF dans la limite des délais réglementaires (3 mois suivant la constitution de l'impayé) ;
- 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.

Contexte et enjeux

Le parc privé des Hauts-de-Seine

Objectifs

- Développer les pratiques de traitement amiable des difficultés entre les parties pour prévenir le contentieux ;
- Améliorer l'information des locataires et des bailleurs propriétaires sur leurs droits et obligations respectifs.

METTRE EN ŒUVRE LES MESURES SUSCEPTIBLES DE PREVENIR LES IMPAYES

Pilotes : UNPI

Partenaires :

Descriptif de l'action

- Informer dès la signature du bail de location, les locataires de leurs droits respectifs, en joignant au bail une information sur les droits et obligations des locataires et des propriétaires bailleurs ;
- 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 ;
- Définir une procédure d'information de la CAF ou la MSA, et du FSL dès l'impayé constaté par le bailleur privé ;
- Saisir systématiquement la CAF dans la limite des délais réglementaires (3 mois suivant la constitution de l'impayé) ;
- 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.

Contexte et enjeux

Le parc privé des Hauts-de-Seine

Objectifs

- Développer les pratiques de traitement amiable des difficultés entre les parties pour prévenir le contentieux ;
- Améliorer l'information des locataires et des bailleurs propriétaires sur leurs droits et obligations respectifs.

PARTICIPER À LA PRÉVENTION DES PRÉVENTIONS LOCATIVES

Pilotes : Chambre départementale des Huissiers de Justice

Partenaires :

Descriptif de l'action

- Informer les locataires lors de la remise du commandement de payer sur les dispositifs d'aide (ADIL, services sociaux de droit commun, FSL) ;
- De veiller, dans le respect de la loi, à une présentation claire des documents qui leur sont remis dans le cadre du déroulement du contentieux ;
- Inciter les locataires à se présenter aux audiences du tribunal.

Contexte et enjeux

Juriste spécialisé dans la gestion des rapports locatifs, l'huissier de Justice intervient fréquemment dans la procédure d'expulsion pour prévenir les litiges et dénouer les conflits par la mise en œuvre de moyens légaux.

Il intervient à toutes les étapes de la vie du bail. Il conseille et informe propriétaires et locataires sur leurs devoirs et aide à faire respecter leurs droits.

Objectifs

- Assurer un rôle d'information auprès des locataires et des propriétaires.

Modalités d'évaluation

- Nombre d'assignations notifiées au représentant de l'État dans le département.

INFORMER ET ACCOMPAGNER LES FAMILLES

Pilotes : UDAF 92

Partenaires :

Descriptif de l'action

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, ...)

Au sein des différents services de l'UDAF 92 (Protection Juridique des Majeurs sur jugement du juge d'Instance ; Protection de l'Enfance, AGBF, sur ordonnance du Juge des Enfants ; Soutien à la parentalité ;

Accompagnement des personnes en difficultés dans le cadre des MASP 2, sous mandat du Conseil Général) :

- 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.

Contexte et enjeux

- Participer à l'optimisation d'un travail en réseau ;
- Engager les services de l'UDAF 92 dans des accompagnements adaptés à la situation des ménages.

Objectifs

- Contribuer au repérage des situations d'impayé le plus en amont possible de la décision de justice ;
- Accompagner les publics en difficulté suivis par les différents services de l'UDAF 92 dans leurs parcours résidentiels.

INFORMER ET ACCOMPAGNER LES FAMILLES

Pilotes : Secrétariat de la Commission de surendettement

Partenaires :

Descriptif de l'action

- Informer les acteurs et les instances locales de coordination sur les dossiers de surendettement dans lesquels figure une dette de loyer dès lors que la commission a été sollicitée sur un cas particulier ;
- Participer à la CCAPEX.

Contexte et enjeux

La loi n° 2010-737 du 1^{er} juillet 2010 portant réforme du crédit à la consommation (Loi Lagarde) a formalisé les échanges entre la commission de surendettement et les services en charge du traitement des expulsions locatives.

Objectifs

- Améliorer l'accompagnement des personnes qui connaissent des difficultés d'endettement ;
- Favoriser les actions de prévention à toutes les étapes de la procédure d'expulsion.

Modalités d'évaluation

- Nombre de demande de suspension d'expulsion après recevabilité (périodicité annuelle et sur le périmètre des deux secrétariats).

LES ANNEXES

ANNEXE N°1

LES ÉTAPES CLEFS DE LA CHAÎNE DE PRÉVENTION DES EXPULSIONS LOCATIVES :
UNE STRATÉGIE PARTAGÉE

ANNEXE N°2

SCHÉMA SIMPLIFIÉ DES MOYENS DE PRÉVENTION ET SCHÉMA DE LA PROCÉDURE D'EXPULSION

ANNEXE N°3

PRÉSENTATION SYNOPTIQUE DES MOYENS DE PRÉVENTION ET DE TRAITEMENT DES IMPAYÉS LOCATIFS

ANNEXE N°4

PROTOCOLE D'ACCORD ENTRE LE BAILLEUR ET L'OCCUPANT EN VUE DU RÉTABLISSEMENT
DU BAIL DANS LE PARC SOCIAL

ANNEXE N°5

PRÉSENTATION DE LA COMMISSION DE COORDINATION DES ACTIONS DE PRÉVENTION
DES EXPULSIONS LOCATIVES (CCAPEX) DES HAUTS-DE-SEINE

ANNEXE N°6

LISTE DES INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

Les étapes clés de la chaîne de prévention des expulsions locatives : une stratégie partagée

1 - Le Précontentieux : de l'entrée dans les lieux à la constitution de l'impayé

Contrairement au parc privé où il n'y a pas nécessairement d'actions systématiques auprès du locataire suite à un impayé, la plupart des organismes HLM se sont structurés et ont mis en place des procédures de précontentieux visant à solutionner ou stabiliser les litiges de manière amiable le plus rapidement possible. Les lettres de rappels, propositions de rendez-vous en vue d'établir un plan d'apurement, prise de contacts avec les services sociaux si le locataire est suivi sont des dispositions mises en place le plus rapidement possible. Certains organismes peuvent même avoir une politique de prévention dès l'entrée dans les lieux, en ciblant les locataires fragiles présentant des risques d'impayés : information sur la mise en place de l'APL, diffusion des coordonnées des services sociaux, saisine des instances locales (CLIL).

Étape clé en matière de prévention

► Le 1^{er} défaut de paiement

Nécessité d'intervenir le plus en amont possible, notamment dans le parc privé compte tenu des niveaux de loyers et des risques d'augmentation rapide de la dette qui en découle, de la possibilité d'évolution rapide de la procédure d'expulsion avec un commandement de payer dès le 2^{ème} mois et de la complexité potentielle des relations entre locataires et bailleurs.

- Renforcer le lien avec les propriétaires (information) ;
- Repérer les ménages en grande difficulté (Conseil général, CAF lorsque suspension de l'AL) ;
- Repérer les ménages menacés d'expulsion de bonne foi dans le cadre de la dynamique d'accès au logement des publics prioritaires (PDALPD/ labellisation au titre du FSL) ;
- Mobilisation des CLIL pour les situations complexes.

2 - L'intermédiaire : de la constitution de l'impayé à l'assignation

Le suivi du dossier de l'impayé est régulier de la part d'un bailleur social ce qui permet à chaque étape de la procé-

ture de proposer au locataire une possibilité de régulariser sa situation. Une fois l'impayé constitué et la CAF saisie, les organismes HLM intensifient les contacts avec le locataire afin de mettre en place un plan, exploitant la période conservatoire du versement des aides. En cas d'accord, le plan est contrôlé en continu par le bailleur. Selon les disponibilités patrimoniales et l'implication du locataire, certains bailleurs peuvent proposer un relogement au locataire afin de mieux mettre en adéquation le coût du logement et ses ressources. Cette solution est à apprécier au cas par cas, en cas de dette peu élevée.

Étape clé en matière de prévention

► L'intervention d'une tierce personne auprès du locataire

L'huissier de justice intervient dans le cadre du commandement de payer, en général 3 à 4 mois après le premier impayé dans le parc public (peut être plus tôt dans le parc privé). La CAF envoie un courrier au locataire lors du signalement de l'impayé. Ces interventions peuvent occasionner une prise de conscience chez le locataire et l'inciter à réagir pour régulariser sa situation.

- Renforcer le lien avec les huissiers ;
- Information conjointe Bailleurs/CAF ;
- Promouvoir les propositions d'aide et d'accompagnement (FSL, MJAGBF..) ;
- Repérer les ménages en grande difficulté ;
- Repérer les ménages menacés d'expulsion de bonne foi dans le cadre de la dynamique d'accès au logement des publics prioritaires (PDALPD/Labellisation) ;
- Mobilisation des CLIL pour les situations complexes ;
- Étudier la possibilité de mutation dans le cadre du parc social (adéquation ressource/charge).

3 - Le contentieux : dès l'assignation

L'assignation signifie que les actions en pré-contentieux n'ont pas permis de régulariser la situation. Les contacts entre le bailleur et son locataire demeurent cependant afin de trouver une voie amiable, en parallèle de la voie contentieuse. À l'issue de la période conservatoire de l'APL, si un plan d'apurement n'a pas été conclu ou s'il n'a pas été respecté, la CAF envoie un courrier avertissant le locataire

de la suspension prochaine de l'aide avec une copie au bailleur. La dette est alors susceptible d'augmenter rapidement ce qui rend inévitable la poursuite de la procédure contentieuse visant à expulser le locataire.

Étape clé en matière de prévention

► L'assignation

L'assignation signifie que le litige est porté devant la justice, cela peut déclencher une réaction chez le locataire.

- Renforcer le lien avec l'huissier (communication de l'assignation, informations du locataire) ;
- Demande d'une enquête sociale par la Préfecture (EDAS, CCAS, ...) ;
- Communication de l'enquête sociale au juge (et copie aux Services de l'État) ;

Contact Secrétariat de la Commission de surendettement/Banque de France pour connaître si dossier de surendettement ;

- Repérage des situations complexes ou redondantes
- Suspension de l'AL ou APL ou non en lien avec les dispositifs d'accompagnement (MASP, tutelle, MJAGBF) ;
- Promouvoir les dispositifs d'accompagnement ;
- Retour du jugement au travailleur social en charge du suivi ;
- Étude des solutions de relogement accompagné (AVDL, DALO, FSL).

► La recherche du maintien dans les lieux :

au stade du commandement de quitter les lieux.

Suite au jugement, deux types de situations peuvent se présenter.

> En cas de résiliation du bail avec application de clauses suspensives, le bailleur suit le respect de celles-ci. En cas de non-respect pour des motifs relevant de la bonne foi du locataire, un protocole lui est proposé, assorti d'un plan d'apurement. Ce protocole vaut titre d'occupation même si le bail est résilié. En cas d'apurement de la dette (lié à l'achèvement du plan ou à l'intervention du FSL par exemple), un nouveau bail est proposé sous 3 mois conformément à la réglementation en vigueur.

> En cas d'absence de réaction, la procédure est maintenue.

> Dans le cas d'une résiliation du bail sans application des clauses suspensives, la procédure d'expulsion suit également son cours. La proposition de signer un protocole est alors dépendante de la réaction du ménage. Durant toute cette période, la CCAPEX peut également être saisie sur les cas les plus complexes.

Étape clé en matière de prévention

► La suspension des aides au logement

Même si cela ne concerne que les allocataires, il s'agit d'une des dernières occasions importantes de provoquer une réaction chez le ménage.

- Coordination entre les services CAF/CG 92/Bailleurs (FSL, Plan, accompagnement) ;
- La mise en place de protocole de cohésion sociale et de plan d'apurement ;
- Saisine de la CCAPEX pour les situations les plus complexes ;
- Information de la BDF sur le dossier de surendettement au regard de la dette de loyer ;
- Visite à domicile si situation complexe.

4 - La libération des lieux : du commandement de quitter les lieux à la demande du CFP

Même si le commandement de quitter les lieux a été transmis au locataire, certains bailleurs sociaux poursuivent les tentatives de mise en place d'un protocole.

Étape clé en matière de prévention

- La tentative de libération des lieux par la visite de l'huissier ;
- La présence de l'huissier au domicile du locataire peut provoquer une réaction de sa part afin de trouver une solution à sa situation (impact plus important que les précédents actes de la procédure qui étaient sous forme écrite) ;
- Enquête expulsions ;
- Convocation de certains ménages les plus en difficulté (EDAS / CCAS) ;
- CCAPEX.

5 - Le concours de la force publique : de la demande du CFP à son exécution ou indemnisation de l'État

Au stade de la demande du CFP, les bailleurs sociaux (CAF 92, CG 92, Commissariat de police ...) participent aux instances mises en place comme les Commissions d'expulsions locatives en Préfecture. En cas de décision d'octroi, la question du relogement se pose pour les occupants qui ne sont pas déjà partis.

- Travail partenarial dans le cadre de l'octroi du CFP ;
- Lien avec les ACD, DALO, SIAO.

Schéma simplifié des moyens de prévention

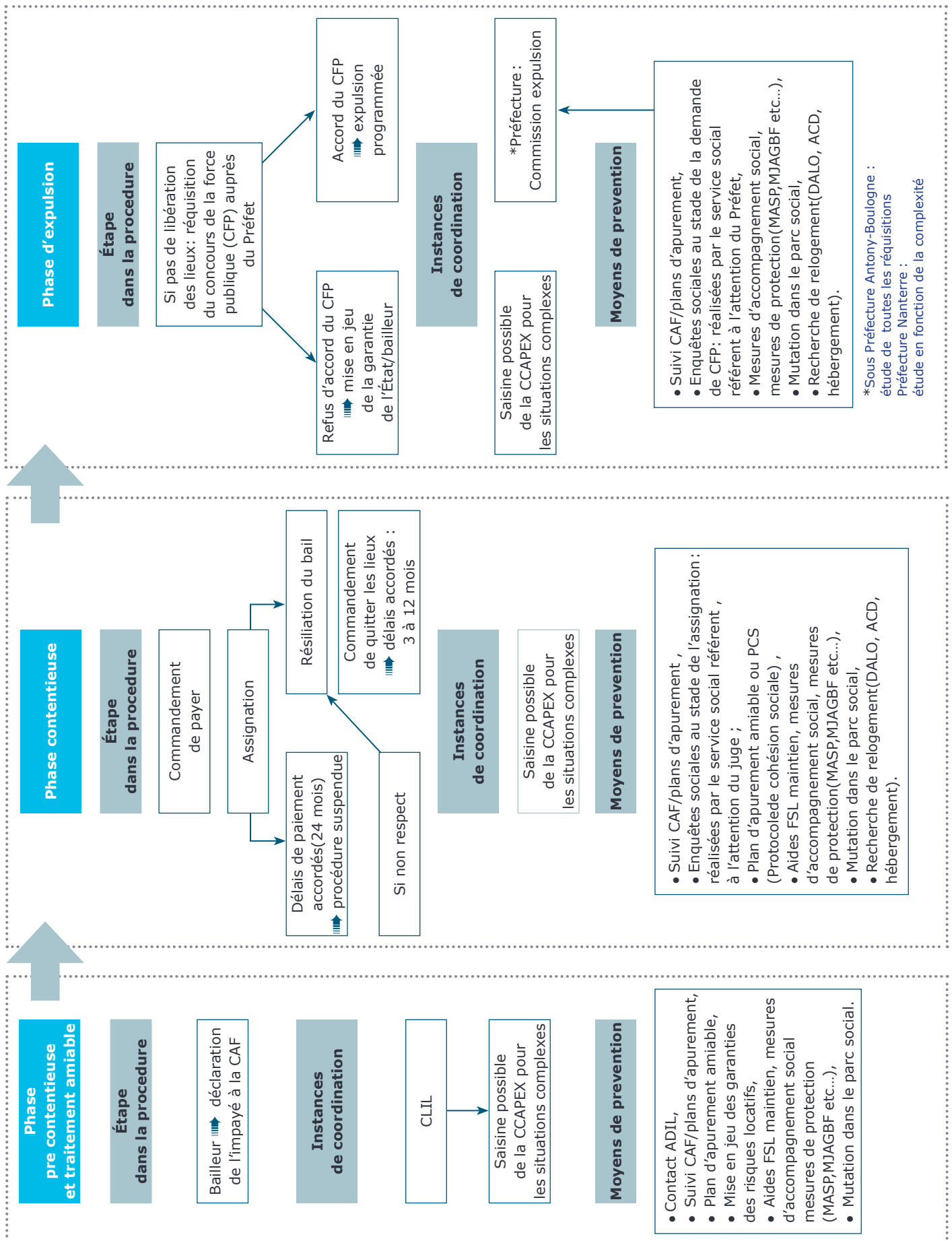
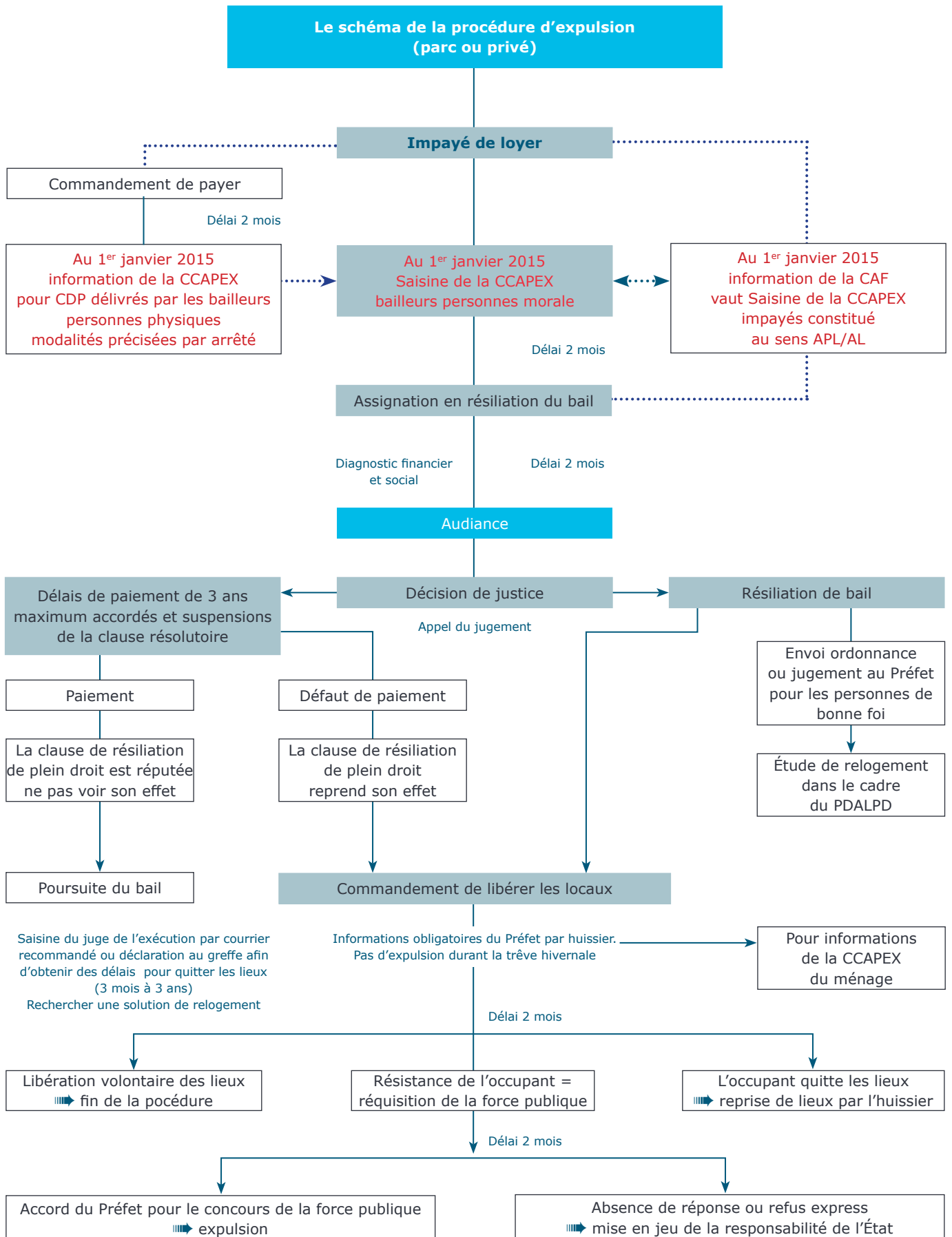


Schéma de la procédure d'expulsion



Présentation synoptique des moyens de prévention et de traitement des impayés locatifs

En prévention des impayés locatifs

- Attribuer, pour rappel, les logements en adéquation avec la situation financière et sociale des ménages, en articulation avec l'ouverture de leurs droits (aides au logement...);
- Sensibiliser les ménages à leurs droits et devoirs en qualité de locataire dès l'entrée dans le logement ;
- Informer les propriétaires bailleurs sur les bonnes pratiques de prévention ;
- Améliorer les circuits d'information et de coordination entre les acteurs institutionnels.

Phase pré-contentieuse : le traitement de l'impayé

- Repérer les impayés le plus en amont possible ;
- Favoriser le traitement amiable de la dette locative ;
- Mobiliser les dispositifs d'aide permettant au ménage de reprendre le paiement régulier du loyer (aides financières, accompagnement social...);
- Signaler l'impayé aux organismes payeurs des aides au logement (CAF/MSA) leurs permettant de statuer sur le maintien ou non des aides ;
- Saisir, pour les situations complexes, les instances partenaires de coordination (notamment les Commissions locales d'impayés locatifs/CLIL) ;
- Pratiquer des relogements pour mettre le logement du ménage en adéquation avec ses besoins (mutation au sein du parc social, accès au logement pour un locataire du parc privé, etc.).

Phase contentieuse ; la recherche d'une solution satisfaisante

- Réaliser l'enquête sociale pour l'audience en assignation et lors de la réquisition de la force publique pour apporter au juge et au préfet des éléments d'appréciation sur la situation du ménage ;
- Mobiliser les dispositifs d'aide permettant au ménage de reprendre le paiement régulier du loyer, d'apurer la dette locative et de se maintenir dans le logement ;
- Orienter les ménages vers les services sociaux pour un accompagnement social et, le cas échéant, une mesure d'ASLL ou d'aide à la gestion du budget spécifique (MJAGBF, MASP) ;
- Mobiliser les dispositifs de relogement prioritaire au titre du contingent préfectoral, de l'accord collectif départemental (ACD) ou au droit au logement opposable (DALO).

Protocole d'accord entre le bailleur et l'occupant en vue du rétablissement du bail (parc social)

L'article 98 de la loi du 18/01/2005 a modifié le Code de la Construction et de l'Habitation en instaurant les protocoles Borloo.

Le texte prévoit que lorsque le bail est résilié par décision judiciaire pour défaut de paiement des loyers et charges (ce qui exclut les dossiers dans lesquels la demande de résiliation est fondée sur un défaut d'assurance ou des troubles de voisinage notamment), la signature d'un protocole d'accord entre le bailleur et le locataire vaut titre d'occupation.

Bailleurs et locataires concernés par le dispositif de prévention des expulsions

Les bailleurs visés par le dispositif de prévention des expulsions sont :

- Les locataires du parc HLM conventionné ;
 - les locataires du parc HLM non conventionné ;
 - les locataires du parc des SEM conventionné ;
 - les sous locataires du parc HLM conventionné ou non.
- Cette hypothèse vise principalement les sous-locations consenties par des associations déclarées ayant pour objet de les sous-louer meublés ou non à titre temporaire à des personnes en difficulté. Elle concerne également les sous-locations consenties notamment par des à titre temporaire à des personnes physiques ; par des associations déclarées qui les sous-louent à titre temporaire à des jeunes, à des personnes âgées ou à des personnes handicapées ;
- les locataires des logements appartenant à des organismes concourant aux objectifs de la politique d'aide au logement visés à l'article L.365-1 du CCH (il s'agit des logements appartenant à des organismes sans but lucratif ou des unions d'économie sociale).

Mise en place et durée du protocole

Un plan d'apurement « réaliste » doit être joint au protocole. Ce plan doit être approuvé par la CAF. Il est admis d'approuver un plan d'apurement avec 23 mensualités régulières et la 24ème plus élevée représentant le solde de la dette, plan qui pourra être renégocié dans le cadre de l'avenant de 3 ans maximum (*circulaire CNAF n° 2012-009 du 11.4.12*).

À noter que les textes (loi + décret d'application) font référence à la « dette locative », ce qui ne semble pas interdire la prise en compte de frais de procédure ou de réparations locatives, par exemple.

Outre les éléments obligatoires prévus par les textes (rappel d'APL à venir, aide du FSL ...), les parties peuvent prévoir dans le protocole « l'accompagnement social (du FSL) nécessaire à la gestion de son budget par l'intéressé, à l'ouverture de l'ensemble des droits aux prestations sociales et à l'aide au logement, et la mobilisation des dispositifs d'aide ».

De même, le bailleur a la possibilité de proposer, dans le cadre de l'établissement du protocole, un relogement en cas de sous-occupation, afin de rendre le plan d'apurement réaliste.

Le protocole est établi pour une **durée maximale de 2 ans** avec possibilité d'y joindre un avenant sur une durée supplémentaire de 3 ans.

La circulaire d'application du 13/07/05 réserve la renégociation du plan d'apurement aux cas où des éléments nouveaux le justifient (baisse de ressources, perte d'emploi, événement familial ...).

Le texte précise que « s'il apparaît d'emblée que l'insolvabilité est durable, il est préférable dès le départ de rechercher une solution alternative comme le relogement », dans le cadre du PDALPD notamment.

Le protocole établi vaut titre d'occupation et permet le rétablissement du droit aux aides au logement (suspendu en raison de la résiliation du bail), ainsi que d'un rappel couvrant la période comprise entre le jugement de résiliation du bail et la signature du protocole.

La CAF fixe les modalités de ce rappel en tenant compte des règles fixées aux articles R. 351-30-1 du Code de la Construction et de l'Habitat (CCH), de la situation financière du bénéficiaire et du plan d'apurement de la dette approuvé. Elle vérifie la bonne exécution du plan.

Protocole d'accord entre le bailleur et l'occupant en vue du rétablissement du bail (parc social)

Protocole Cohésion sociale et surendettement

En cas de survenance d'un plan de surendettement définitif, il convient d'établir un avenant au protocole dès la connaissance de la décision de la commission de surendettement, dans lequel les conditions du plan de surendettement seront reprises (y compris dans leur durée).

En cas de moratoire, le protocole prévoit l'établissement d'un avenant relatif à l'apurement de la dette au terme du moratoire.

Rétablissement du bail

Lorsqu'à l'issue du protocole, la dette est soldée, le bailleur doit établir un nouveau bail dans les trois mois qui suivent.

Présentation de la Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) des Hauts-de-Seine

Cadre général

La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion n° 2009-323 du 25 mars 2009 (art. 59) a rendu obligatoire la création de la commission départementale de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX). Elle est placée auprès des instances de pilotage du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD).

Cette commission, coprésidée par le Préfet et le Président du Conseil Général, ou leurs représentants, a pour objectif d'optimiser les dispositifs de prévention des expulsions en coordonnant l'action des différents partenaires concernés et plus particulièrement en s'attachant à solutionner les dossiers identifiés comme les plus complexes pour lesquels l'action d'un seul partenaire n'est pas suffisante.

La CCAPEX dans les Hauts-de-Seine

La CCAPEX a été créée par arrêté conjoint du Préfet et du Président du CG92 en date du 22/09/2010.

La commission départementale a été instituée le 31 janvier 2011 et a adopté son règlement intérieur et le formulaire de saisine de la CCAPEX.

Deux commissions territoriales, implantées sur deux bassins (Nanterre et Antony), examinent les dossiers soumis par les représentants des institutions.

1 - Le champ de compétence de la commission est défini dans le règlement intérieur

La CCAPEX est compétente pour l'ensemble des impayés locatifs, y compris lorsque le ménage ne bénéficie pas d'aide personnelle au logement, pour tous les locataires en situation d'impayés, y compris les sous-locataires, et les résidents de logements-foyers. La commission peut également examiner les expulsions locatives non liées à des impayés : absences d'assurance, expulsions liées à des troubles de voisinage, récupérations en fin de bail.

Elle se concentre sur les situations les plus délicates en réunissant l'ensemble des interlocuteurs. Elle peut être saisie à tout stade de la procédure tendant à la résiliation du bail ou à l'expulsion.

Toutefois, afin d'assurer une articulation avec les dispositifs de droit commun, notamment la CAF, dans le cadre du transfert des compétences de la CDAPL et les commissions locales d'impayés de loyers (CIL/CPIL), la commission intervient en priorité sur les situations les plus complexes pour lesquelles l'intervention d'un seul acteur est insuffisante.

Les critères de saisine de la CCAPEX : les situations les plus complexes

Elles peuvent être définies en tenant compte des démarches préalables tendant à la mise en œuvre des procédures de droit commun au regard des critères de la saisine des instances locales existant en matière de prévention des expulsions locatives (I), des difficultés sociales et financières (II) et de « l'occupation du logement » (III) :

I - Critère de la saisine préalable des instances locales existantes en matière de prévention des expulsions locatives (à titre d'exemples) :

- saisine du bailleur en vue de la mise en place d'un plan d'apurement,
- saisine des organismes payeurs de l'aide au logement (CAF/ MSA),
- saisine du FSL,
- saisine d'une commission locale d'impayés de loyer (CIL / CPIL).

II - Critère de cumul de difficultés sociales et financières (à titre d'exemples) :

- nature des ressources (minima sociaux : RSA / ressources de transfert),
- surendettement du ménage,
- « accident du parcours professionnel et de la vie familiale » : perte d'emploi, rupture familiale, situation de handicap,...

III - Critère de l'occupation du logement (à titre d'exemples) :

- troubles de voisinage,
- sur occupation des locaux,
- insalubrité / indécence des locaux,
- décohabitation souhaitable.

Présentation de la Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) des Hauts-de-Seine

2 - Le rôle de la CCAPEX

Le rôle de la CCAPEX est de rendre le travail de l'ensemble des partenaires plus efficace en leur donnant la possibilité, sur un même dossier, et de manière simultanée, de donner un avis ou une recommandation partagés sur les solutions à mettre en œuvre pour éviter l'expulsion.

3 - Le rôle du secrétariat de la CCAPEX

Le secrétariat de la CCAPEX est assuré par la Direction régionale interdépartementale de l'hébergement et du logement des Hauts-de-Seine, à l'adresse suivante :

DRIHL 92 / secrétariat de la CCAPEX
167/177 avenue Joliot Curie
92013 NANTERRE cedex
Téléphone : 01.40.97.29.55 - Télécopie : 01.40.97.28.22
Courriel : drihl-92.shal.ccapex@developpement-durable.gouv.fr

Les instances saisissent le secrétariat à l'aide du formulaire de saisine. Le secrétariat examine l'éligibilité du dossier et prépare les commissions territoriales.

Il adresse un ordre du jour par voie électronique à l'assemble des participants. Il établit le relevé des avis et des recommandations sous forme de compte rendu. Il s'assure du suivi des décisions de la CCAPEX.

4 - La composition de la CCAPEX

La commission départementale est composée de membres de droit et de membres avec voix consultatives. Elle dresse un bilan annuel de l'activité des commissions territoriale et définit la doctrine des commissions en matière de prévention des expulsions locatives.

Les deux commissions territoriales (à Nanterre et Antony) sont également composées de membres de droit et de membres avec voix consultatives, intéressés par l'examen des dossiers présentés en commissions.

Liste des indicateurs de suivi et d'évaluation

INDICATEUR (à titre indicatif)	ORGANISMES CONCERNÉS
<p>Taux de réduction du nombre de dossiers au cours de la procédure d'expulsion : Nombre de dossiers dans le parc public/privé et par communes :</p> <p>Assignation – commandement de quitter les lieux – CFP demandé – CFP accordé – CFP exécuté.</p> <p>Ratio entre le nombre de jugements de résiliation de bail et le nombre d'assignations (en comparaison avec les autres départements franciliens)</p> <p>Taux de retour des enquêtes sociales en assignation : Nombre d'enquêtes retournées avant / après l'audience, non renseignées en raison de la non présentation de la famille, etc.</p> <p>Protocoles de cohésion sociale (PCS) : Ratio entre le nombre de protocoles dénoncés /le nombre de protocoles signés</p> <p>Analyse du profil de ménages :</p>	Préfecture – Sous-préfectures – CG – Organismes bailleurs – AORIF
<p>Taux de signalements d'impayés pour lesquels les aides au logement ont été maintenues : Nombre de signalements auprès des organismes payeurs dans les parcs social et privé, nombre de dossiers par type de traitement : maintien assorti d'un protocole PCS, suspension, fermeture des droits, ajournement, etc.</p>	CAF – Organismes bailleurs – AORIF
<p>Nombre d'aides « FSL maintien », « Concordats », « ASLL maintien »</p>	CG – CCAS
<p>Taux de plans d'apurement amiables établis par les bailleurs Taux d'aboutissement des plans d'apurement amiables</p>	Organismes bailleurs – AORIF

GLOSSAIRE

ACD	Accord collectif départemental
ADIL	Agence départementale d'information sur le logement
AEB	Aide éducative et budgétaire
ALT	Aide au logement temporaire
ALUR	Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
ANAH	Agence nationale de l'habitat
ANIL	Agence nationale pour l'information sur le logement
AORIF	Union Sociale pour l'Habitat en Île-de-France
APL	Allocation Logement Personnalisée
ASLL	Accompagnement social lié au logement (Conseil général)
AVDL	Accompagnement vers et dans le logement (État)
CAF	Caisse d'allocations familiales
CASF	Code de l'action sociale et des familles
CCAS	Centre communal d'action sociale
CCAPEX	Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives
CCH	Code de la construction et de l'habitation
CDAPL	Commission départementale des aides publiques au logement
CDC	Commission Départementale de Médiation
CFP	Concours de la force publique
CG 92	Conseil général des Hauts-de-Seine
CHRS	Centre d'hébergement et de réinsertion sociale
CLE	Contrat local d'engagement
CLIL	Commission locale d'impayés locatif
CNAF	Caisse nationale des allocations familiales
DALO	Droit au logement opposable (loi)
DRIHL	Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement (Île-de-France)
EDAS	Espace départemental d'action sociale
ENL	Engagement national pour le logement (Loi)
EPCI	Établissement public de coopération intercommunale
FNAIM	Fédération nationale de l'immobilier
FSL	Fonds de solidarité pour le logement
GUL	Garantie Universelle loyers
HLM	Habitation à loyer modéré
MASP	Mesure d'accompagnement social personnalisée
METL	Ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement
MJAGBF	Mesure judiciaire d'aide à la gestion du budget familial
MLLE	Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (Loi)
MSA	Mutuelle sociale agricole
PCS	Plan de cohésion sociale
PDALPD	Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées
PDLHI	Plan départemental de lutte contre l'habitat indigne/Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne
RFP	Recours à la force publique
RI-FSL	Règlement intérieur du FSL (voir FSL)

<http://www.drihl.Île-de-France.developpement-durable.gouv.fr/>



AGIR POUR LE LOGEMENT



ADIL 92 / AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT



DIRECTION RÉGIONALE
ET INTERDÉPARTEMENTALE
DE L'HÉBERGEMENT
ET DU LOGEMENT