



CHARTRE DE PREVENTION DES EXPULSIONS LOCATIVES

PDALHPD 2016-2020

DEPARTEMENT DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

OCTOBRE 2019

Sommaire



1.	PREAMBULE	3
2.	ETAT DES LIEUX	4
3.	CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE	8
4.	PRINCIPES GENERAUX ET OBJECTIFS	9
5.	METHODOLOGIE	12
6.	ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES	16
7.	PILOTAGE, ANIMATION et EVALUATION	59
8.	ANNEXES	61

PREAMBULE

La présente charte s'inscrit dans les orientations du plan interministériel 2018-2022 pour le Logement d'Abord et la lutte contre le « sans-abrisme » et du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées de la Loire-Atlantique (PDALHPD) 2016-2020.

Elle vise à répondre aux objectifs communs de l'Etat, du Département et des partenaires associés, de limiter le recours à l'expulsion et de coordonner la prévention de l'expulsion sur le département de la Loire-Atlantique.

Elle constitue le socle des engagements des acteurs de la prévention sur la mise en œuvre de leurs moyens dans le cadre de leurs compétences et responsabilités respectives.

Elle traduit la mobilisation de tous les intervenants qui adhèrent aux principes généraux énoncés et partagent les objectifs fixés.

L'objectif recherché étant d'intervenir le plus en amont possible auprès des locataires de bonne foi déclarés en situation d'impayés de loyers afin de les maintenir dans leur logement ou les reloger dans un logement adapté à leur ressources.

Chacun des acteurs signataires de la présente charte reconnaît la prévention des expulsions comme devant générer une forte mobilisation des partenaires concernés et s'engage à mettre en œuvre tous les moyens dont il dispose afin d'atteindre les objectifs fixés.

ETAT DES LIEUX

Un département attractif

Au 1^{er} janvier 2019, le département de la Loire-Atlantique compte 1.380.852 habitants soit 38% de la population de la région Pays de Loire. Avec une densité de 201 habitants/km², le département de Loire-Atlantique est le 11^{ème} département le plus peuplé de France. Il occupe le 4^{ème} rang en gain de population entre 2011 et 2016 (+ 16.865 habitants/an).

La Loire-Atlantique est un territoire attractif connaissant une situation tendue sur le logement et plus particulièrement dans le parc locatif social, qui comptait, au 1^{er} janvier 2017, 83.700 logements locatifs sociaux soit 63 % de la région des Pays de la Loire ((224.500). Le parc locatif social est très concentré géographiquement: 68% des logements locatifs sociaux du département se situent dans Nantes Métropole et 14% dans l'agglomération nazairienne. S'agissant du secteur locatif privé, les plus fortes tensions se concentrent en Loire-Atlantique particulièrement sur Nantes Métropole et sa périphérie.

L'accès et le maintien dans le logement pour les publics relevant du logement social en Loire-Atlantique se situent dans un contexte de tension sur le parc HLM (84.000 logements, 44.300 demandeurs, 10.500 attributions), fortement sollicité par la dynamique démographique de Nantes Métropole, principalement. Au 1^{er} janvier 2018, le fichier de la demande de logement social enregistré 6.508 demandeurs se déclarant sans solution de logement autonome.

Malgré des efforts de construction importants, les problèmes de solvabilité des ménages à faibles revenus, au regard des montants de loyers, demeurent.

Le département de la Loire-Atlantique compte environ 32.300 ménages locataires du parc social vivant sous le seuil de pauvreté soit près de deux ménages pauvres sur cinq. Au sein du parc locatif social, cela représente 43% des ménages, avec des taux plus élevés au nord du département.

Bilan de la précédente charte de prévention

La charte adoptée le 26 mars 2013 avait pour objectifs généraux d'améliorer la prévention en amont de la décision de justice, le traitement des expulsions et de prévoir, le cas échéant, les solutions de relogement adaptées aux situations des personnes en situation d'expulsion.

La réflexion menée en matière de prévention des expulsions a fait ressortir un consensus des partenaires sur la recherche d'une prévention le plus en amont possible avec une approche différenciée pour le parc social et pour le parc privé.

En particulier, il apparaissait nécessaire de consolider la prévention :

- par une meilleure connaissance des situations,
- par une meilleure « interpellation » des propriétaires,
- par un relogement des ménages dont le maintien n'est pas possible dans le logement actuel.

Elle énonçait des moyens et des engagements des partenaires pour améliorer le dispositif de prévention afin de :

-
- ➔ rechercher des solutions amiables avant l'engagement d'une procédure contentieuse ou précontentieuse ;
 - ➔ favoriser l'intervention précoce des dispositifs mis en place pour le logement des personnes défavorisées (FSL, commission de surendettement) et proposer les mesures d'aide ou d'accompagnement ;
 - ➔ renforcer la coopération entre les bailleurs et les services sociaux afin d'intervenir le plus en amont possible auprès des locataires ;
 - ➔ saisir ou alerter le secrétariat de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX)
 - ➔ fournir une information aussi complète que possible permettant respectivement au juge de statuer en toute connaissance de cause;
 - ➔ favoriser le relogement économique des ménages ou, à défaut, les informer sur les dispositifs permettant un relogement ou un hébergement.

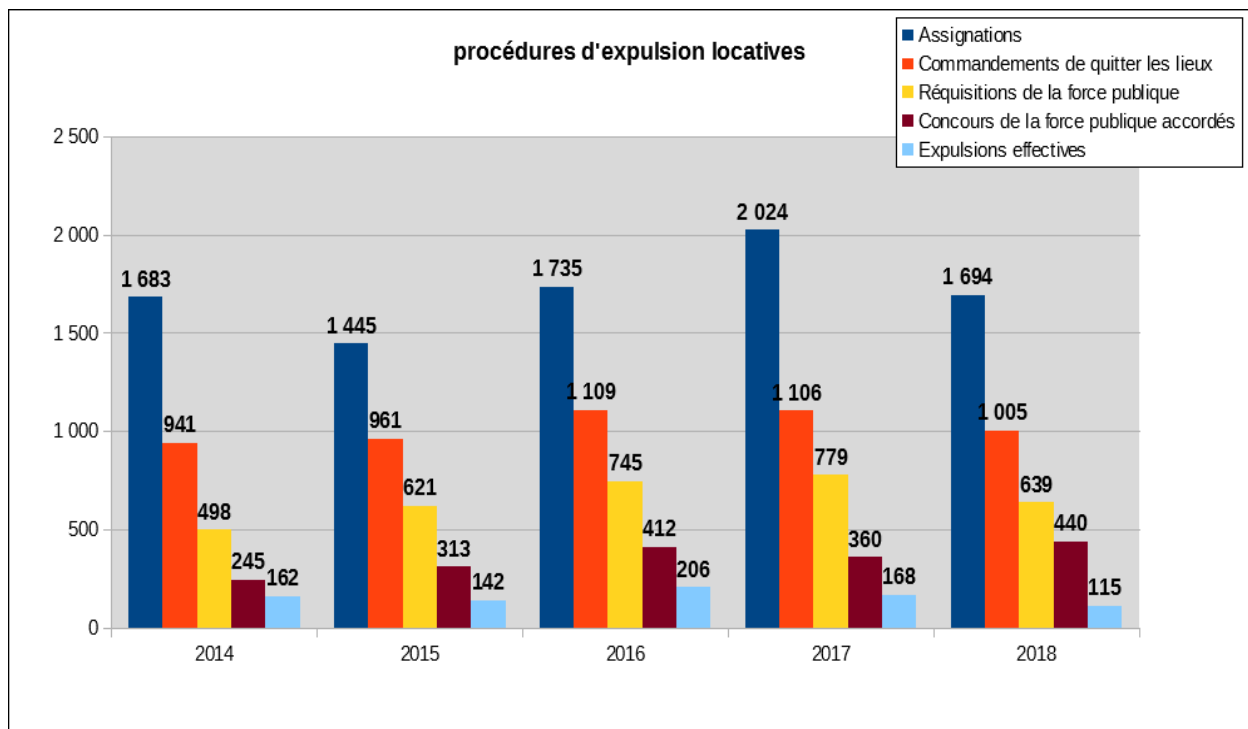
L'objectif fixé était de diminuer de 5 à 10% le nombre des assignations sur la durée du PDALHPD 2010-1015.

Evolution des indicateurs

De 2014 à 2017, l'ensemble des indicateurs montre une augmentation régulière du nombre de procédures d'expulsion, tous stades confondus.

Après plusieurs années de hausse régulière, l'année 2018 marque toutefois une diminution des procédures d'expulsion locative en Loire-Atlantique.

Les interventions effectives de la force publique sont en diminution depuis 2016.



Source EXPLOC

Cette inversion de la tendance doit être consolidée à la lumière du nouveau cadre réglementaire et des engagements souscrits par les partenaires dans la présente charte.

CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

La présente charte se situe dans un contexte législatif et réglementaire qui a évolué depuis la précédente charte notamment depuis l'entrée en vigueur de la Loi ALUR.

La Loi n°90-449 du 31 mai 1990 relative à la mise en œuvre du droit au logement prévoit de définir le dispositif de prévention des expulsions dans le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALHPD).

La Loi n°2009-323 du 25 mars 2009 portant mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion rend obligatoire la création de commissions de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX).

La Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) affirme l'obligation d'adopter une charte de prévention de l'expulsion dans chaque département et de renforcer le rôle des commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX).

Le décret n°2015-1384 du 30 octobre 2015 définit la composition, les missions et les modalités de fonctionnement des commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX).

Le décret du 31 mars 2016 précise le contenu des chartes de prévention

des expulsions locatives et les modalités opérationnelles de leur mise en œuvre.

Le décret n°2016-748 du 6 juin 2016 relatif au traitement des impayés par les organismes payeurs des aides au logement redéfinit la notion d'impayé et met en place une nouvelle procédure d'apurement des impayés avec des délais raccourcis et une collaboration renforcée entre les différents acteurs.

La Loi n°217-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté a notamment généralisé le recours au système informatique EXPLOC pour les échanges entre bailleurs, huissiers de justice, commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX).

La Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique clarifie le contenu du commandement de payer et prévoit de mieux coordonner la procédure de surendettement de la procédure d'expulsion.

La circulaire du 22 mars 2017 relative à la mise en œuvre du plan quinquennal 2018-2022 pour le Logement d'Abord et la Lutte contre le « sans-abrisme » fait de la prévention des expulsions un axe prioritaire afin de limiter le recours au jugement d'expulsion et le nombre d'expulsions effectives.

PRINCIPES GENERAUX et OBJECTIFS

En cohérence avec les dernières évolutions législatives et réglementaires et les orientations du PDALHPD 2016-2020 de la Loire-Atlantique, la charte a pour finalité de limiter le recours à l'expulsion et de réduire significativement et de manière durable, pour les ménages exposés, le risque d'expulsion.

La présente charte, élaborée avec l'ensemble des acteurs de la prévention, constitue le document central pour améliorer la mobilisation et la coordination des dispositifs d'aides destinés aux ménages éprouvant des difficultés à se maintenir dans leur logement.

Les signataires s'engagent à :

- Mobiliser les locataires et les rendre acteurs de la résolution de leurs difficultés,
- Travailler en partenariat le plus précocement possible par un partage des informations utiles à l'objectif de prévention des expulsions dans le respect des droits de la personne,
- Concourir à une information et à des formations partagées entre partenaires dans le cadre d'une « *culture d'action commune* »,
- Participer aux instances partenariales des commissions territoriales d'arrondissements (CCAPEX) ;
- Contribuer à l'élaboration du bilan annuel de suivi et à l'évaluation de la charte en fournissant les indicateurs de suivi.

Les personnes concernées par les dispositions de la présente charte sont les locataires de bonne foi qui, en raison de leurs difficultés économiques et sociales, sont en situation d'impayés de loyer et/ou sont confrontés à un risque d'expulsion.

Ne sont pas concernées, les personnes occupant un logement sans droit ni titre à l'entrée dans le logement ou qui y sont entrées par voie de fait (squatters).

L'efficacité de l'ensemble des actions proposées repose essentiellement sur l'adhésion du public concerné et sur son engagement à résoudre ses difficultés.

OBJECTIFS

Le constat partagé de l'ensemble des acteurs réside dans la nécessité de conjuguer les actions de chacun dans l'objectif de mobiliser le locataire et le rendre acteur de la résolution de ses difficultés.

L'objectif poursuivi est de réduire de 20 % le nombre de ménages concernés par une procédure d'expulsion sur la durée de la charte.

Pour atteindre cet objectif, les enjeux de la nouvelle charte sont de renforcer le dispositif de prévention :

- ➔ En intégrant les dernières évolutions législatives et réglementaires,
- ➔ En incitant à une détection rapide et précoce des impayés notamment dans le parc privé,
- ➔ En renforçant le partenariat autour de la prévention des expulsions,

-
- ➡ En renforçant l'action des partenaires pour une meilleure mobilisation du ménage,
 - ➡ En renseignant les indicateurs de suivi afin de proposer des actions pertinentes.

Ces mesures ne remettent aucunement en cause le droit des bailleurs d'engager une action contentieuse, ni d'interrompre ou d'allonger la durée des procédures.

METHODOLOGIE

La démarche de réécriture de la charte départementale de la Loire-Atlantique s'inscrit dans le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD 2016-2020) placée sous le pilotage de l'Etat et du Conseil départemental et le dispositif Logement d'Abord, avec les objectifs suivants :

- ➔ Mettre en cohérence la charte de prévention des expulsions locatives avec les évolutions législatives de la Loi ALUR et l'évaluation menée en 2016 sur la précédente charte visant à clarifier la procédure d'expulsion et les modalités de saisine de la CCAPEX, intensifier le « aller vers », renforcer la territorialisation de la CCAPEX.
- ➔ Réorienter le rôle de la CCAPEX¹ vers un traitement « précoce » des situations d'impayés de loyers et expérimenter une CCAPEX déconcentrée dans la perspective de sa généralisation sur l'ensemble du département.

L'élaboration de la présente charte a été menée sur 2018-2019 selon une méthodologie proposée par les services de l'Etat chargés de la prévention des expulsions (DRDJSCS-DDD) et le Conseil départemental, co-pilotes du PDALHPD, autour de 4 groupes de travail thématiques, élargis aux partenaires, traitant chacun une phase de la procédure d'expulsion :

- **Groupe I :** La prévention des impayés
- **Groupe II :** La phase précontentieuse
- **Groupe III :** La phase contentieuse
- **Groupe IV :** La réorganisation de la CCAPEX

¹ La commission de coordination des actions de prévention des expulsions de la Loire-Atlantique a été créée le 18 mai 2010, par un arrêté conjoint du Préfet et du Président du Conseil départemental de Loire-Atlantique. Sa composition a été renouvelée le 7 mars 2012 puis le 29 janvier 2016.

La méthodologie retenue privilégie une approche par étape de la procédure d'expulsion pour favoriser l'articulation entre les partenaires afin de développer une mobilisation plus concertée à chaque stade de la procédure et ainsi, répondre à 3 enjeux majeurs :

La mobilisation précoce du locataire et des partenaires,
L'optimisation, la coordination des actions et des acteurs,
L'observation, le suivi et l'analyse des actions à mettre en œuvre.

Les groupes de travail ont fait l'objet d'une mobilisation autour des partenaires institutionnels (UDCCAS, CAF, ADIL, Nantes Métropole, huissiers de justice, USH, bailleurs sociaux, FNAIM, Action Logement, UDAF, associations d'insertion, SIAO, représentants des organismes privés de propriétaires, Action Logement...) et de créer une dynamique avec des actions novatrices dont,

- Le développement d'une « culture d'action commune »,
- La mise en place d'un fond « AVDL »² pour les « situations complexes »,
- L'information précoce des ménages et des bailleurs privés,
- Le renforcement de l'offre de service,
- La « réactivation » de la convention bancaire,
- L'optimisation des moyens d'accompagnement,
- La coordination de la procédure post-expulsion,
- La mise en place des procédures d'urgence.

Le principe d'une CCAPEX déconcentrée et la création de commissions territoriales d'arrondissements compétentes pour le traitement des situations individuelles, ont par ailleurs été adopté par les partenaires de la charte.

² AVDL = Aller vers et dans le Logement

LA REORGANISATION DE LA CCAPEX

La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a renforcé le rôle de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX).

Dans le cadre de la réécriture de la charte de prévention, il apparaissait nécessaire de procéder à la réorganisation de la CCAPEX afin de renforcer sa légitimité territoriale comme le prévoit le PDALHPD 2016-2020.

Sur la base des pratiques existantes, il est proposé de déconcentrer, à l'échelon des arrondissements, le traitement des situations individuelles et d'instaurer des commissions territoriales d'arrondissements en conformité avec le décret du 30 octobre 2015.

Dans la nouvelle organisation, la CCAPEX est constituée :

- d'une instance plénière dotée de missions de coordination, d'évaluation et d'orientation de la politique de prévention des expulsions locatives co-présidée par le Préfet et le président du Conseil départemental ou leurs représentants ;
- de trois commissions territoriales d'arrondissements, co-présidées respectivement par le sous-préfet d'arrondissement et un représentant du Conseil départemental, compétentes pour examiner les situations individuelles relevant de leur ressort.

Cette approche territoriale permet, en appui au réseau local, d'harmoniser les pratiques, de procéder au traitement de proximité des « situations complexes », de proposer des actions expérimentales et enfin, de promouvoir des bonnes pratiques.

Cette stratégie d'action permettra de gagner en rapidité et en visibilité d'autant que la Loi ALUR tend à rechercher une action préventive de plus en plus précoce.

Dans sa séance du 23 mai 2019, la CCAPEX a émis un avis favorable au projet de charte de prévention et au nouveau règlement intérieur annexé à la présente charte lequel définit les modalités de saisine et de fonctionnement de la CCAPEX et des commissions territoriales d'arrondissements.

Engagements des partenaires

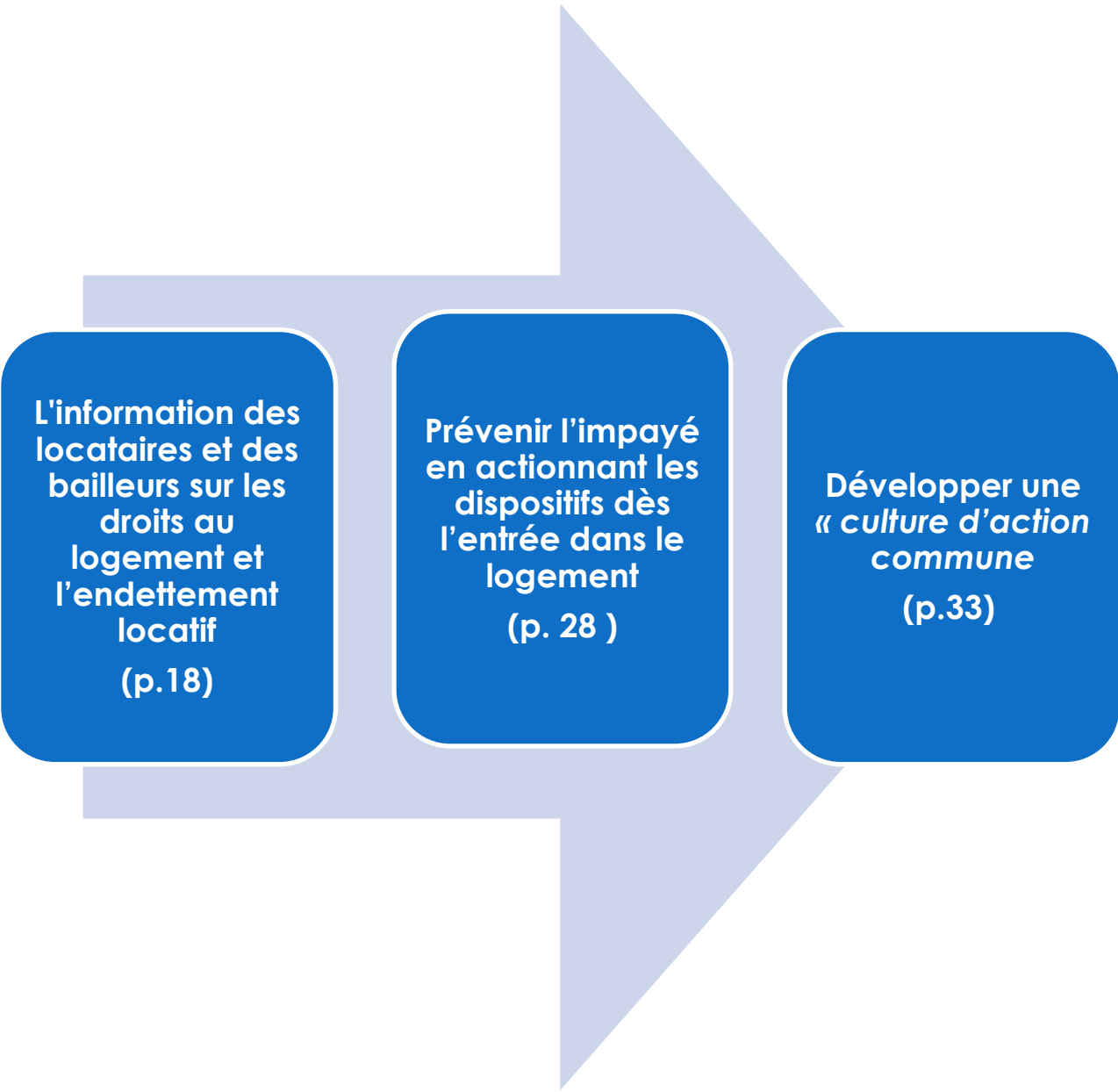
PARTIE 1 : La prévention des impayés (p.17)

PARTIE 2 : La phase précontentieuse (p.36)

PARTIE 3 : La phase contentieuse (p.48)

1^{ère} Partie - La prévention des impayés

Pour prévenir les impayés, il convient de mettre en place une démarche collective de prévention qui repose sur 3 objectifs :



**L'information des locataires et des bailleurs sur les droits au logement et l'endettement locatif
(p.18)**

**Prévenir l'impayé en actionnant les dispositifs dès l'entrée dans le logement
(p. 28)**

**Développer une « culture d'action commune
(p.33)**

OBJECTIF 1

Informer les locataires et les bailleurs

L'offre d'information en matière de droit au logement sur le département doit être développée. Face aux besoins et aux difficultés rencontrées par les habitants dans le cadre de l'accès au droit, pour lutter contre la précarité et les phénomènes de non recours aux droits, les partenaires proposent de renforcer l'offre de services.

Les services de l'Etat chargés de la prévention des expulsions locatives et le Conseil départemental de Loire-Atlantique s'engagent conjointement à :

- Poursuivre le partenariat en améliorant leurs circuits d'informations réciproques et participer à la recherche de solutions dans le cadre des dispositifs existants susceptibles de venir en aide, le plus en amont possible, aux personnes en situation d'impayés ;
- Renseigner les locataires sollicitant des informations et les orienter vers les interlocuteurs compétents susceptibles de les aider à établir un dossier d'aide ou à rechercher une solution adaptée.

L'engagement du Conseil départemental s'inscrit en cohérence avec l'offre de service d'action sociale de proximité qui réaffirme la place prépondérante des personnes concernées dans le développement de leur pouvoir d'agir et les principes fondamentaux du travail social.

L'action sociale de proximité fixe les orientations prioritaires d'intervention sociale et agit en faveur de l'accès aux droits des personnes les plus en difficultés, dans son volet Logement et Fonds de Solidarité Logement.

L'intervention sociale des services du Département est graduée. Elle repose sur le principe fondamental de la prise en compte de la « *capacité à agir de la personne* ».

L'intervention sociale consiste à :

- L'accueillir, l'informer et l'orienter dans le cadre de l'Accueil Social Universel (ASU) mis en œuvre sur les territoires avec les partenaires engagés. Il permet d'apporter un premier niveau de réponse sur l'accès aux droits fondamentaux, dont le logement.
- L'aider à agir et le conseiller dans le cadre d'une intervention sociale ponctuelle, en réponse à une demande ponctuelle.
- Agir avec elle, dans le cadre d'un accompagnement social individuel ou collectif.

Le travailleur social s'appuie sur l'ensemble des dispositifs internes au Conseil départemental destinés à favoriser l'accompagnement social visant à prévenir l'expulsion locative, dont le FSL, dispositif dont l'évaluation en cours aboutira à la réécriture de son règlement Intérieur.

L'engagement du Conseil départemental s'inscrira également dans un objectif de renforcement des dynamiques partenariales déjà engagées visant à améliorer le parcours des personnes pour lutter contre le non recours aux droits.

Des protocoles d'accord, en cours de renouvellement avec l'USH et à définir avec l'UDCCAS, permettront de coordonner les interventions auprès des locataires en difficultés

La Caisse d'allocations familiales de Loire-Atlantique s'engage à :

Au regard des prestations légales :

- Réaliser des rencontres régulières avec les bailleurs sociaux notamment en cas d'évolutions réglementaires ;
- Contribuer à des actions d'informations en direction des bailleurs publics et privés ;
- Déployer des télé-services afin de permettre aux allocataires d'effectuer leurs démarches en ligne. Elle met à disposition des bailleurs, l'outil Ideal Web permettant, lors de la constitution du bail, la télétransmission des demandes d'aide au logement.

Au regard de son service social,

- Les travailleurs sociaux de la Caf interviennent sur l'ensemble du département ;
- Ils contactent les familles confrontées à un évènement « fragilisant » (séparation, décès, naissances multiples...) ;
- Dans ce cadre, les travailleurs sociaux de la Caf informent et accompagnent les familles sur leurs droits et devoirs, l'incidence de l'évènement sur la gestion de leur budget, les conséquences dans l'organisation du quotidien (mode de garde, parentalité...). Cette intervention se veut préventive en allant « au-devant » des familles.

La Caf organise ponctuellement des réunions à destination des bailleurs privés afin de les informer sur leurs droits et devoirs dans le cadre des relations avec la Caf.

La Mutualité sociale agricole Loire-Atlantique-Vendée s'engage à :

- Développer la procédure de signalement des impayés de loyers conformément à la réglementation et assurer un suivi des dossiers d'impayés en veillant à la mise en place d'un plan d'apurement de la dette entre les parties ;
- Donner toute information aux personnes en matière d'allocation logement ;
- Participer aux dispositifs partenariaux mis en place.

L'Agence départementale d'information sur le logement de Loire-Atlantique s'engage à :

- Informer tout demandeur, locataire en difficulté ou propriétaire, sur les modalités des dispositifs de prévention des expulsions existants ou futurs;
- Diffuser les coordonnées des différents intervenants ou partenaires susceptibles d'intervenir dans la recherche de solutions ;
- Tenir à disposition des intéressés, des fiches d'information sur les différentes étapes de la procédure d'expulsion ;
- Informer les différents intervenants et partenaires signataires de la charte, des permanences assurées par l'ADIL dans le département de Loire-Atlantique et de leurs éventuelles modifications (38 lieux de permanences) ;

-
- Rappeler aux collectivités territoriales le rôle de conseil juridique de l'ADIL auprès du public et, plus particulièrement, dans le domaine de la prévention des expulsions ;
 - Structurer les permanences «Habitat» sur le département pour plus de lisibilité ;
 - Développer des sessions d'information communes avec différents partenaires (collectivités, associations, ...)
 - Travailler avec la CAF sur leurs sessions d'information et d'actions collectives ;
 - La question d'une démarche proactive de rappel des ménages se pose au regard des capacités d'accueil du pôle juridique ;
 - Versement par la Caf d'une subvention annuelle à l'Adil 44 pour sa mission de conseil juridique, financier et fiscal concernant les questions relatives à l'habitat, à destination des locataires et bailleurs, dans le cadre notamment des permanences assurées par les conseillers de l'ADIL 44 sur l'ensemble du département ;
 - Création d'un poste de chargé de mission dédié à la prévention sous la forme du « *l'aller vers* » (AVDL).

Nantes Métropole s'engage à :

En interne : Positionner le FSL de NM comme référent sur la question de la prévention des expulsions pour mobiliser, faire le lien avec l'ensemble des Directions de Nantes métropole de la ville de Nantes et des CCAS des 24 communes de Nantes métropole en vue de contribuer à la prévention des expulsions

→ Au sein de la Direction de l'inclusion sociale du CCAS de Nantes :

- Service FSL ;
- Inscrire le dispositif des aides individuelles et d'accompagnement (aides financières : Accès /maintien et accompagnement social lié au logement) dans une logique de prévention conformément à son règlement intérieur en cours de réécriture) ;
- Agir pour lutter contre le non recours en simplifiant l'accès aux aides du FSL ;
- Positionner le FSL comme un lieu de ressource et d'expertise des situations complexes : Mise en place depuis janvier 2018 d'une commission partenariale des « situations complexes » élargie à de nouveaux partenaires (SIAO) ;
- Au-delà de la réponse du FSL, être force de proposition et de préconisation tenant compte de la situation globale et de la problématique des ménages au regard du logement ;
- Etre un outil du Plan Local de l'Habitat (PLH) de Nantes Métropole et du Logement D'Abord ;

- Pôle relation usagers, accès aux droits (PRUAD)

→ Au sein de la Direction de la santé publique : Santé Globale de l'Enfant et Chargée de Projet Santé Mentale du Pôle Santé des populations ;

→ Au sein de la Direction Parcours de vie des aînés : CLIC (centre local d'information et de coordination) ;

→ Au sein de la Direction de l'Habitat: Service logement ville de Nantes ;

→ Au sein de la Direction Sécurité et tranquillité publique : Pôle protection des Populations (service Hygiène) ;

→ CCAS des 24 communes de Nantes Métropole.

En externe : Travailler avec l'ensemble des partenaires extérieurs impliqués sur les questions de prévention des expulsions et du logement.

Les bailleurs sociaux de Loire-Atlantique s'engagent à :

- Développer une gestion adaptée à la situation des ménages défavorisés :
- S'inscrire dans le partenariat avec les travailleurs sociaux du Conseil départemental dans leurs interventions auprès des locataires en difficulté en application du protocole signé le 7 février 2007, renouvelé le 31 mai 2012 ;
- S'inscrire dans le partenariat avec les travailleurs sociaux des CCAS dans leurs interventions auprès des locataires en difficulté en application du protocole qui sera annexé, après signature, à la présente charte ;
- Informer des droits et devoirs du locataire à son entrée dans le logement.

Action Logement s'engage à :

- Mettre à la disposition des salariés du secteur privé, le CIL-PASS ASSISTANCE®, service gratuit, destiné à accompagner les salariés et leur famille en difficulté dans leur parcours résidentiel :
 - par la mise en œuvre de produits Action Logement (offres de logements, Avance et Garantie LOCA-PASS®, VISALE, MOBILI JEUNE, Prêt et/ou subventions pour locataires en difficulté...) ;
 - par la mise en œuvre de partenariats (services sociaux, associations, organismes financiers...) ;
- Développer les liens avec le FSL ;
- Conventionnement avec l'ANIL pour relayer leurs informations auprès des salariés via les ADIL.

Les maires de Loire-Atlantique, signataires, s'engagent à :

- Informer et conseiller les familles en difficulté sur les différentes aides existantes et les organismes et services susceptibles de les mettre en œuvre ;
- Informer et conseiller les propriétaires sur les dispositifs de prévention et le déroulement des procédures en les orientant le cas échéant vers l'ADIL, la chambre syndicale des propriétaires et copropriétaires de Loire-Atlantique, les services de l'Etat en charge de la prévention des expulsions ;
- Transmettre aux services compétents (services sociaux du Conseil départemental, les services de l'Etat en charge de la prévention des expulsions locatives) toutes informations utiles sur la situation des ménages en difficulté, dans le cadre des dispositifs de prévention des expulsions.

L'union départementale des centres communaux d'action sociale de Loire-Atlantique s'engage à mettre en œuvre le partenariat entre les travailleurs sociaux des CCAS et les bailleurs sociaux tel que défini dans le protocole qui sera, après signature, annexé à la présente charte.

La CRIFO, mandatée par l'autorité judiciaire, s'engage à informer, conseiller et accompagner les majeurs protégés.

Les associations de défense des locataires s'engagent à :

- Informer tout demandeur, locataire en difficulté, personne en situation d'exclusion liée au logement, de l'existence des dispositifs de prévention des expulsions définis dans la présente charte ;

-
- Informer ces mêmes demandeurs sur leurs droits et obligations de locataires ou sous-locataires ;
 - Diffuser les coordonnées des différents intervenants ou partenaires susceptibles de participer à la recherche de solutions ;
 - Mettre à la disposition des demandeurs, des fiches d'informations techniques et juridiques sur les différentes étapes d'une procédure d'expulsion ;
 - Partager leurs pratiques respectives sur l'information aux locataires.

Les associations d'insertion par le logement s'engagent à informer, conseiller et accompagner les ménages, tant au plan juridique que social, dans les démarches à suivre en matière de prévention d'expulsions locatives.

OBJECTIF 2

Prévenir l'impayé en actionnant les dispositifs dès l'entrée dans les lieux du locataire

Les services de l'Etat chargés de la prévention des expulsions locatives et le Conseil départemental de Loire-Atlantique, la Fédération bancaire française, l'Union départementale des centres communaux d'action sociale de Loire-Atlantique, la Banque de France, s'engagent respectivement à :

- Améliorer l'interconnaissance des acteurs au travers d'un partenariat entre les acteurs des domaines social, bancaire et du surendettement afin de mieux accompagner les personnes en difficulté ;
- Développer la prévention bancaire,

En appui avec la Banque de France, en sa qualité de secrétariat de la commission de surendettement des particuliers,

- Favoriser l'inclusion bancaire (convention avec la Fédération Bancaire Française) ;
- Déployer des points conseils budget (PCB) ;
- Contribuer à la prévention des difficultés liées à la gestion des comptes bancaires, favoriser et optimiser l'usage des services qui y sont associés :
 - Sensibiliser les professionnels agissant auprès du public sur la gestion budgétaire ;

-
- Informer les professionnels du secteur bancaire sur les « ressources locales » existantes.

Le Conseil départemental de Loire-Atlantique, Nantes Métropole s'engagent à mobiliser les aides à l'accès/maintien et les accompagnements pour les publics éligibles au FSL dans le cadre de leur règlement intérieur respectifs (en cours de renouvellement).

Les services de l'Etat chargés de la prévention des expulsions s'engagent à mobiliser, en cas de situation d'insolvabilité, le contingent préfectoral et le DALO.

Les bailleurs sociaux de Loire-Atlantique s'engagent à :

- Veiller à l'adéquation, dès la demande ou à l'attribution du logement, des paramètres ressources/ charges (loyer + charges) mais aussi de la typologie logement/typologie ménage et adaptation/besoins du ménage ;
- Informer les locataires de leurs droits et devoirs, par tout moyen (journal locataire, sites internet, ...)
- Mettre en place, systématiquement, le tiers payant pour les aides au logement ;
- Mettre en œuvre toutes les mesures afin de prévenir les impayés :
 - Favoriser la relation au plus près du locataire, dès l'entrée dans les lieux ;
 - Faciliter l'ouverture des droits des aides au logement APL via l'outil Ideal Web ;

-
- Proposer d'adapter les moyens de paiement du loyer résiduel en fonction des publics ;
 - Informer les ménages sur les risques liés aux impayés ;
 - Octroyer une remise de dette si intervention du FSL.

Les bailleurs privés de Loire-Atlantique ou leurs mandants (agences immobilières, notaires, syndics...) s'engagent à :

- Veiller à l'adéquation, dès la demande ou à l'attribution du logement, des paramètres ressources/ charges (loyer + charges) mais aussi typologie logement/typologie ménage et adaptation/besoins du ménage ;
- Informer les locataires de leurs droits et devoirs et de ceux du propriétaire, via la notice dont le modèle est prévu par la loi ALUR ;
- Promouvoir les différents dispositifs de la prévention des impayés de loyer :
 - Faciliter le tiers payant par les organismes payeurs (CAF/MSA).
 - Les assurances et garanties locatives (LOCAPASS, VISALE...), les aides du département et du CCAS ;
- Informer les ménages sur les risques liés aux impayés ;
- Octroyer une remise de dette si l'intervention du FSL reste insuffisante pour apurer entièrement l'impayé ;

L'Union départementale des centres communaux d'action sociale (UDCCAS) de Loire-Atlantique s'engage à :

- Initier ou poursuivre des instances de concertation en lien avec les objectifs de la charte le plus en amont possible de la procédure ;
- Réactiver la convention bancaire ;
- Procéder à l'évaluation du protocole d'accord bailleurs.

Les maires de Loire-Atlantique s'engagent à contribuer, à informer les agents en charge des questions du logement sur la commune (CCAS, agent d'accueil mairie,).

Action Logement s'engage à développer l'information relative à l'offre de service PASS ASSISTANCE®, service confidentiel et gratuit destiné à accompagner les salariés et leur famille en difficulté dans leur parcours résidentiel.

L'ensemble des partenaires du dispositif s'engage à,

- Participer aux actions d'information et de formation auprès des partenaires locaux sur le traitement des impayés locatifs et la prévention des expulsions et plus largement, sur le droit des rapports locatifs.
- Rechercher, avec les ménages qu'ils accompagnent, toute solution susceptible d'améliorer leur situation.

OBJECTIF 3

Développer une « *culture d'action commune* »

Les acteurs engagés dans la prévention des expulsions locatives sont nombreux et appartiennent à des institutions ou organisations diverses qui obéissent à des logiques différentes.

L'ensemble des partenaires reconnaissent la nécessité de développer une « *culture d'action commune* » permettant de développer leurs connaissances, leurs liens et faire coexister leurs logiques professionnelles pour un travail partenarial plus efficace et davantage orienté sur le préventif.

Les services de l'Etat chargés de la prévention des expulsions locatives, le Conseil départemental, l'Agence départementale pour l'information sur le logement, la Caisse d'allocations familiales, les bailleurs sociaux et privés, Action Logement, l'Union départementale des centres communaux d'action sociale, les associations, s'engagent à :

- Favoriser la diffusion des données statistiques entre les partenaires (recueil des données de chacun des partenaires pour le diffuser dans un document unique) ;
- Améliorer l'information et la sensibilisation des partenaires entre eux afin de renforcer la coordination entre les acteurs ;
- Organiser une action de sensibilisation « prévention des expulsions locatives » destinée à l'ensemble des acteurs du territoire ;
- Elaborer un « référentiel » à l'usage des professionnels » recensant les dispositifs d'intervention ;

→ Améliorer le partage d'informations sur les difficultés connues des ménages de façon à prévenir, en mettant en place de manière coordonnée, les actions permettant d'améliorer durablement les situations et favoriser la réussite du projet logement.

Les services de l'Etat chargés de la prévention des expulsions locatives s'engagent à favoriser les échanges de données dans le cadre de l'interface entre EXPLOC et les huissiers de justice, la Caisse d'allocations familiales, la Commission de surendettement, les bailleurs sociaux.

Partie II - La phase précontentieuse

La phase précontentieuse s'étend de la naissance de l'impayé jusqu'au commandement de payer. C'est au stade du premier incident de paiement que doivent être mobilisés les outils de traitement et de soutien destinés à trouver une solution amiable et rapide de l'impayé.

Pour prévenir l'impayé « naissant », les acteurs s'engagent à mettre en place des dispositifs afin d'éviter la dégradation de la situation.

L'impayé est caractérisé par un montant équivalent à 2 fois le loyer augmenté des charges locatives, déduction faite ou non de l'aide au logement selon le mode de versement de la prestation (versement en tiers payant ou à l'allocataire).

Les principes d'action définis :

→ Dès constitution de l'impayé, le bailleur ou l'établissement habilité percevant l'aide au logement, dispose d'un délai de 2 mois (secteur locatif et accession, toutes aides confondues AL, APL, ALF) pour en informer l'organisme payeur sauf si l'impayé a été payé, entre temps, en totalité (CAF ou MSA).

→ Le bailleur ou l'établissement habilité recherche avec le locataire une solution d'apurement de la dette et informe l'organisme payeur et la CCAPEX en cas d'échec.

La saisine de l'organisme-payeur vaut saisine CCAPEX.

L'assignation aux fins de résiliation du bail ne peut avoir lieu que 2 mois après le signalement de l'impayé à l'organisme payeur (CAF ou MSA).

Afin d'éviter la dégradation de la situation, les partenaires s'engagent à tendre vers les objectifs suivants :



Inciter les bailleurs à rechercher des solutions de règlement amiable

Optimiser les moyens d'accompagnement des ménages pour favoriser leur mobilisation et leur maintien dans le logement

Favoriser le relogement ou la mutation du ménage dans un logement ou dispositif adapté compte tenu de l'insuffisance des ressources "reste pour vivre"

Les services de l'Etat chargés de la prévention des expulsions locatives s'engagent à :

Pendant la phase amiable ou précontentieuse,

→ Informer et orienter les locataires en difficulté en les avertissant des risques encourus et en favorisant la recherche d'une procédure de conciliation avec le bailleur ;

→ Chaque fois qu'ils sont informés d'une situation d'impayés, de la délivrance d'un commandement de payer, ou d'une saisine du secrétariat de la CCAPEX par les bailleurs personnes morales (article 122 Loi ELAN/ Loi 6.7.1989 : art.24), **envoyer** un courrier au locataire indiquant :

- Les coordonnées de la personne gestionnaire du dossier à contacter (s'agissant des bailleurs sociaux),
- Les conditions d'accès au FSL,
- Les coordonnées du service social (CMS ou CCAS), les coordonnées de l'ADIL 44, ainsi que la démarche à effectuer,
- Le secrétariat de la commission de surendettement,
- Les conditions d'accès au logement social et les conditions d'inscription au contingent préfectoral des personnes prioritaires.

Si les démarches sont restées sans effet, il sera proposé de saisir la CCAPEX. Sera joint à ce courrier un document d'information contenant les conseils et adresses utiles.

→ Assurer la liaison avec les services sociaux du Conseil départemental, de Nantes Métropole (FSL), les communes et, par leur intermédiaire, avec les CCAS, en leur adressant systématiquement copie des courriers.

Au stade des commandements de payer (parc privé),

→ Promouvoir la réalisation d'un diagnostic social, financier et juridique conformément à l'action 2 contenu dans l'axe III du PDALHPD 2016-2010 ;

→ Contribuer à la recherche de solutions de relogement ou d'hébergement « précoces » au moyen du contingent préfectoral réservé aux personnes défavorisées et/ou du service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO) ;

→ Mettre en place une antenne de prévention à définir conjointement avec l'ADIL, la CAF, le Conseil départemental, l'UDCCAS, le FSL (Départemental et métropolitain).

Le conseil départemental s'engage à³ :

Lorsque le public relève de son champ d'intervention sociale, le Conseil départemental s'engage à¹ :

→ Mobiliser les aides de droit commun le plus en amont possible (instruction dossiers FSL, aides légales, extralégales et caritatives) ;

→ Orienter et accompagner, si besoin, vers tout dispositif permettant de rendre les ménages, acteurs de la résolution de leurs difficultés ;

³ L'engagement du Conseil Départemental s'inscrira également dans un objectif de renforcement des dynamiques partenariales déjà engagées visant à améliorer le parcours des personnes pour lutter contre le non recours aux droits. Des protocoles d'accord, en cours de renouvellement avec l'USH et à définir avec l'UDCCAS, permettront de coordonner les interventions auprès des locataires en difficultés.

→ Apporter une aide à la résolution des impayés des ménages et qui peut prendre les formes suivantes :

- Etablir un diagnostic social et budgétaire de la situation des ménages pour :
- Proposer un plan d'apurement avec le bailleur ;
- Activer le FSL⁴;
- Réorienter le ménage vers d'autres intervenants et d'autres outils.

→ Informer le ménage des conséquences de l'endettement et de la procédure d'expulsion.

Les huissiers de justice s'engagent à :

Au stade du commandement de payer,

- Effectuer toutes les diligences possibles pour délivrer le commandement de payer en « mains propres » au locataire (art. 10 ter A Loi ELAN 28.11.2018 donne accès aux huissiers aux parties communes des immeubles pour la remise des actes) ;
- Transmettre au secrétariat de la CCAPEX, copie des commandements de payer, comportant les mentions obligatoires à peine de nullité conformément à l'article 137 Loi ELAN, ;
- Veiller au bon fonctionnement de l'interface avec EXPLOC dans la transmission des actes ;

⁴ 2 Le FSL Départemental intervient en application de son Règlement intérieur quand il est saisi d'un dossier. La réécriture du règlement intérieur du FSL du Département est en cours

-
- Mentionner le détail des frais d'assignation dans l'acte et le montant de l'impayé conformément aux dispositions Loi ALUR ;
 - Informer le secrétariat de la CCAPEX, de toutes les données en sa possession, sur la situation sociale et familiale du locataire et/ou ménage (fiche de signalement annexée) ;
 - Orienter vers les services sociaux (CMS, CCAS,..) et les informer des situations de grande détresse et de grande vulnérabilité.

La commission de surendettement s'engage à la mise en place d'échanges d'informations entre la commission de surendettement et le secrétariat de la CCAPEX et du FSL à compter d'avril 2019 via le logiciel EXPLOC dans le respect de la confidentialité qui s'attache aux procédures conformément aux instructions de la CNIL.

Sera référencé pour chaque déposant : le numéro de dossier de surendettement, le nom, l'adresse, la date de naissance, le montant du loyer, le montant de la dette locative, le nom et adresse du bailleur actuel, le numéro de l'allocataire, le nombre de personnes à charge et la date de la recevabilité du dossier.

À titre exceptionnel, il sera donné suite aux demandes d'information ponctuelles émanant du correspondant CCAPEX nommé auprès de la commission de surendettement, lorsqu'elles portent sur « des personnes nommément désignées ».

Les demandes de suspension d'expulsion feront l'objet d'une consultation préalable du secrétariat de la CCAPEX.

Les bailleurs sociaux et les bailleurs privés de Loire-Atlantique s'engagent respectivement à :

→ Réagir sans délai, dès l'incident de paiement, et saisir l'organisme payeur des aides au logement lors de la constitution de l'impayé pour les ménages percevant l'aide au logement (à deux mois nets d'impayé) ou le secrétariat de la CCAPEX pour les ménages non allocataires.

→ Maintenir et renforcer les actions pouvant prévenir la procédure contentieuse en cas d'impayés de loyer en examinant toutes les solutions possibles pour régulariser les situations et ce, dès l'impayé constaté.

→ En fonction de chaque bailleur, pour favoriser la mobilisation rapide du ménage, faire intervenir des chargés de clientèle ou de pré-contentieux, des agents de proximité, des travailleurs sociaux quand ils existent, par des visites au domicile, par des relances sous forme de courriers, d'appels téléphoniques, de courriels, de SMS, etc... ;

→ Proposer un plan d'apurement conforme à la capacité contributive du ménage et suivre son exécution ;

→ Orienter, le cas échéant, sur le fonds de solidarité pour le logement (FSL) ;

→ Favoriser une mutation interne dans le parc du bailleur social lorsque le logement est inadapté à la situation du ménage en difficulté, avec l'aide éventuelle du FSL (dans la limite des modalités d'éligibilité) ;

→ Participer à la commission territoriale d'arrondissement de la CCAPEX.

Les bailleurs sociaux de Loire-Atlantique s'engagent à:

→ En fonction de chaque bailleur, instituer un système de relances auprès du débiteur (courriers, appels téléphoniques, courriels, SMS), assorties d'une proposition de prise de contact avec un représentant du bailleur nommément désigné (chargés de clientèle ou de précontentieux, agents de proximité, travailleurs sociaux ou associations) ;

→ Mettre en place, selon la situation économique du ménage et l'adéquation du loyer aux ressources, la reprise du paiement du résiduel de loyer accompagné d'un plan d'apurement, dans l'attente d'un traitement social ;

→ Informer, de manière concomitante, les locataires sur les aides financières et les mesures d'accompagnement susceptibles d'être mobilisées dans le cadre du FSL et, éventuellement, les orienter vers la commission de surendettement ;

→ Informer, le cas échéant, le référent social du ménage en difficulté ;

→ Saisir les organismes payeurs des aides au logement (CAF, MSA) dans les conditions fixées par l'article R 351-30 du code de la construction et de l'habitation ;

→ Saisir le secrétariat de la CCAPEX conformément à l'article 24 de la Loi du 6 juillet 1989 si l'organisme payeur des aides au logement n'a pas été préalablement saisi ; L'impayé est constitué, soit lorsque deux termes nets consécutifs (loyer + charges – APL) sont totalement impayés, soit lorsque le locataire est débiteur d'une somme au moins égale à deux fois le montant mensuel brut du loyer et des charges ;

→ Saisir les organismes payeurs des aides au logement (CAF, MSA) pour la partie non conventionnée de leur parc ;

→ Etablir une liaison avec le travailleur social pour toute situation s'aggravant du fait, notamment, de l'impossibilité pour le bailleur d'entrer en contact avec la famille et si nécessaire organiser en lien avec ce dernier une rencontre tripartite telle que prévue dans le protocole bailleurs sociaux / Conseil départemental ;

→ Transmettre, dans la mesure du possible, aux organismes payeurs des aides au logement, un plan d'apurement pour permettre le maintien des aides au logement, conforme à la capacité contributive du ménage et suivre son exécution ;

→ Faciliter les mutations économiques au sein de leur propre parc lorsque le logement est inadapté à la situation du ménage en difficulté avec l'aide éventuelle du FSL (dans la limite des modalités d'éligibilité) sans attendre que les familles aient aggravé leurs difficultés ;

→ Participer à la commission territoriale d'arrondissement de la CCAPEX concernant les dossiers relevant de leur parc social.

Les représentants des bailleurs privés (FNAIM, UNPI) s'engagent à :

En cas d'impayés de loyers, des charges ou du dépôt de garantie :

→ Proposer aux locataires de « bonne foi » une reprise de paiement partiel de loyer et un plan d'apurement de la dette sans que cette facilité ne fasse obstacle à la possibilité pour le bailleur, en cas d'échec, de faire jouer la clause de résolution du bail ;

→ Donner une information précise et régulière au locataire sur l'état de sa dette par l'intermédiaire d'un avis d'échéance et sur les différentes étapes de la procédure contentieuse et ses conséquences lorsque celle-ci est engagée,

A cette fin, un document d'information, établi par les services de l'Etat (DRDJSCS-DDD) sera mis à la disposition des représentants des bailleurs privés qui pourront le proposer à leurs mandants.

→ Informer les locataires sur les aides financières et les mesures d'accompagnement susceptibles d'être mobilisées ;

→ Orienter les locataires vers les services sociaux susceptibles de les aider dans leurs démarches (Conseil départemental, CCAS) ;

→ Déclarer à l'organisme payeur des aides au logement, l'impayé dès sa constitution et proposer au locataire un plan d'apurement dès lors qu'une prestation d'allocation au logement est versée, soit au preneur, soit en tiers payant.

A défaut d'aide au logement :

→ Proposer au locataire un plan d'apurement de la dette locative compatible avec ses ressources ;

→ A défaut d'accord sur un plan d'apurement, négocier avec le locataire des délais de paiement ;

→ Inciter le locataire à se rapprocher d'un service social et/ou de l'ADIL ;

→ Collaborer avec les instances compétentes pour le traitement de la dette (secrétariat CCAPEX).

La Caisse d'allocations familiales de Loire-Atlantique s'engage à :

Au regard de son service prestations :

→ Le service administratif traite les situations d'impayés, il vérifie la constitution de l'impayé et enregistre la situation sur le dossier allocataire ;

→ Les ménages et bailleurs sont destinataires d'un courrier les informant du maintien de leur allocation logement pendant une période de 6 mois aux fins de leur permettre de mettre en place un plan d'apurement.

Cette période est également portée à 6 mois dès lors que le FSL est saisi directement par le bailleur. Durant cette période dite « conservatoire », il y a maintien de l'aide au logement. En l'absence de plan d'apurement ou de non reprise du paiement du loyer courant, l'aide au logement est suspendue.

Au regard de son service social :

→ Dans le cadre de son offre « accompagnement social à l'accès aux droits » :

Intervention des référents sociaux accès aux droits à la demande des partenaires pour valoriser ou régulariser des droits aux prestations dans le cadre de dossiers allocataires « complexes » ;

→ Dans le cadre de son offre de service « Impayés de loyers », intervention des travailleurs sociaux auprès des familles habitant le parc privé et dont la Caf à la connaissance d'un impayé de loyer :

Les travailleurs sociaux appellent ces familles afin de les accompagner dans la résorption de leur dette. Différentes solutions sont travaillées avec la famille :

-
- L'accompagnement budgétaire ;
 - La mise en place d'un plan d'apurement de la dette ;
 - Des demandes d'aide financière (FSL, CAFIF, CCAS...) voire la mise en place d'un dossier de surendettement ;
 - L'accès à un logement adapté financièrement et une bonne appropriation de ce dernier.

L'objectif est d'intervenir au plus tôt après le signalement de l'impayé afin d'éviter l'augmentation de la dette locative et de prévenir les situations d'expulsions.

La Mutualité sociale agricole Loire-Atlantique-Vendée s'engage à :

- Développer la procédure de signalement des impayés de loyers conformément à la réglementation et assurer un suivi des dossiers d'impayés en veillant à la mise en place d'un plan d'apurement de la dette entre les parties ;
- Donner toute information aux personnes en matière d'allocation logement ;
- Participer aux dispositifs partenariaux mis en place ;
- Saisir le secrétariat de la CCAPEX des « dossiers complexes » portés à sa connaissance, notamment en matière d'allocation logement.

L'Agence départementale d'information sur le logement de Loire-Atlantique s'engage à :

- Réaliser pour les particuliers qui la sollicitent ou qui lui sont orientés par les partenaires, un diagnostic juridique de la situation exposée et informer des solutions amiables possibles sous réserve des moyens humains ;

→ Renseigner les locataires sur les risques encourus en cas de non-respect de leurs obligations et sur les voies de recours en cas de procédure contentieuse engagée et de l'importance d'être présent à l'audience;

→ Inciter vivement les locataires à collaborer avec les travailleurs sociaux chargés d'élaborer les diagnostics sociaux et financiers ;

→ Evoquer la question du relogement (dépôt de demande de logement social, assistance d'action logement), du surendettement ;

→ Orienter, si besoin, les personnes et les familles vers les services et les dispositifs compétents (CAF, MSA, travailleurs sociaux, commission de surendettement, FSL, commission de médiation DALO...) ;

L'Union départementale des centres communaux d'action sociale de Loire-Atlantique s'engage à :

→ Demander à ses adhérents de mobiliser les aides de droit commun le plus en amont possible (instruction dossiers FSL, aides légales, extra-légales et caritatives),

→ Alimenter la connaissance des situations,

→ Donner suite aux demandes d'information émanant des services de l'Etat chargés de la prévention des expulsions et du FSL, lorsqu'elles portent sur des personnes nommément désignées,

→ Le cas échéant, inviter le débiteur à prendre contact avec un service social et à solliciter auprès de lui un accompagnement social et/ou budgétaire.

Les maires de Loire-Atlantique, signataires, s'engagent à :

→ Informer et conseiller les familles en difficulté sur les différentes aides existantes et les organismes et services susceptibles de les mettre en œuvre,

→ Informer et conseiller les propriétaires sur les dispositifs de prévention et le déroulement des procédures en les orientant le cas échéant vers l'ADIL, la chambre syndicale des propriétaires et copropriétaires de Loire-Atlantique, les services de l'Etat chargés de la prévention des expulsions locatives (DRDJSCS-DDD, sous-préfectures),

→ Transmettre aux services compétents (services sociaux du Conseil départemental, DRDJSCS-DDD ou sous-préfectures) toutes informations utiles sur la situation des ménages en difficulté, dans le cadre des dispositifs de prévention des expulsions,

→ Rechercher des solutions pour le relogement des personnes défavorisées menacées d'expulsion sur le territoire communal, notamment dans le cadre de leur contingent réservataire de logements auprès des organismes HLM et, le cas échéant, dans le cadre des logements d'urgence ou des logements d'insertion privés dont ils auraient connaissance.

→ Participer (ou se faire représenter) à la commission territoriale d'arrondissement de la CCAPEX en fonction de la commune d'habitation du ménage dont le dossier est examiné.

Les autres partenaires du dispositif s'engagent à :

- Rechercher avec les ménages qu'ils accompagnent, toute solution susceptible d'améliorer leur situation ;

- Se mettre à la disposition des instances de concertation et de prévention des expulsions locatives de la CCAPEX en leur qualité d'acteurs qualifiés ;

La CRIFO s'engage à développer le travail en réseau avec les partenaires, la priorité au logement étant réaffirmée.

La Fédération des acteurs de la solidarité (FAS) s'engage à mettre à profit les expertises et pratiques innovantes des associations en matière de prévention

Partie III - La phase contentieuse

A ce stade, l'huissier a transmis copie de la notification du commandement de payer au secrétariat de la CCAPEX puis a saisi le tribunal d'instance pour demander la résiliation du bail du fait de l'impayé de loyer.

On distingue 3 étapes :

- Du commandement de payer (après transmission aux services Etat et réception par le locataire) à l'audience ;
- Du commandement de quitter les lieux (CQL) à la demande de concours de la force publique (CFP) ;
- L'expulsion (octroi CFP).

Objectifs :

- Inciter les bailleurs à rechercher des solutions de règlement amiable ;
- Optimiser les moyens d'accompagnement des ménages tout au long de la procédure pour favoriser leur mobilisation et leur maintien dans le logement ;
- Favoriser le relogement ou la mutation du ménage endetté dans un logement ou dispositif adapté. En effet si les partenaires incitent toujours à prioriser la reprise du paiement, certaines situations sont irrémédiablement compromises du fait de l'insuffisance de ressources (*"reste pour vivre »*).

ETAPE 1 - Du commandement de payer à l'audience du tribunal d'instance

A réception du commandement de payer, si dans le délai de 2 mois la demande est restée vaine, le propriétaire assigne le ménage en résiliation de bail.

Une fois l'assignation transmise par l'huissier au secrétariat de la commission territoriale d'arrondissement concernée (CCAPEX), les services de l'Etat chargés des expulsions locatives ont 2 mois pour transmettre au juge du tribunal d'instance un diagnostic social et financier qui permettra à ce dernier de fonder sa décision au vu de la situation sociale de la famille et des actions engagées pour remédier à l'impayé de loyer.

L'audience a lieu 2 mois minimum après l'assignation.

Lors de l'audience, le juge pourra soit octroyer des délais de paiement (3 ans maximum) et le cas échéant, suspendre la clause résolutoire du bail qui reste en cours, soit prononcer la résiliation de bail et condamner le ménage, avec ou sans délais, au paiement des sommes dues ou prononcer l'expulsion stricto sensu.

La procédure d'expulsion est suspendue en cas de respect du plan d'apurement décidé par la commission de surendettement.

Le jugement est signifié au ménage. A défaut de paiement ou de respect du plan d'apurement, la procédure d'expulsion est poursuivie.

Les huissiers de justice s'engagent à transmettre au préfet (DRDJSCS-DDD) et aux sous-préfets, la copie de l'assignation en résiliation de bail 2 mois avant l'audience du tribunal d'instance (art.24 Loi. 6.7.89) et tous renseignements relatifs à l'occupant (art. R 412-4 du CPCE)

Les services de l'Etat chargés de la prévention des expulsions (DRDJSCS-DDD, sous-préfectures) s'engagent à :

Au stade du commandement de payer :

→ Adresser aux services sociaux du Conseil départemental, des communes et, par leur intermédiaire avec les CCAS, copies des courriers d'information et d'orientation adressés aux locataires.

De l'assignation et l'audience du Tribunal d'Instance :

❖ **Au stade de l'assignation, avant l'audience :**

→ Saisir les services sociaux du Conseil départemental (organisme désigné par le PDALHPD) en vue de réaliser un diagnostic social et financier sur la base du nouveau formulaire qui sera publié par décret conformément à l'article 119 de la Loi 28.11.2018/ article 6 de la Loi Besson du 31 mai 1990) ;

→ Adresser un courrier aux locataires les informant de l'enquête en cours, leur demandant d'y collaborer et les sensibilisant à l'importance de se présenter à l'audience ;

→ Assurer l'instruction des dossiers en coordination et en cohérence avec les autres dispositifs gérés par l'Etat (contingent préfectoral, DA-LO, SIAO);

❖ **Après jugement d'expulsion :**

→ Prendre connaissance des décisions judiciaires transmises par le tribunal d'instance) ;

→ Continuer de développer, la recherche de solutions actives, pour parvenir, soit au maintien dans les lieux par la signature d'un protocole d'accord ou d'un nouveau bail, soit à un relogement, en s'appuyant sur le réseau des partenaires du PDALHPD et, le cas échéant, sur le dispositif du contingent préfectoral des personnes prioritaires ;

→ Saisir le cas échéant la commission territoriale d'arrondissement concernée pour faire examiner collégalement des « situations complexes » et faire émerger les solutions les mieux adaptées ;

→ Aux différents stades de la procédure contentieuse (assignation, jugement, commandement de quitter les lieux, réquisition), informer les ménages, à travers les courriers qui leur sont envoyés, des dispositifs de relogement ou d'hébergement :

- Le contingent préfectoral pour le logement,
- Le service intégré d'accueil et d'orientation pour l'hébergement (SIAO),
- La commission de médiation pour un recours en cas d'échec des démarches de relogement dans le parc social ou d'accueil dans une structure d'hébergement,

→ Reloger les personnes reconnues prioritaires au titre du DALO avant toute décision autorisant l'expulsion (article 27 Loi 24.03.2014).

La Banque de France, en sa qualité de secrétariat de la commission de surendettement des particuliers, s'engage à informer les services de l'Etat (DRDJSCS-DDD, sous-préfectures) via le logiciel EXPLOC dans le respect des instructions de la CNIL.

Seront référencés pour chaque déposant : le numéro de dossier de surendettement, le nom, l'adresse, la date de naissance, le montant du loyer, le montant de la dette locative, le nom et adresse du bailleur actuel, le numéro de l'allocataire, le nombre de personnes à charge et la date de la recevabilité.

« À titre exceptionnel, il sera donné suite aux demandes d'information ponctuelles émanant du correspondant CCAPEX nommé auprès de la commission de surendettement, lorsqu'elles portent sur des personnes nommément désignées. »

La commission de surendettement disposant de la compétence de saisir le juge de l'expulsion auprès du Tribunal de Grande Instance (JEX) afin de solliciter la suspension de la procédure d'expulsion.

Les bailleurs sociaux de Loire-Atlantique s'engagent à :

→ Rester ouverts à la conciliation en phase contentieuse y compris après l'obtention du jugement de résiliation du bail, en particulier lorsque celui-ci accorde des délais de paiement.

Il s'agit de :

- Favoriser la mutation ou le relogement (quand le ménage est issu du parc privé) lorsque le logement est inadapté à la situation du ménage en difficulté, avec l'aide des dispositifs d'aide financière existants ;
- Continuer à solliciter le ménage afin d'obtenir sa mobilisation pour le traitement de sa dette selon les modalités proposées en phase amiable ;

-
- S'efforcer de proposer un nouveau bail dès lors que la dette est résorbée ;
 - Participer à la commission territoriale d'arrondissement de la CCAPEX concernant les dossiers relevant de leur parc social.

Aux différents stades de la procédure, les bailleurs sociaux s'engagent, par ailleurs, à :

❖ **Au moment du commandement de payer :**

→ Signaler la situation au Préfet (pôle prévention des expulsions de la DRDJSCS-DDD) ou aux sous-préfets (pour les arrondissements de Chateaubriant Ancenis et de Saint-Nazaire) en communiquant à cette occasion, le maximum d'informations possible sur la situation du locataire ;

❖ **Au moment de l'assignation :**

→ S'assurer que le Préfet (DRDJSCS-DDD) ou les sous-préfets (pour les arrondissements de Chateaubriant Ancenis et de Saint-Nazaire) ont été saisis préalablement à toute procédure judiciaire ;

→ Recourir exclusivement aux dispositions de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 pour les locataires visés par la présente charte (notification de l'assignation aux services préfectoraux, deux mois avant l'audience) ;

❖ **Après le jugement d'expulsion ou l'apurement de la dette avec intervention du FSL :**

→ Signer un protocole d'accord de la loi de programmation pour la cohésion sociale du 18 janvier 2005 (protocole de cohésion social) et le transmettre aux organismes payeurs des aides au logement,

→ A l'issue d'une période probatoire de trois mois après la fin du protocole, établir un bilan de situation et, pour les occupants de bonne foi qui auront respecté leurs engagements et soldé leur dette, signer un nouveau bail permettant le maintien dans le logement si ce dernier est adapté à la situation économique et familiale du ménage ;

→ Informer dans la mesure du possible les services de l'Etat, et en tout état de cause, lorsque la procédure est arrivée au stade d'une réquisition de la force publique, de la signature d'un protocole d'accord, de son éventuelle dénonciation et de la signature d'un nouveau bail

Le Conseil départemental s'engage à :

Lorsque le public relève de son champ d'intervention sociale,

→ Réaliser des diagnostics sociaux et financiers (DSF)⁵.

Ce diagnostic, transmis au juge d'instance, avant l'audience, a pour objectifs de :

- ➔ Donner au magistrat des éléments d'aide à la prise de décision au moment de l'audience ;
- ➔ Mobiliser le ménage sur la recherche de solutions au problème d'impayés ;

⁵ DSF Assignation : Les Diagnostics Sociaux et Financiers (DSF) font partie du dispositif législatif de prévention des expulsions locatives. Ils présentent un caractère urgent et sont déclenchés sans l'accord préalable du ménage. Les DSF sont sollicités par les services de l'Etat, et réalisés par tout travailleur social en lien avec le ménage concerné. Si le prestataire n'a pu réaliser le diagnostic social et financier en l'absence répétée du ménage concerné ou du fait du délai prescrit ne permettant pas de faire le DSF, il établit un bordereau de carence qui est remis au pôle prévention des expulsions auprès de la DRDJSCS-DDD ou des sous-préfectures. Il y mentionne les différents moyens mis en œuvre pour entrer en contact avec le ménage ainsi que tout élément utile se rapportant aux motifs de l'impossibilité de faire le DSF.

-
- ➔ Informer le locataire ou le ménage sur l'intérêt de sa participation à l'audience.

L'engagement du Conseil départemental s'inscrira également dans un objectif de renforcement des dynamiques partenariales déjà engagées visant à améliorer le parcours des personnes pour lutter contre le non recours aux droits. Des protocoles d'accord, en cours de renouvellement avec l'USH et à définir avec l'UDCCAS, permettront de coordonner les interventions auprès des locataires en difficultés.

ETAPE 2

Du commandement de quitter les lieux (CQL) au concours de la force publique (CFP)

Objectifs :

→ Veiller à l'information des acteurs et notamment du maire de la commune concernée ;

→ Veiller à ce que tous les moyens de résolution aient été mobilisés avant l'octroi du concours de la force publique.

Les bailleurs sociaux s'engagent à rester ouverts à la conciliation en phase contentieuse y compris après l'obtention du jugement de résiliation du bail.

Les maires de Loire-Atlantique s'engagent à :

Au stade du concours de la force publique,

→ Donner un avis circonstancié, au préfet ou au sous-préfet d'arrondissement concerné, sur l'octroi éventuel du concours de la force publique ;

→ Rechercher des solutions pour le relogement des personnes défavorisées menacées d'expulsion sur le territoire communal, notamment dans le cadre de leur contingent réservataire de logements auprès des organismes HLM et, le cas échéant, dans le cadre des logements d'urgence ou des logements d'insertion privés dont ils auraient connaissance ;

→ Participer (ou se faire représenter) à la commission territoriale d'arrondissement de la CCAPEX.

Le Conseil départemental s'engage à :

Au stade du concours de la force publique :

→ Réaliser et/ou réactualiser les diagnostics sociaux et financiers (DSF)⁶;

→ L'engagement du Conseil Départemental s'inscrira également dans un objectif de renforcement des dynamiques « partenariales » déjà engagées visant à améliorer le parcours des personnes pour lutter contre le non recours aux droits. Des protocoles d'accord, en cours de renouvellement avec l'USH et à définir avec l'UDCCAS, permettront de coordonner les interventions auprès des locataires en difficultés ;

Les services de l'Etat (DRDJSCS-DDD, sous-préfectures), s'engagent à :

Au stade du commandement de quitter les lieux :

→ Réceptionner les copies des commandements de quitter les lieux et adresser un courrier aux familles concernées ainsi qu'au maire de la commune ou du centre intercommunal d'action sociale ;

Au stade de l'octroi du concours de la force publique :

⁶ DSF Réquisition du concours de la force publique : Au stade de la réquisition du concours de la force publique le DSF est destiné au Préfet. Il doit lui permettre de prendre connaissance de la situation précise du ménage, d'apprécier les conséquences sociales d'une expulsion effective, et d'accorder ou non le concours de la force publique pour la mise en œuvre de l'expulsion. L'intervenant doit évaluer le niveau de mobilisation du ménage, faire part des solutions mises en œuvre pour organiser le relogement ou l'hébergement si l'expulsion est inévitable.

→ S'assurer du respect de toutes les procédures antérieures à l'octroi du concours de la force publique (jugement exécutoire, échec de la tentative d'expulsion...);

→ Solliciter, afin d'organiser dans les meilleures conditions possibles, l'exécution de la décision de justice d'expulsion du locataire,

- L'avis du maire ;
- La police ou la gendarmerie, pour obtenir des informations sur la ou les personnes concernées par l'expulsion et connaître les risques éventuels de trouble à l'ordre public ;

→ Informer le centre médico-social compétent de l'octroi du concours de la force publique et/ou le centre communal d'action sociale.

Le président de la commission de médiation (DALO) s'engage à :

→ Alerter la commission territoriale d'arrondissement concernée (CCAPEX) de tout recours amiable au titre du DALO fondé sur le motif de la menace d'expulsion sans relogement (L.441-2-3 CCH) ;

→ Saisir, au cas par cas, le juge de l'exécution afin de demander des délais pour un ménage reconnu prioritaire au titre du DALO. (Loi ALUR art.41, VIII Loi 24.03.2014, L.412-3 et 412-4 du CPCE).

L'Agence départementale d'information sur le logement (pôle juridique) s'engage à informer et conseiller le ménage jusqu'au terme de la procédure, sur :

- L'accès aux droits (explications sur le déroulé de la procédure, aide juridictionnelle, rôle des avocats ...);

-
- Les dispositifs locaux de prévention de l'expulsion ;
 - La recherche d'un nouveau logement (secteur privé, social), les conditions au logement (aides mobilisables, VISALE...)

Dans ce cadre, possibilité de traiter de nouvelles situations dans le cadre du « aller vers ».

Les services de gendarmerie ou de police s'engagent à procéder à la réalisation de l'enquête de moralité.

Les huissiers de justice s'engagent à :

→ Transmettre au préfet (DRDJSCS-DDD) et aux sous-préfets, la copie du commandement de quitter les lieux (art.412-3 du CPCE) avec mentions obligatoires (art. R 411-1 du CPCE) ;

→ Transmettre au préfet (DRDJSCS-DDD) et aux sous-préfets, la réquisition de la force publique (art. R153-1 du CPCE). L'absence de réponse sous 2 mois équivaut à un refus implicite de l'Etat ;

→ Communiquer au Préfet (DRDJSCS-DDD) et aux sous-préfets, les renseignements relatifs à l'occupant (art. R411-1 du CPCE) ;

→ Transmettre au préfet (DRDJSCS-DDD) et aux sous-préfets, le procès-verbal constatant la reprise des lieux.

Les associations d'insertion par le logement s'engagent à informer, conseiller et accompagner les ménages, tant au plan juridique que social, dans les démarches à suivre en prévention d'expulsions locatives.

Les associations de locataires s'engagent à :

→ Mettre à la disposition des demandeurs, des fiches d'information techniques et juridiques sur les différentes étapes de la procédure d'expulsion ;

→ Saisir et participer aux commissions territoriales d'arrondissements (CCAPEX);

Les associations d'insertion par le logement s'engagent à informer, conseiller et accompagner les ménages, tant au plan juridique que social, des démarches à suivre en prévention d'expulsions locatives.

ETAPE 3 – Le suivi de l'expulsion

Les services de l'Etat chargés de la prévention des expulsions locatives (DRDJSCS-DDD, sous-préfectures) s'engagent à :

- Coordonner la procédure post-expulsion au regard des problématiques « repérées » (enfants mineurs, personnes âgées, personnes vulnérables et/ou présentant des troubles psychiques ...)
- Mettre en place des procédures d'urgence en partenariat avec les partenaires du PDALHPD ;
- Sanctionner en cas de non-respect de la procédure d'expulsion. ⁷

⁷ (Art.226-4-2 Code Pénal :« Le fait de forcer un tiers à quitter le lieu qu'il habite sans avoir obtenu le concours de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.153-1 du CPCE, à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contraintes, est puni de 3 ans d'emprisonnement et de 30.000€ d'amendes »)

Mise en œuvre de la charte

Durée et révision

La présente charte entre en vigueur dès sa signature, par le Préfet et le Président du Conseil, pour une durée maximale de 6 ans.

Elle pourra être révisée à la demande de l'un des copilotes du PDALHPD après décision du comité de pilotage.

Suivi, animation et évaluation

La présente charte s'inscrit dans le cadre du PDALHPD 2016-2020.

Elle est pilotée par l'État (DRDJSCS-DDD) et le Conseil Départemental de Loire-Atlantique.

Un suivi et une évaluation de la charte seront réalisés chaque année. Cette évaluation sera présentée dans le cadre de la réunion du comité responsable du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées.

Un bilan qualitatif et quantitatif annuel sera réalisé par les services de l'Etat chargés de la prévention des expulsions sur la base des indicateurs annexés dans la présente charte.

Publication et diffusion

La présente charte fera l'objet d'une publication par le Préfet, au recueil des actes administratifs de la Préfecture de Loire-Atlantique et par le Président du Conseil Départemental, au bulletin officiel ou au registre des actes administratifs du Département.

La diffusion s'effectuera par une mise en ligne sur les sites Internet des services de l'État et du Conseil Départemental, ainsi que des organismes signataires et autres partenaires intervenant dans la prévention des expulsions locatives.

ANNEXES

Annexe 1 : Schéma de la procédure d'expulsion locative

Annexe 2 : Liste des maires souhaitant participer au CCAPEX (Lorsque la situation de l'un de leurs administrés y est examinée)

Annexe 3 : Fiche de signalement huissiers de justice

Annexe 4 : Arrêté préfectoral fixant les seuils au-delà desquels les huissiers de justice sont tenus de signaler les commandements de payer à la CCAPEX

Annexe 5 : Modèle d'imprimé diagnostic social et financier (Loi ELAN)

Annexe 6 : Liste des indicateurs de suivi et d'évaluation

Annexe 7 : Protocoles d'accord, en cours de renouvellement, avec l'USH et l'UDCCAS

Annexe 8 : Arrêté préfectoral portant création des commissions territoriales d'arrondissements auprès de la CCAPEX

Annexe 9 : Règlement intérieur de la CCAPEX et des commissions territoriales d'arrondissements

Annexe 10 : Glossaire