

**CHARTRE DEPARTEMENTALE DE
PREVENTION DES
EXPULSIONS LOCATIVES
DE MAINE ET LOIRE**

2013 - 2018

Sommaire

Préambule : éléments de contexte, cadre juridique

Champ d'intervention de la charte

Objectifs de la charte

Principes généraux

Les engagements des différents acteurs

Les modalités de mise en œuvre

Annexes :

Annexe 1 : le schéma de prévention par étape

Annexes 2 et 3 : les mentions à porter dans les documents de signification des actes par les huissiers de justice

Annexe 4 : les indicateurs d'observation de la prévention des expulsions et de suivi de la charte

Annexe 5 : Glossaire

Préambule

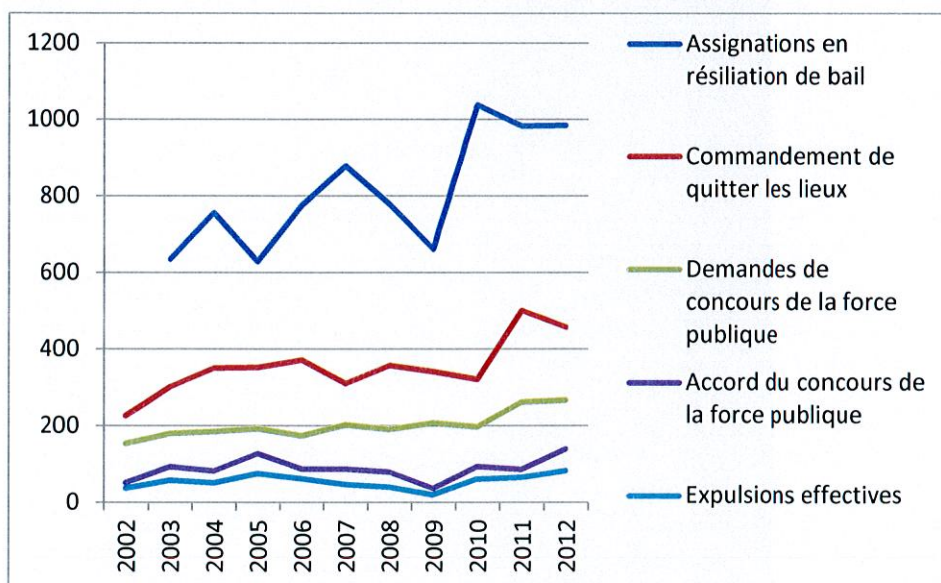
Une expulsion locative est un facteur d'exclusion et peut conduire à l'aggravation de la précarité sur le plan de l'emploi, des relations sociales, de l'éducation, de la santé. Conscient de ce risque, le législateur a, en 1998, organisé le passage d'une logique d'ordre public à un traitement social et préventif de l'expulsion.

Dans cette optique, il a notamment imposé l'élaboration d'une charte de prévention des expulsions locatives dans chaque département (art. 121 de la loi n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions). La charte est positionnée comme un outil du Plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) et un véritable levier de mobilisation des acteurs locaux de la prévention.

La 1^{ère} charte de prévention des expulsions locatives pour impayés a été adoptée, en Maine-et-Loire, le 14 mars 2002.

Depuis cette date, le contexte a évolué.

En effet, sur un plan quantitatif, le nombre des ménages menacés d'expulsion a augmenté :



D'autre part, le contexte juridique a considérablement évolué et a eu un impact sur l'organisation locale des acteurs de la prévention des expulsions :

- la gestion du Fonds de solidarité pour le logement (FSL) a été confiée au Département en 2004,

- le droit au logement opposable, qui donne prioritairement accès au logement aux ménages de bonne foi menacés d'expulsion locative, a été institué en 2007,
- le transfert automatique de la compétence « maintien/suspension de l'Aide Personnalisée au Logement » aux organismes payeurs des aides publiques au logement a été opéré le 1^{er} janvier 2011,
- des Commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) ont été mises en place en 2011,
- les conventions de réservation de logement par l'État au profit de personnes défavorisées dont les ménages menacés d'expulsion locative et ayant besoin d'un relogement économique (contingent préfectoral) sont mises en œuvre depuis le 1^{er} janvier 2012,
- le Service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO), plateforme de centralisation des demandes d'hébergement et de logement accompagné a été mis en place en 2011.

Aujourd'hui, face à l'aggravation de la problématique et dans un contexte social et juridique renouvelé, l'adoption d'une nouvelle charte de prévention des expulsions locatives constitue un des moyens de remobiliser, redynamiser les nombreux acteurs de la prévention et de renforcer leurs coordinations. Elle s'inscrit donc pleinement dans l'orientation du PDALPD 2013-2018 visant à renforcer les actions en faveur du logement des personnes défavorisées dans une logique de prévention.

Champ d'intervention de la charte

La présente charte concerne les expulsions locatives :

- des personnes physiques locataires d'un local d'habitation des parcs privés et publics situés dans le département de Maine-et-Loire,
- ayant pour origine un impayé de loyer et/ou de charges locatives, une absence d'assurance locative, des troubles du voisinage.

Elle a vocation à définir et organiser la prévention sur l'ensemble de la procédure, de l'attribution du logement jusqu'à la phase post-expulsion.

Objectifs de la charte

- enrichir le partenariat en matière de prévention des expulsions au-delà de celui constitué lors de la précédente charte en 2002,
- permettre une connaissance mutuelle des interventions des différents partenaires locaux en faveur de la prévention,
- formaliser, de manière coordonnée et consensuelle, les engagements de chacun des acteurs locaux de la prévention des expulsions locatives,
- harmoniser autant que possible le traitement des situations d'expulsion sur l'ensemble du territoire départemental,
- impulser une dynamique d'amélioration continue de l'efficacité de la prévention entre les acteurs, les invitant à lancer des projets concourant à cet objectif, en complémentarité de la charte,
- définir une démarche d'observation de la problématique expulsion.

Principes généraux

- respect des droits des locataires et des propriétaires, notamment pour ces derniers d'engager une procédure contentieuse, parallèlement à la recherche de solutions amiables.
- recherche d'une solution individualisée adaptée à chaque situation.
- respect de la vie privée des locataires menacés d'expulsion dans le traitement de leur situation d'expulsion.

Les engagements des partenaires

Les bailleurs sociaux s'engagent à :

En phase « attribution du logement et de prévention de l'impayé » :

- proposer un logement adapté aux ressources économiques et sociales du ménage :
 - veiller, lors de l'attribution d'un logement, à ce que le montant du loyer et des charges (y compris énergétiques) soit bien adapté aux ressources connues du ménage,
 - faciliter avant même la constitution d'un impayé, les mutations de logement en cas de changement de situation économique ou familiale,
 - rechercher la maîtrise des charges.
- accueillir et informer dès l'entrée dans le logement :
 - informer sur les droits et devoirs des locataires, sur le contenu exact du loyer et des charges (régulation de charges, loyers annexes, etc...) et sur le versement de l'APL en tiers payant,
 - s'assurer, si possible, de l'ouverture des droits APL et aider les locataires dans leurs démarches d'ouverture de droits si nécessaire.
- accompagner les ménages les plus fragiles :
 - à l'entrée dans le logement, mettre en place si possible, une veille pour les ménages les plus fragiles par le biais des agents concernés (chargé de clientèle et/ou Conseiller en économie sociale et familiale) et/ou les orienter vers les travailleurs sociaux de secteur, pour consolider l'accès.

En phase pré-contentieuse :

Pendant la phase amiable, il convient de rechercher le dialogue et de développer les pratiques de médiation :

- assurer une détection rapide des impayés et instaurer un contact de proximité avec le locataire :
 - envoyer au locataire, dès le premier impayé de loyer, une lettre de relance pour demander la reprise du paiement du loyer courant, en identifiant précisément l'interlocuteur du ménage au sein de l'organisme,
 - rechercher un contact de proximité avec le locataire, par une visite à domicile (par les agents, les gardiens...), à défaut, par un contact téléphonique.

- mettre en place un traitement individualisé des ménages en amont de toute procédure contentieuse et tout au long de la procédure contentieuse :
 - informer et orienter les locataires en difficulté vers les services susceptibles de les aider dans le règlement de leurs difficultés (commission de surendettement, Maisons départementales des solidarités, Centre communal d'action sociale, Caisse d'allocation familiale),
 - prendre en compte les difficultés du ménage et leurs causes et adapter son intervention en conséquence,
 - organiser, si cela est opportun, une rencontre tripartite entre le locataire, le bailleur et le travailleur social,
 - mettre en place un plan d'apurement précoce et réaliste, d'un montant et d'une durée adaptés à la capacité contributive du ménage et qui pourra être modulé en fonction de l'évolution des ressources du ménage,
 - faciliter le relogement économique en cas de logement inadapté aux ressources du ménage, ou demander le contingentement en cas d'absence de parc disponible en interne pour le bailleur concerné,
 - favoriser, en interne, un examen partagé de la situation du ménage et des pistes de résolutions entre les professionnels du bailleur chargés du précontentieux et du contentieux (s'ils sont différents).
- alerter le plus en amont et saisir les instances concernées :
 - saisir directement les organismes payeurs dès la constitution d'un impayé de 3 mois nets consécutifs (loyer + charges - APL) ou 2 mois bruts (loyer + charges) pour tous les locataires, bénéficiaires des allocations logement.

En phase contentieuse :

- informer les autres acteurs de la prévention des expulsions :
 - informer les services préfectoraux des différents actes de la procédure (assignation, commandements de quitter les lieux, concours de la force publique) par voie d'huissier,
 - informer les organismes payeurs de l'allocation logement et les services sociaux de la résiliation du bail.

- rester ouvert à la conciliation en phase contentieuse :
 - mettre en œuvre toutes les démarches tendant à mobiliser le ménage : courriers, visite à domicile ou à défaut contact téléphonique, en fonction des situations,
 - poursuivre la recherche d'un accord en phase contentieuse, en utilisant les possibilités qu'offrent les différentes procédures. La conciliation sera recherchée même après l'obtention de la résiliation du bail (en particulier lorsque le juge accorde des délais de paiement) et ce jusqu'à la réquisition de la force publique.
- proposer la signature d'un protocole et d'un nouveau bail si la dette est soldée :
 - proposer aux locataires un protocole d'accord après le jugement, pour permettre le rétablissement de l'APL et l'adresser aux organismes payeurs de l'allocation logement,
 - proposer aux ménages, dont le bail a été résilié mais qui ont régularisé leur situation, soit par leurs propres moyens, soit par l'intermédiaire du FSL, la signature d'un nouveau bail dans un délai maximum de 3 mois suivant la résolution de la dette.

Concernant l'observation :

- fournir chaque année au PDALPD les données statistiques relatives aux situations d'impayés et d'expulsions nécessaires au dispositif de suivi de la charte figurant en annexe 4.

Les représentants des bailleurs privés s'engagent à :

Pour prévenir les expulsions locatives, le réseau des propriétaires bailleurs privés et de gestionnaires du parc locatif privé, représentés par la Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM), l'Union des syndicats de l'immobilier (UNIS) et l'Union nationale de la propriété immobilière 49 (UNPI49), s'engagent à informer et sensibiliser leurs adhérents à l'importance de :

En phase « attribution du logement et de prévention de l'impayé » :

- communiquer à tout futur locataire les éléments nécessaires à l'évaluation du coût du logement (montant du loyer, des charges locatives, qualité énergétique),
- s'assurer des capacités financières du locataire ou de son cautionnaire à assumer le loyer et les charges liées au logement,
- solliciter, avec la participation du locataire, le versement de l'aide au logement directement au propriétaire (système du tiers payant).

En phase pré-contentieuse :

- prendre contact avec le locataire, dès le 1^{er} impayé et avant la signification de tout commandement de payer, pour rechercher et mettre en œuvre une intervention adaptée à sa situation et rechercher une solution amiable par le biais, notamment, de la négociation de délais de paiement et d'un plan d'apurement adapté à la capacité contributive du ménage,
- saisir la Commission départementale de conciliation (CDC), si des conflits locatifs sont à l'origine de la dette,
- orienter les ménages en difficulté vers les services sociaux de droit commun (MDS, CCAS, CAF), la Banque de France, l'ADIL afin de mobiliser les dispositifs d'aide pour solder la dette locative, se maintenir dans le logement ou se reloger à savoir : les aides financières au maintien et les mesures d'accompagnement social lié au logement prescrites par le FSL, les dossiers de surendettement, etc...

En phase contentieuse :

- si le locataire bénéficie d'une allocation logement (APL, ALF, ALS), informer, les organismes payeurs des aides au logement (CAF/MSA) de l'impayé de loyer pour leur permettre de statuer sur le maintien ou la suspension du versement des aides, en conformité avec la réglementation,

- notifier au Préfet les demandes reconventionnelles aux fins de constat ou de prononcé de la résiliation de bail au moins deux mois avant l'audience au tribunal,
- orienter les ménages en difficulté vers les services sociaux de droit commun (MDS du département, CCAS, CAF), la Banque de France, l'ADIL afin de mobiliser les dispositifs d'aide pour solder la dette locative, se maintenir dans le logement ou se reloger à savoir : les aides financières au maintien et les mesures d'ASLL prescrites par le FSL, les dossiers de surendettement, etc...

Les représentants des bailleurs privés s'engagent à se coordonner avec l'ensemble des acteurs de la prévention des expulsions locatives notamment au sein des CCAPEX.

La Caisse d'allocations familiales du Maine-et-Loire s'engage à :

En phase « attribution de logement et prévention de l'impayé » :

- développer un dispositif d'information en direction des allocataires et des propriétaires :
 - informer et sensibiliser les locataires et propriétaires sur leurs droits et obligations, sur la possibilité pour les bailleurs privés de bénéficier du tiers-payant pour la prestation logement et sur les dispositifs d'aide en matière de traitement d'impayés locatifs dans le cadre d'un partenariat formalisé avec l'ADIL et de relations institutionnelles avec l'UNPI 49,
 - accueillir et orienter les familles allocataires en difficulté de paiement de loyers.

En phases pré-contentieuse et contentieuse :

- traiter les dossiers d'impayés des ménages et contribuer au maintien dans le logement,
- assurer les compétences décisionnelles en matière de maintien et suspension des aides au logement, dans un souci de maintien des ménages dans un logement :
 - organiser l'accès aux informations sur les droits des allocataires aux acteurs et instances partenariales de coordination (travailleurs sociaux, FSL, commission de surendettement, ...) notamment par la mise à disposition de l'outil informatique CAFpro et du pôle « partenaires »,
 - dès lors que la CAF est saisie d'un impayé de loyer par le bailleur : maintenir systématiquement l'aide au logement pendant 6 mois pour permettre au bailleur de négocier un plan d'apurement de la dette avec le locataire (maintien légal).

A l'issue de ce délai, et si le plan d'apurement n'est pas reçu, pour les ménages répondant à des critères liés à la composition de la famille et à la précarité des situations étudiées : la commission administrative interne de la CAF peut décider un maintien de l'aide au logement.

Cette commission administrative peut décider de suspendre les droits à l'aide au logement en fonction des critères déterminés par la loi.

A l'issue du maintien décidé par la commission administrative et en fonction des éléments transmis par le bailleur sur l'avancement de l'impayé et/ou de la procédure, un nouveau maintien peut être décidé.

Pendant toute la durée de l'impayé, le dossier peut faire l'objet d'une réétude par la commission administrative, en fonction d'éléments reçus par les services de la CAF et de la situation de l'allocataire. En fonction de critères pré-définis, la commission administrative actionne son offre de service social, relative aux impayés, à destination des familles. Cette offre comprend, notamment, un accompagnement par un travailleur social de la CAF et des aides financières mobilisables dans ce cadre.

- saisir la Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) :

Les situations pour lesquelles la CAF saisira la CCAPEX correspondent aux dossiers suivants :

- la situation aura été examinée en commission administrative impayés de loyer de la CAF. La CAF aura suspendu l'aide au logement en fonction des cas prévus par la législation applicable en la matière et pour les dossiers pour lesquels l'inscription en CCAPEX permettrait de s'assurer de l'utilisation de l'ensemble des leviers existants.

La CAF transmet alors les éléments connus du dossier à la Direction départementale de la cohésion sociale (DDCS) pour inscription à l'ordre du jour de la CCAPEX compétente territorialement.

- En qualité de membre de droit de la CCAPEX :
 - participer et contribuer au bon fonctionnement de la CCAPEX

Concernant l'observation :

- fournir chaque année au PDALPD les données statistiques relatives aux situations d'impayés et d'expulsions nécessaires au dispositif de suivi de la charte figurant en annexe 4.

La Mutualité sociale agricole s'engage à :

En phase « attribution de logement et prévention de l'impayé » :

- développer un dispositif d'information en direction des allocataires et propriétaires :
 - informer et sensibiliser les locataires et propriétaires sur leurs droits et obligations, sur la possibilité pour les bailleurs privés de bénéficier du tiers-payant pour la prestation logement et sur les dispositifs d'aide en matière de traitement d'impayés locatifs,
 - accueillir et orienter les familles allocataires en difficulté de paiement de loyers.

En phases pré-contentieuse et contentieuse :

- organiser l'accès aux informations sur les droits des allocataires aux acteurs et instances partenariales de coordination (travailleurs sociaux, FSL, commission de surendettement,...) notamment par le biais des référents gestion de l'impayé au sein du service prestations.
- assurer les compétences décisionnelles en matière de maintien et suspension des aides au logement, dans un souci de maintien des ménages dans un logement.
- dès lors que la MSA est saisie d'un impayé de loyer par le bailleur :
 - ⇒ maintenir systématiquement l'APL ou AL pendant 6 mois pour permettre au bailleur de négocier un plan d'apurement de la dette avec le locataire,
 - ⇒ durant ce délai et en l'absence de plan d'apurement ou protocole :
 - recueillir les éléments détenus en interne par la MSA sur la situation du ménage (prestations, ressources...)
 - examiner les dossiers en Commission interne des impayés pour :
 - décider de maintenir temporairement l'aide au logement sur éléments nouveaux apportés par le bailleur,
 - décider de suspendre l'aide au logement en cas d'absence de reprise du paiement du loyer, de plan d'apurement, de protocole, de plan de surendettement.
 - ⇒ saisir la CCAPEX pour les dossiers suivants :
 - la situation aura été examinée en commission interne des impayés de la MSA. La MSA aura suspendu l'aide au logement n'ayant aucun

motif de la verser à l'issue du maintien systématique de 6 mois (absence de plan d'apurement, absence de protocole, absence de reprise du paiement, inadéquation ressources/loyer ou inadéquation composition familiale/taille du logement repérée),

- le bailleur indique son impossibilité à travailler avec le ménage concerné.

Dans le cadre de l'instruction des dossiers présentés en CCAPEX (conformément au règlement intérieur de la CCAPEX) :

- la MSA communique les données en sa possession (prestations, APL/AL, ressources, loyer déclaré ...) et les transmet au secrétariat de la CCAPEX ainsi que les motifs de suspension de l'aide au logement.

- en qualité de membre de droit de la CCAPEX, contribuer au bon fonctionnement de la CCAPEX dès lors que des dossiers de ressortissants de la MSA sont étudiés,
- tenir compte des avis de la CCAPEX relatifs aux décisions de maintien, suspension et rappel éventuel du versement des aides personnelles au logement (APL/AL), en conformité avec la réglementation.

Concernant l'observation :

- fournir chaque année au PDALPD les données statistiques relatives aux situations d'impayés et d'expulsions nécessaires au dispositif de suivi de la charte figurant en annexe 4.

Le Département de Maine-et-Loire s'engage à :

Dans le cadre de sa compétence d'action sociale, assurée notamment au niveau des MDS :

- accueillir et orienter les ménages en difficulté et leur fournir toute information utile sur les droits et les devoirs des locataires et des propriétaires en cas d'impayés locatifs en s'appuyant notamment sur l'ADIL 49,
- proposer un accompagnement social aux ménages menacés d'expulsion et le mettre en œuvre, pour ceux qui le souhaitent, en s'appuyant sur les outils existants et notamment les aides financières du FSL, les accompagnements sociaux spécifiques (ASLL, MASP, AEB), les mesures judiciaires adaptées (curatelle, tutelle, MJAGBF), le dépôt d'un dossier de surendettement, la saisine des dispositifs de priorisation d'une demande de logement social en vue d'un relogement économique ...
- participer aux rencontres tripartites entre le locataire, le travailleur social qui l'accompagne et le bailleur dans un objectif de recherche collective de solutions pour régler la difficulté, dans la limite du cadre d'organisation de ces rencontres défini dans un protocole conclu entre les bailleurs sociaux et le Département,
- à l'issue d'un rendez-vous avec le ménage dans les locaux de la MDS ou au domicile du ménage, établir une enquête sociale au stade de l'assignation en résiliation de bail et la transmettre dans les délais impartis aux services de Préfecture et des Sous-préfectures qui le transmettront au juge.

La rencontre avec le ménage qui précède l'établissement de l'enquête a pour objectif d'informer le ménage sur les étapes et les enjeux de la procédure d'expulsion, d'inciter le ménage à se rendre à l'audience, de le mobiliser sur sa situation et de rechercher et proposer des solutions à sa difficulté de logement.

L'enquête sociale a pour objectif de donner au juge des éléments pour l'aider à prendre sa décision.

- actualiser, autant que possible, les données sociales figurant dans l'enquête sociale réalisée au stade de l'assignation lorsque les services de la Préfecture et des Sous-Préfectures le demandent aux autres stades de la procédure contentieuse,
- renseigner et renvoyer les fiches navettes adressées par la CAF de Maine-et-Loire en ce qui concerne un éventuel accompagnement social en cours des ménages sans enfants de moins de 20 ans dont l'impayé de loyer a été signalé,

- transmettre tous les éléments d'actualisation sur la situation des ménages en vue de leur examen en Commission de coordination des actions de prévention des expulsions.

Dans le cadre du Fonds de solidarité pour le logement (FSL) :

- traiter, dans les plus brefs délais et au plus tard 2 mois à compter de la réception de la demande, les demandes d'aides financières destinées à apurer les dettes locatives des ménages, dans la perspective d'un maintien dans le logement ou le soutien à un projet de relogement économique, conformément au règlement intérieur du FSL,
- traiter, dans les plus brefs délais, les demandes d'accompagnement social lié au logement et assurer ou faire assurer ces mesures d'ASLL en veillant à ce qu'elles s'exercent en lien avec les principaux acteurs de la prévention des expulsions (bailleurs, CAF/MSA).

Concernant l'observation :

- fournir chaque année au PDALPD les données statistiques relatives aux situations d'impayés et d'expulsions nécessaires au dispositif de suivi de la charte figurant en annexe 4.

L'État s'engage à :

Préfecture et sous-préfectures :

- solliciter des enquêtes auprès des services sociaux (départementaux ou communaux) lors de l'assignation en résiliation de bail dans un délai permettant à ces services de réaliser l'enquête en précisant le nom et l'adresse du locataire, le nom du bailleur, le motif de l'expulsion, le montant de la dette, et le cas échéant, la date de l'audience,
- informer toute personne faisant l'objet d'un commandement de quitter les lieux de la possibilité de déposer un recours DALO en vue d'obtenir un relogement,
- solliciter, si nécessaire, une actualisation des données de l'enquête sociale lors du traitement de la demande de concours de la force publique,
- informer par écrit les services départementaux concernant les significations de commandements de quitter les lieux et les demandes de concours de la force publique,
- saisir la CCAPEX pour des situations d'expulsion locative faisant l'objet d'une demande de concours de la force publique, pour des situations particulièrement complexes ou/et pour des dossiers qui n'auraient pas pu bénéficier d'un traitement préventif suffisant, à la demande des membres du corps préfectoral,
- informer le secrétariat de la CCAPEX des suites données aux avis et recommandations impliquant la Préfecture ou les Sous-Préfectures,
- quand la décision d'accorder le concours de la force publique est prise pour un ménage, proposer au dit ménage, par courrier, de contacter le SIAO - 115.

Direction départementale de la cohésion sociale :

- assurer le secrétariat des CCAPEX conformément au règlement intérieur de cette instance,
- établir un bilan annuel de fonctionnement des CCAPEX,
- Organiser, prioritairement, le maintien du ménage dans son logement, ou lorsque ce n'est pas possible, favoriser son accès à un autre logement ou un hébergement :
 - lorsqu'un requérant dépose un dossier au titre du droit au logement opposable au motif qu'il est menacé d'expulsion ou si ce fait est découvert lors de l'examen de son dossier : s'assurer lors de l'instruction de la demande que tout a été tenté pour favoriser le maintien dans le logement (plan

d'apurement, accompagnement, adéquation ressources/charges du logement, aides financières...),

- faciliter l'accès à un nouveau logement lorsque le maintien dans le logement n'est plus possible : pour les ménages qui auront préalablement déposé une demande de logement, contingenter la demande de logement du ménage concerné dans le fichier de la demande locative sociale. L'origine du contingentement sera soit : l'avis de la CCAPEX préconisant un relogement économique ; la décision du FSL conditionnant l'aide financière au ménage à un relogement économique ; la demande du travailleur social en charge du suivi de la famille ; la demande du bailleur social, conformément à la convention de réservation préfectorale,
- mettre en œuvre l'accompagnement social dans et vers le logement auprès des ménages menacés d'expulsion et qui ne sont pas accompagnés par un service social départemental ou communal, dans la mesure des moyens disponibles.

Concernant l'observation :

- fournir chaque année au PDALPD les données statistiques relatives aux situations d'impayés et d'expulsions nécessaires au dispositif de suivi de la charte figurant en annexe 4.

Les huissiers s'engagent à :

- faire toute diligence pour rencontrer les locataires afin de leur remettre les actes juridiques en mains propres à chaque étape de la procédure qu'il gère (commandement de payer, assignation, notification du commandement de quitter les lieux), conformément à l'article 648 du code civil,
- informer clairement le locataire sur la procédure et mentionner les dispositifs d'aide mobilisables par l'insertion des mentions jointes en annexe 1 dans les actes de commandement de payer et commandement de quitter,
- lors de l'assignation, préciser au locataire l'intérêt de sa présence à l'audience,
- remettre une copie des actes d'assignation et de commandement de quitter les lieux aux services préfectoraux, notamment en veillant à notifier au Préfet l'assignation au moins deux mois avant l'audience au tribunal,
- informer le représentant de l'État, au stade du commandement de quitter les lieux et de la demande de concours de la force publique, des éléments dont ils ont connaissance sur la situation de la famille et la situation de la dette conformément à l'annexe 2,
- participer aux Commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives en vue d'avoir un diagnostic partagé des situations des ménages qu'ils suivent et de mettre en œuvre les préconisations des commissions pour ce qui les concernent.

L'Union départemental des centres communaux d'action sociale et l'association des maires de Maine-et-Loire s'engagent à :

L'UDCCAS et l'association des maires de Maine-et-Loire s'engagent à sensibiliser leurs adhérents à l'importance de :

- faciliter l'attribution de logements sociaux adaptés à la situation des ménages notamment à leurs capacités financières,
- favoriser le relogement économique des ménages menacés d'expulsion occupant un logement trop onéreux au regard de leurs ressources,
- participer aux réunions des CCAPEX pour les situations de locataires résidant sur la commune et en suivre les avis (par exemple : organiser une visite à domicile du locataire ou un rendez-vous en mairie pour le mobiliser).

L'Agence départementale d'information sur le logement (ADIL) du Maine-et-Loire s'engage à :

Informer tous les publics :

- informer les locataires sur leurs droits et obligations :
 - mobilisation des aides : calcul/vérification aides personnelles AL/APL/des aides financières (GRL, GLI, action logement, cautionnement...),
 - vérification de la réalité de la créance ; examen de la situation juridique du locataire ; énoncé du droit pour litiges non liés à la solvabilité du locataire,
 - pilotage de la procédure : information sur les procédures en cours, l'aide juridictionnelle, les délais de paiement, la mise en place de plan d'apurement, la trêve hivernale...
 - orientation le cas échéant vers : les travailleurs sociaux, (mesure d'accompagnement social lié au logement, gestion budgétaire, demande RSA éventuel...) ; la saisine du FSL ; la commission de surendettement ; les associations en charge du DALO...
- informer les bailleurs sur leurs droits et obligations, notamment, la possibilité de saisir la CCAPEX,
- prise en charge du numéro vert SOS Loyers Impayés 0805 160 075 pour le département du Maine et Loire.

Mettre en place des outils de communication :

- participer ou élaborer des d'outils d'information sur la prévention et le traitement de l'impayé locatif destinés aux locataires, propriétaires et acteurs du logement et de l'insertion, fiches d'information, brochures, dépliants précisant les dispositifs d'aide à mobiliser pour traiter l'impayé locatif. Diffuser et communiquer sur ces supports, spécialement sur le site Internet de l'ADIL.

Réaliser des actions de formation :

- proposer (ou réaliser à leur demande) des actions ou sessions de formation des acteurs et partenaires de la charte ainsi que des propriétaires bailleurs.

Participation institutionnelle :

- participer à la CCAPEX en tant que membre avec voix consultative, dans la mesure de ses moyens,

- émettre un avis sur un point de droit qui intéresse la pratique de la CCAPEX, dès lors qu'elle est sollicitée en ce sens.

Observer et évaluer :

- développer et intégrer une thématique "populations défavorisées" au sein de l'Observatoire départemental de l'habitat dont l'ADIL assure l'animation, en lien avec le Département et l'État, traduit par la mise en place d'indicateurs pertinents en matière d'impayés de loyers et de prévention des expulsions. Communiquer et rendre accessible ces données (atlas cartographique numérique),
- réaliser/piloter toute étude, note ou évaluation de la charte de prévention des expulsions qui lui serait confiée.

Les associations de locataires s'engagent à :

- contribuer à révéler les problèmes des familles en difficulté menacées d'expulsion et orienter au besoin les ménages vers les services sociaux compétents,
- assurer des permanences d'accueil et d'information des personnes ou familles en difficulté de maintien dans le logement et les informer sur leur accès aux droits,
- aider les ménages à comprendre les courriers officiels dont ils sont destinataires et les accompagner dans leur recherche de solutions, y compris le soutien à la constitution de dossiers administratifs,
- participer aux réunions des CCAPEX en tant que membre avec voix consultative.

La Commission de surendettement s'engage à :

La participation du secrétariat de la Commission de surendettement s'inscrit dans le cadre des dispositions prévues par la circulaire ministérielle du 29 août 2011 page 5 § I point 4.

La Commission de surendettement, afin d'assurer la cohérence des différentes décisions, s'engage à :

- donner suite aux demandes d'information de la CCAPEX lorsqu'elles portent sur des personnes nommément désignées,
- le cas échéant et à tout moment de la procédure, inviter le débiteur à prendre contact avec un travailleur social et à solliciter auprès de lui un accompagnement social et/ou budgétaire.

Afin de faciliter cette démarche, le secrétariat de la Commission de surendettement tient à la disposition des débiteurs une liste comportant les coordonnées des services, organismes ou personnes compétentes en la matière.

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

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

Les échanges d'informations entre la commission et la CCAPEX doivent se faire de manière pleinement sécurisée (les échanges par courriels sont à proscrire).

Modalités de mise en œuvre

La durée de validité :

La présente charte entre en vigueur à compter du 1^{er} juillet 2013 pour une durée de 5 ans.

Elle peut être révisée à l'initiative de l'un des signataires ou, en cas de retrait de l'un d'entre eux, signifié par écrit au Préfet et au Président du Conseil général.

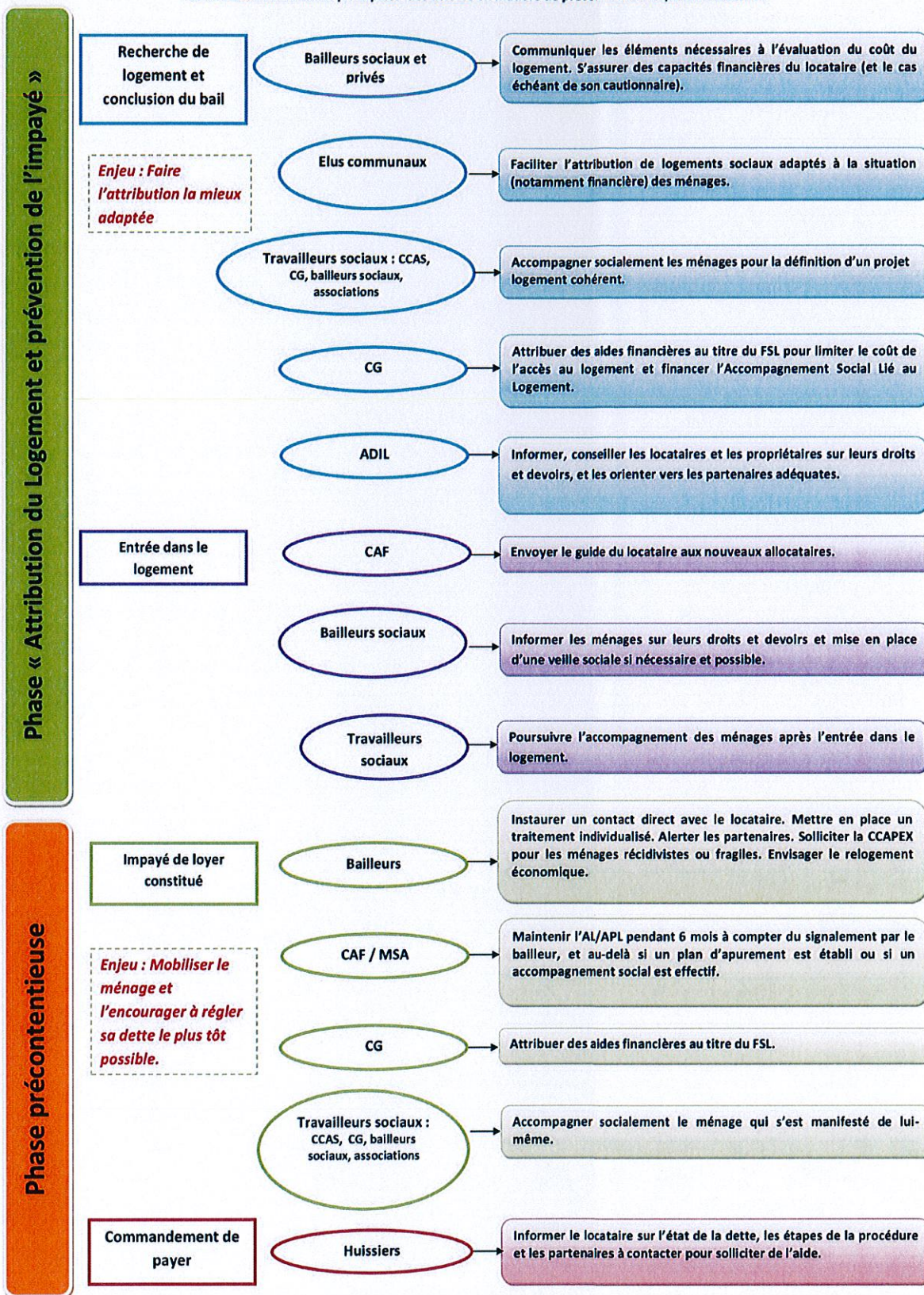
Le dispositif de pilotage et de suivi :

Une évaluation de la charte est réalisée chaque année avec l'ensemble des signataires sur invitation de l'État et du Département sur la base des indicateurs figurant en annexe 4 à la présente charte.

Un bilan de la charte et de l'ensemble des actions de prévention des expulsions locatives est présenté au comité responsable du PDALPD qui définit les actions prioritaires à conduire.

Annexe 1- Schéma de prévention des expulsions locatives

Schéma des interventions principales des acteurs en matière de prévention des expulsions locatives



Phase contentieuse

Assignation en résiliation de bail

Enjeu : Remobiliser les ménages et organiser la concertation entre les partenaires.

Bailleurs Huissiers

Informer les services préfectoraux de l'assignation par voie d'huissier.

CAF / MSA

Saisir la CCAPEX après avis de la commission interne et avant l'échéance des 6 mois du maintien des allocations logement.

CCAPEX

Emettre des avis et recommandations, auprès des ménages et des partenaires, en vue de remobiliser les ménages notamment par des mesures d'accompagnement social, ou encore de décider du maintien ou de la suspension des aides au logement.

Huissiers

Inciter le ménage à se présenter à l'audience.

Commission de surendettement

Communiquer à la CCAPEX si un dossier de surendettement est constitué et saisir le Juge des Expulsions aux fins de suspension de la procédure si besoin.

Bailleurs sociaux / Communes

Mobiliser, favoriser le relogement économique ou maintien.

Etat

Solliciter les enquêtes sociales dans les meilleurs délais.

CG

Réaliser les enquêtes sociales à l'attention du Juge.

Travailleurs sociaux

Mobiliser et accompagner le ménage, inciter le ménage à se présenter à l'audience.

Juge

Examiner les possibilités de maintenir le bail et d'accorder des délais de paiement s'il estime que le locataire est en situation de régler sa dette locative et informer la Préfecture de sa décision.

Bail résilié

Enjeu : Inciter le ménage à signer un protocole d'accord si le logement est adapté à sa situation financière.

Bailleurs sociaux

Dès la signification de la résiliation du bail, chercher à établir un protocole d'accord adapté à la capacité contributive du ménage et le transmettre à la CAF pour rétablissement APL. Informer les services préfectoraux du CQLL par voie d'huissier.

Huissiers

Notifier au locataire la résiliation du bail ainsi que le commandement de quitter les lieux et l'informer sur les partenaires à contacter pour solliciter de l'aide.

CG

Possibilité de mobiliser les dispositifs FSL et d'accompagnement social.

Etat

Informar les ménages qu'ils peuvent saisir le DALO en vue d'un relogement.

Commandement de quitter les lieux

Réquisition de la force publique

Etat

Au moment du concours de la force publique et pour les ménages nécessitant un accès à un hébergement, proposer audit ménage de contacter le SIAO - 115.

Annexe 2

MENTION FORMELLE A INTEGRER DANS LES COURRIERS OFFICIELS
REMIS PAR LES HUISSIERS AU LOCATAIRE DEFAILLANT
AU STADE DU COMANDEMENT DE PAYER

AFIN D'EVITER QUE LA PROCEDURE D'EXPULSION N'ARRIVE A SON
TERME,

PLUSIEURS SOLUTIONS S'OFFRENT A VOUS :

1/ Reprenez les paiements de votre loyer sans attendre d'avoir réglé votre dette et contactez votre bailleur.

ou (en cas de propriétaire privé) : Reprenez les paiements de votre loyer sans attendre d'avoir réglé votre dette et contactez l'huissier de justice qui vous a délivré cet acte afin d'essayer de négocier avec lui une solution amiable.

2/ Contactez l'assistant social de votre secteur.

Si vous ne le connaissez pas, contactez le standard de la Direction du développement social et solidarité du Conseil général au :

02 41 18 49 58

Votre assistant social vous apportera les conseils pour trouver une solution dans le règlement de votre dette, étudier l'opportunité de saisir le Fonds de solidarité pour le logement ou prévoir votre relogement.

Mention des coordonnées du FSL

Annexe 3

MENTION FORMELLE A INTEGRER DANS LES COURRIERS OFFICIELS
REMIS PAR LES HUISSIERS AU LOCATAIRE DEFAILLANT
AU STADE DU COMMANDEMENT DE QUITTER LES LIEUX

VOUS VENEZ DE RECEVOIR UN COMMANDEMENT DE QUITTER LES LIEUX,
LA PROCEDURE D'EXPULSION EST PROCHE DE SA CONCLUSION !

La préfecture et les services sociaux en ont été informés.

AFIN D'EVITER QUE LA PROCEDURE N'ARRIVE A SON TERME, VOICI LES
DERNIERES SOLUTIONS QUI S'OFFRENT A VOUS :

1/ Contactez immédiatement l'**huissier de justice** qui vous a délivré cet acte afin
d'essayer de négocier une ultime solution avec lui.

2/ Contactez l'**assistant social de votre secteur**.

Si vous ne le connaissez pas, contactez le standard de la direction du
développement social et solidarité du Conseil général au :

02 41 18 49 58

Votre assistant social vous apportera les conseils pour trouver une solution dans
le règlement de votre dette ou prévoir votre relogement.

**Annexe 4 – indicateurs d'observation de la prévention des expulsions locatives
et de suivi de la charte**

Indicateurs	organisme concerné	Périodicité de transmission	Destinataire
Procédure contentieuse			
Nombre d'impayés signalés à la CAF*	CAF	annuel	Département (mission coordination du PDALPD)
Nombre d'impayés signalés à la MSA*	MSA	annuel	Département (mission coordination du PDALPD)
Nombre de suspension d'allocation logement par la CAF	CAF	annuel	Département (mission coordination du PDALPD)
Nombre de suspension d'allocation logement par la MSA	MSA	annuel	Département (mission coordination du PDALPD)
Nombre de commandement de payer signifiés	bailleurs sociaux et représentants bailleurs privés	annuel	Département (mission coordination du PDALPD)
Nombre de procédures introduites en vue d'une résiliation de bail	Préfecture	trimestriel	Département (mission coordination du PDALPD)
Nombre de décisions de justice prononçant la résiliation	Préfecture	trimestriel	Département (mission coordination du PDALPD)
Nombre de commandement de quitter les lieux notifiés à l'Etat	Préfecture	trimestriel	Département (mission coordination du PDALPD)
Nombre de demandes de concours de la force publique formulées	Préfecture	trimestriel	Département (mission coordination du PDALPD)
Nombre de concours de la force publique accordés	Préfecture	trimestriel	Département (mission coordination du PDALPD)
Nombre de concours effectifs	Préfecture	trimestriel	Département (mission coordination du PDALPD)
Actions préventives			
Nombre de ménages menacés d'expulsion ayant contacté l'ADIL	ADIL	annuel	Département (mission coordination du PDALPD)
Nombre de ménages menacés d'expulsion ayant contacté les associations de locataires	associations de locataires	annuel	Département (mission coordination du PDALPD)

Apurement			
Nombre de plans d'apurement transmis aux organismes payeurs	CAF/MSA	annuel	Département (mission coordination du PDALPD)
Nombre de dossiers examinés en commission administrative	CAF/MSA	annuel	Département (mission coordination du PDALPD)
Nombre de décisions de suspension d'aide au logement	CAF/MSA	annuel	Département (mission coordination du PDALPD)
Nombre de décisions de maintien d'aide au logement au delà de 6 mois après signalement	CAF/MSA	annuel	Département (mission coordination du PDALPD)
Enquêtes			
Nombre d'enquêtes expulsion assignation demandées	Département	annuel	Département (mission coordination du PDALPD)
Nombre d'enquêtes expulsion assignation retournées	Département	annuel	Département (mission coordination du PDALPD)
Nombre de demandes d'actualisations d'enquêtes sociales demandées aux autres stades de la procédure	Département	annuel	Département (mission coordination du PDALPD)
Nombre d'actualisations d'enquêtes sociales retournées aux autres stades de la procédure	Département	annuel	Département (mission coordination du PDALPD)
Accompagnement social spécifique			
Nombre de ménages menacés d'expulsion bénéficiaires d'une pré-mesure d'ASLL	Département	annuel	Département (mission coordination du PDALPD)
Nombre de ménages menacés d'expulsion bénéficiaires d'une pré-mesure d'ASLL ayant adhéré à la mesure	Département	annuel	Département (mission coordination du PDALPD)
Nombre de ménages menacés d'expulsion bénéficiaires d'une mesure d'ASLL	Département	annuel	Département (mission coordination du PDALPD)
Nombre de mesures d'ASLL ayant pris fin et ayant permis le maintien ou le relogement du ménage	Département	annuel	Département (mission coordination du PDALPD)
Aides financières			
Nombre d'aides financières FSL sollicitées pour des impayés de loyer	Département	annuel	Département (mission coordination du PDALPD)
Nombre d'aides financières FSL accordées pour des impayés de loyer	Département	annuel	Département (mission coordination du PDALPD)
Relogement			

Nombre de relogements économiques réalisés pour des ménages en impayés de + de 3 mois	bailleurs sociaux	annuel	Département (mission coordination du PDALPD)
Nombre de saisine de la Commission de médiation pour des ménages menacés d'expulsion	DDCS	annuel	Département (mission coordination du PDALPD)
Nombre de ménages menacés d'expulsion reconnus prioritaires par la commission de médiation	DDCS	annuel	Département (mission coordination du PDALPD)
Nombre de ménages menacés d'expulsion reconnus prioritaires au titre du contingent préfectoral (hors DALO)	DDCS	annuel	Département (mission coordination du PDALPD)
Nombre de ménages menacés d'expulsion reconnus prioritaires au titre du contingent préfectoral (hors DALO) relogés	DDCS	annuel	Département (mission coordination du PDALPD)
Hébergement			
Nombre de ménages menacés d'expulsion ou expulsés ayant saisi le SIAO	SIAO	annuel	Département (mission coordination du PDALPD)
Nombre de ménages menacés d'expulsion ou expulsés hébergés	SIAO	annuel	Département (mission coordination du PDALPD)

*par type d'allocation, par bailleur et par communes pour celles comprises dans les agglomérations d'Angers, de Cholet et de Saumur et la commune de Segré et, autant que possible, par EPCI pour le reste du département

Annexe 5 - Glossaire

ADIL	Agence départementale d'information sur le logement
AAH	Allocation adulte handicapé
ADVLE	Accompagnement dans et vers le logement
ALF	Allocation de logement familiale
AL	Allocation logement
ALS	Allocation de logement sociale
APL	Aide personnalisée au logement
ASLL	Accompagnement social lié au logement
CAF	Caisse d'allocations familiales
CCAS	Centre communal d'action sociale
CCAPEX locatives	Commissions de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions
CDC	Commission départementale de conciliation
CQLL	Commandement de quitter les lieux
DALO	Droit au logement opposable
DDCS	Direction Départementale de la Cohésion Sociale
FSL	Fonds de Solidarité pour le Logement
FNAIM	Fédération nationale de l'immobilier
GRL	Garantie des risques locatifs
GLI	Garantie des loyers impayés
MASP	Mesure d'accompagnement social personnalisé
MDS	Maisons départementales des solidarités
MJAGBF	Mesure judiciaire d'aide à la gestion du budget familial
MSA	Mutualité Sociale Agricole
ODH	Observatoire Départemental de l'Habitat
PDALPD	Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées
RSA	Revenu de solidarité active
SIAO	Service Intégré d'Accueil et d'orientation
UDCCAS	Union départementale des centres communaux d'actions sociales
UNIS	Union des Syndicats de l'Immobilier
UNPI	Union nationale de la propriété immobilière

Les signataires

<p>Le Préfet de Maine et Loire</p>  <p>François Burdeyron</p>	<p>Le 1^{er} vice-président du Conseil général en charge de l'habitat</p>  <p>Christian Gillet</p>
<p>Le Président de la Commission de surendettement</p>  <p>François Burdeyron</p>	<p>Le Directeur général de Maine et Loire Habitat</p>  <p>Bernard Gravouil</p>
<p>Le Président de l'association des maires de Maine et Loire</p>  <p>Jean-Luc Davy</p>	<p>Le Directeur général de Logi Ouest</p>  <p>Bertrand Dubois</p>
<p>Le Directeur général d'Angers Loire Habitat</p>  <p>Hervé Guérin</p>	<p>Le Directeur général de la SOCLOVA</p>  <p>Thierry Lignier</p>
<p>La Directrice adjointe du Val de Loire</p>  <p>Isabelle Conan</p>	<p>La Secrétaire générale de Sèvre Loire Habitat</p>  <p>Martine Gélinau</p>
<p>Le Directeur général adjoint du Toit Angevin</p>  <p>Christophe Rozé</p>	<p>Le Président de l'UNPI</p> <p>Marcel Crasnier</p>
<p>Le Directeur général d'Anjou Castors</p>  <p>Emmanuel Lefebure</p>	<p>Le Président de l'UNIS</p>  <p>Jean-Luc Gaulon</p>
<p>Le Directeur de la Caisse d'Allocations Familiales de Maine-et-Loire</p>  <p>Patrick Guéry</p>	<p>La Présidente de la CNL</p>  <p>Suzette Thomas</p>

<p>Le Directeur de la MSA de Maine-et-Loire</p>  <p>Christian Blot</p>	<p>Le représentant de la CLCV</p>  <p>Joël Vittecoq</p>
<p>Le Président de l'Union Départementale des CCAS</p>  <p>Eric Cochet</p>	<p>Le Directeur général de Saumur Habitat</p>  <p>Philippe Plat</p>
<p>Le Président de la chambre départementale des huissiers de justice</p>  <p>Ludovic Bonneville</p>	<p>Le Président délégué Maine-et-Loire de la FNAIM</p>  <p>Anthony Bernard</p>
<p>Le Président de l'ADIL</p>  <p>Jean-François Bonsergent</p>	<p>La Directrice de Gambetta Locatif</p>  <p>Sandrine Williamson</p>