



CHARTRE DÉPARTEMENTALE DE PRÉVENTION DES EXPULSIONS LOCATIVES DE LA MAYENNE 2018-2020

SOMMAIRE

I Préambule

II Principes et objectifs de la charte

1. Les principes généraux
2. Les enjeux et les objectifs de la charte
3. Les textes de référence

III Mise en œuvre de la charte

1. Dispositif de pilotage et de suivi
2. Durée et révision
3. Publication et diffusion
4. Modalité d'élaboration

IV Les partenaires de la procédure

V Engagements des partenaires

1. L'État
 - a. La préfecture et les sous-préfectures
 - b. La Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations (DDCSPP)
3. Le Conseil départemental
4. La Caisse d'Allocations Familiales et la Mutualité Sociale Agricole (CAF et la MSA)
5. L'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL)
6. Les bailleurs sociaux
7. L'Association Départementale pour le Logement des Jeunes (ADLJ)
8. La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM)
9. L'Union Nationale de la Propriété Immobilière (UNPI)
10. L'Union Départementale des Associations Familiales (UDAF)
11. L'Association Force Ouvrière Consommateur (AFOC)
12. Association des maires de la Mayenne
13. Chambre départementale des huissiers de justice
14. Action logement Services
15. Les Centres Communaux d'Action Sociale (CCAS) – Les Centres Intercommunaux d'Action Sociale (CIAS)
16. La commission de surendettement des particuliers de la Mayenne
17. Le Tribunal d'instance
18. Laval Agglomération

VI Les Signataires

Les annexes

1 - Le contexte

- a) Les éléments de cadrage : la démographie, l'économie, le social, le surendettement , les expulsions, la prévention des expulsions (bilan Ccapex & bilan FSL)
- b) Les impayés de loyer, les aides au logement et les différentes étapes qui en découlent
- c) Les dispositifs d'accompagnement existants

2 - Règlement intérieur de la CCAPEX

- a) Arrêté de composition de la CCAPEX du 05/12/2016
- b) Arrêté préfectoral du 05/12/2016, fixant les seuils de signalement par les huissiers des commandements de payer à la CCAPEX
- c) Nomenclature
- d) Schéma instruction des dossiers CCAPEX pour les bailleurs privés
Schéma instruction des dossiers CCAPEX pour les bailleurs publics
- e) Document envoyé aux bailleurs privés pour enquête

3 - Offre globale de la CAF

4 - Schéma de la procédure d'expulsions locatives

5- Document de communication des huissiers

6- Indicateurs d'observation de la prévention des expulsions locatives et suivi de la charte

7- Contacts utiles

8- Glossaire

I.PREAMBULE

Une expulsion locative est un facteur d'exclusion qui peut conduire à l'aggravation de la précarité sur le plan de l'emploi, de l'éducation et de la santé.

La loi du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions réaffirme, dans son volet logement, le principe du droit au logement des personnes les plus démunies, défini par la loi Borloo du 31 mai 1990, comme un droit fondamental à valeur constitutionnelle.

Dans cette optique, la loi a notamment imposé l'élaboration d'une charte de prévention des expulsions locatives dans chaque département, sous la tutelle de l'État et du Conseil départemental.

La recherche et la mise en œuvre de solutions, dans le respect des droits et obligations des locataires et des propriétaires, s'avèrent indispensables à chacun des stades de la procédure conduisant du constat de l'impayé de loyer à l'expulsion.

La charte de prévention des expulsions locatives voit son rôle réaffirmé par la loi ALUR du 24 mars 2014, afin de favoriser la mobilisation des différents partenaires de manière coordonnée pour réduire le nombre d'expulsions.

Le décret n° 2016-393 du 31 mars 2016 détermine la liste des dispositions appelées à figurer dans la charte ainsi que les modalités d'élaboration, de signature et d'évaluation de celle-ci.

La charte définit des mesures concrètes et des engagements de la part des partenaires dans le but de réduire le nombre d'expulsions locatives dans le département.

Pour atteindre ces objectifs, il y a lieu de mobiliser et de mettre en œuvre des actions que chacun des partenaires s'engagent à respecter, dans le champ et les limites de ses compétences et de ses responsabilités.

II. PRINCIPES ET OBJECTIFS DE LA CHARTE

1- Les principes généraux

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, ne sont pas en mesure de payer leur loyer, et/ou sont confrontées à un risque d'expulsion.

Les personnes n'ayant pas adhéré à une assurance habitation, l

es personnes occasionnant des troubles graves de voisinage et/ou ayant des problèmes de comportement, et qui de ce fait, encourent un risque d'expulsion, sont également concernées par la présente charte.

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)

Les dispositions de la présente charte visent à renforcer la prévention et le traitement des impayés de loyers par un engagement commun des différents partenaires impliqués, en fonction de leur champ de compétences, et en mettant en œuvre des moyens de prévention adaptés. Pour autant, il est important de rappeler que ces dispositions ne peuvent être mises en place sans une adhésion du locataire et de son engagement dans la résolution de ses difficultés.

2- Les enjeux et les objectifs de la charte

Les grands enjeux de la charte sont de renforcer le dispositif de prévention déjà en place :

- ✓ en intégrant les dernières évolutions législatives et réglementaires,
- ✓ en développant la communication sur la prévention des impayés,
- ✓ en rendant plus lisible la procédure et les moyens, tant pour les locataires et les bailleurs que pour l'ensemble des partenaires,
- ✓ en renforçant la cohésion entre les différents partenaires,
- ✓ en définissant les indicateurs de suivi pour élaborer un bilan annuel.

Ces mesures n'ont donc pas pour objet :

- ◆ de remettre en cause les décisions d'engager une action contentieuse, d'interrompre ou d'allonger la durée des procédures,
- ◆ de remettre en cause les missions et responsabilités des différents intervenants professionnels pour garantir le droit des propriétaires et des locataires.

L'OBJECTIF POURSUIVI EST DE RÉDUIRE LE NOMBRE DE MÉNAGES CONCERNÉS AUX DIFFÉRENTS STADES DE LA PROCÉDURE.

En application du Plan Local d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PLALHPD) de la Mayenne pour la période 2015 – 2020, les engagements pris par chacun des signataires de la présente charte s'inscrivent dans une action commune ayant pour objectifs :

- d'informer et de sensibiliser les locataires et les propriétaires bailleurs sur leurs droits et leurs devoirs, sur les dispositifs d'aide et sur le déroulement de la procédure d'expulsion,
- de repérer les impayés le plus en amont possible pour pouvoir engager des démarches de règlement amiable,
- de proposer un accompagnement social aux ménages rencontrant des difficultés, conformément aux orientations du PLALHPD,
- de poursuivre la dynamique actuelle et le renforcement des dispositifs de prévention,
- de réaliser un plan de communication spécifique auprès des bailleurs et des locataires du parc privé,
- de contribuer à une efficacité optimale de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX),
- de communiquer les statistiques nécessaires au suivi de la mise en œuvre de la charte selon les modalités définies pour chacun.

3- Les textes de référence

- Loi n°90-449 du 31 mai 1990 modifiée visant à la mise en œuvre du droit au logement, notamment ses articles 7-1 et 7-2,
- Loi n°2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable,
- Loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion,
- Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,
- Décret n°2015-1384 du 30 octobre 2015 relatif à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives,
- Décret n°2016-393 du 31 mars 2016 relatif à la charte pour la prévention de l'expulsion,
- Instruction du 26 octobre 2012 relative à la mise en œuvre du droit au logement opposable,
- Instruction du 22 mars 2017 relative à la mise en œuvre du plan interministériel pour la prévention des expulsions locatives,
- Guide annexé à la circulaire LHAL1709078C du 22 mars 2017 relative à la mise en œuvre du plan interministériel de prévention des expulsions locatives.

III. MISE EN OEUVRE DE LA CHARTE

1- Le dispositif de pilotage et de suivi

La présente charte s'inscrit dans le cadre du Plan Local d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PLALHPD).

Celle-ci est présentée en commission plénière CCAPEX et devant le comité responsable du PLALHPD.

2- Durée et révision

La présente charte entre en vigueur dès sa signature pour une durée de 3 ans (2018-2020).

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

3- Publication et diffusion

La présente charte fait l'objet d'une publication par le Préfet au recueil des actes administratifs et par le Président du Conseil Départemental au bulletin officiel ou au registre tenu à la disposition du public.

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.

4- Modalité d'élaboration

Le Préfet et le Président du Conseil départemental élaborent conjointement la charte en y associant les organismes ou personnes susceptibles de participer à la prévention des expulsions locatives.

Sont notamment invités à participer à son élaboration :

- x les organismes payeurs des aides personnalisées au logement,
- x l'association des maires,
- x les organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction,
- x les bailleurs sociaux,
- x les organismes représentant les bailleurs privés,
- x les organismes représentant les professions immobilières,
- x les centres d'action sociale mentionnés aux articles L.123-4 et suivants du code de l'action sociale et des familles,
- x la commission de surendettement des particuliers mentionnée à l'article L.712-1 du code de la consommation,
- x l'union départementale des associations familiales mentionnée à l'article L.211-1 du code de l'action sociale et des familles,
- x les associations d'information sur le logement, mentionnées à l'article L.366-1 du code de la construction et de l'habitation,
- x la chambre départementale des huissiers de justice mentionnée à l'article 6 de l'ordonnance du 2 novembre 1945,

- x les tribunaux d'instance et le Conseil départemental de l'accès au droit (loi N°91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridictionnelle art 54),
- x les associations dont l'un des objets est le logement des personnes défavorisées,
- x les associations de défense des personnes en situation d'exclusion,
- x les associations de locataires,
- x la commission de médiation prévue à l'article L.441-2-3 du code de la construction et de l'habitation,
- x les acteurs compétents en matière d'accompagnement social, médico-social ou de médiation locative,
- x les autorités administratives compétentes en matière de protection des majeurs ou des mineurs.

IV. LES PARTENAIRES DE LA PROCEDURE

Cette synthèse ne vise pas l'exhaustivité de l'ensemble des actions entreprises par chaque partenaire, mais elle permet de manière simplifiée de comprendre le positionnement de chacun et de visualiser l'interlocuteur pertinent sur tel ou tel sujet.

| Partenaires | Rôles |
|--|--|
| Préfecture et sous-préfectures | Instruire, pour les dossiers qui relèvent de son arrondissement, la demande de concours de la force publique tendant à l'exécution du jugement d'expulsion. |
| DDCSPP Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations | Élaborer et co-présider la charte avec le Conseil Départemental Co-présider le PLALHPD Co-présider la CCAPEX Assurer le secrétariat de la CCAPEX Assurer le secrétariat de la commission de médiation Financer des dispositifs d'accompagnement (FNAVDL DALO, FNAVDL 10 000 logements d'accompagnement pour l'insertion, allocation de logement temporaire ALT, intermédiation locative) Aider à la gestion locative sociale (AGLS). |
| Conseil départemental | Elaborer et co-présider la charte avec la DDCSPP Co-présider le PLALHPD Co-présider la CCAPEX Gérer le FSL Lutter contre la précarité énergétique (FSL, mesures de sensibilisation, programme d'intérêt général) Accompagner des ménages et financer des dispositifs d'accompagnement (ASLL, intermédiation locative). |
| CAF & MSA Caisse d'Allocations Familiales Mutualité Sociale Agricole | Gestionnaire des allocations logement et des impayés de logement Verser des aides au logement (APL/ALS/AL) Accompagner socialement des familles avec enfants(s) bénéficiaires de l'ALF |

| Partenaires | Rôles |
|--|---|
| ADIL Agence Départementale pour l'Information sur le Logement | Conseiller de manière neutre et gratuite les locataires et les bailleurs Renseigner juridiquement. Antenne expulsion |
| Action logement Services | Communiquer et informer sur le CIL PASS ASSISTANCE |
| Bailleurs sociaux F2M/Mayenne Habitat/Méduane habitat | Accompagner socialement les ménages Mettre en place des actions en pré-contentieux Analyser socialement et budgétairement la situation du locataire |
| ADLJ Association Départementale pour le Logement des Jeunes | Favoriser l'accès au logement des jeunes de moins de 30 ans. Réaliser des mesures d'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL) Réaliser des mesures d'Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL) Rencontrer des familles en situation d'impayés de loyer à la demande de la CCAPEX |
| UNPI Union Nationale de la Propriété Immobilière | Améliorer l'information auprès des locataires et des propriétaires sur leurs droits et obligations |
| UDAF Union départementale des associations familiales | Accompagnement social et budgétaire, défense des consommateurs, prestataire dans le cadre des mesures de protection |
| AFOC Association Force Ouvrière Consommateurs | Traiter les problèmes liés au logement |
| FNAIM Fédération Nationale de l'Immobilier | Défendre les intérêts de ses adhérents et de leurs clients |
| Association des maires de la Mayenne | Mobiliser sur toutes les politiques publiques, pour développer des services de qualité pour la population. |
| Chambre départementale des huissiers de justice | Informers sur la prévention des expulsions Délivrer le commandement de payer Délivrer les actes liés à la procédure d'expulsion |
| CCAS de Laval CCAS de Mayenne CIAS de Château-Gontier | Accompagnement lié au logement. Accueillir, informer et orienter des familles mayennaises en situation d'impayés de loyers. |
| Commission de surendettement des particuliers de la Mayenne | Traiter les situations de surendettement |
| Tribunaux d'instance | Prononcer un jugement |
| Conseil départemental d'accès au droit (CAD) | Informers les personnes sur leurs droits et leurs obligations au travers des différents dispositifs mis en place sur le département |
| Laval Agglomération | Participer au financement de certains dispositifs d'accompagnement ou à la réalisation de travaux conformément au programme Local de l'Habitat. Alerter les services compétents en cas de situations repérées. |

V. ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES

Les engagements des différents partenaires ont pour objet la mise en œuvre des mesures et des actions destinées à prévenir les expulsions locatives, à chacune des étapes de la procédure.

Les signataires de la charte s'engagent dans la limite de leurs compétences respectives, sur les actions suivantes :

- ✓ informer les particuliers, les bailleurs et les agences immobilières sur les droits et devoirs des propriétaires et des locataires, sur le déroulement de la procédure, sur les démarches et les dispositifs pouvant être sollicités pour la prévention des expulsions locatives,
- ✓ mobiliser les ménages pour les rendre acteurs de leur situation,
- ✓ reloger dans le parc social dans le cadre des contingents des réservataires ou d'attribution hors contingent,
- ✓ concilier,
- ✓ mobiliser les services sociaux, médico-sociaux et juridiques auxquels le locataire ou le bailleur peuvent recourir,
- ✓ coordonner les procédures des partenaires, notamment adaptées aux situations d'urgence (relogement, hébergement, suivi social),
- ✓ informer la CCAPEX des suites données à ses avis et à ses recommandations.

1- L'Etat

a- La préfecture et les sous-préfectures

Les objectifs :

- x réduire le nombre de procédures qui aboutissent à une expulsion avec ou sans le concours de la force publique.

Les engagements :

- assurer le suivi des procédures d'expulsions locatives et informer la CCAPEX de l'évolution des situations aux différents stades de la procédure,
- solliciter auprès du Conseil départemental l'enquête sociale lors de l'assignation en résiliation du bail. Les résultats de cette enquête sont ensuite transmis directement par le Conseil départemental au juge avant la date de l'audience, la préfecture reçoit une copie de cet envoi (par courriel),
- solliciter si nécessaire une actualisation de l'enquête sociale à tous les stades de la procédure d'expulsion,
- contribuer au bilan et à l'évaluation de la présente charte.

Modalités d'évaluation :

- évolution des dossiers transmis aux différents stades de la procédure contentieuse,
- évolution des indemnités versées par l'État au titre de sa responsabilité pour non réponse au concours de la force publique.

b- La Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations (DDCSPP)

Les objectifs :

- x assurer la coordination des différents intervenants et optimiser le travail en réseau pour la prévention des expulsions locatives,
- x s'assurer de la mise en œuvre des actions de préventions.

Les engagements :

- assurer le secrétariat de la CCAPEX,
- présenter les situations d'impayés à la CCAPEX selon les conditions prévues au règlement intérieur,
- renseigner toutes les informations disponibles sur « exploc », l'outil informatique,
- favoriser les échanges entre la commission de surendettement des particuliers et la CCAPEX,
- informer le ménage par courrier des possibilités de relogement (communication des trois bailleurs sociaux recours DALO),
- faire le lien avec le gestionnaire du contingent préfectoral pour le relogement des personnes avec préconisation aux bailleurs sociaux,
- établir l'ordre du jour de la commission expulsion de l'arrondissement de Laval et de Château-Gontier,
- établir l'ordre du jour de la commission, veiller au suivi des engagements et des actions de la présente charte,
- financer des mesures d'accompagnement vers et dans le logement (AVDL),
- financer des mesures d'actions gestion locatif social (AGLS),
- financer des mesures d'intermédiation locative (IML)
- contribuer au bilan et à l'évaluation de la présente charte,
- réaliser le bilan et l'évaluation de la charte qui sera présentée chaque année en commission plénière CCAPEX, puis en comité responsable du plan.

Modalités d'évaluation :

- rapport d'activité CCAPEX présenté en CCAPEX élargie et en comité responsable du PLALHPD.

3- Le Conseil départemental

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

Le Conseil départemental se met à disposition des familles en cas d'impayé de loyers, quel que soit le stade de la procédure, à la demande des familles ou suite à une recommandation de la CCAPEX .

Le FSL est le principal outil de lutte contre la prévention des expulsions.

Les objectifs :

- x accompagner les familles en difficultés soit pour le maintien dans le logement soit pour accéder à un nouveau logement.

Les engagements :

Poursuivre les actions engagées permettant de prévenir les impayés de loyers et les expulsions locatives, notamment :

- accueillir et informer les usagers présentant des difficultés liées au maintien dans le logement,
- orienter les locataires vers les organismes susceptibles de les aider et faire valoir leurs droits notamment aux prestations au logement,
- rechercher des solutions financières,
- transmettre aux bailleurs sociaux la liste des ménages pour laquelle une aide FSL est sollicitée,
- encourager la présence physique du locataire à l'audience,
- rechercher la mobilisation et la responsabilisation des ménages,
- transmettre le diagnostic social et financier au juge avant l'audience,
- transmettre des informations sur les situations des ménages à la CCAPEX, aux juges et à la préfecture,
- mobiliser les dispositifs d'aides financés par le Conseil départemental (FSL, ASLL...),
- co-piloter la CCAPEX, pour un bon fonctionnement, tout en garantissant aux personnes concernées par les impayés les règles de confidentialité nécessaires au travail d'accompagnement,
- lutter contre la précarité énergétique.
- contribuer au bilan et à l'évaluation de la présente charte.

Modalités d'évaluation :

- nombre d'enquêtes réalisées,
- bilan annuel du FSL.

4- Les organismes payeurs.

La Caisse d'allocations Familiales (CAF)

L'action de la Caisse d'Allocations familiales de la Mayenne s'inscrit dans celle de la branche Famille, « acteur essentiel des politiques du logement, conformément aux engagements de la convention d'objectifs et de gestion (COG), en concertation avec les pouvoirs publics et ses partenaires, notamment bailleurs et acteurs du logement, en matière de prévention des expulsions locatives ».

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) du 24 mars 2014 visant prioritairement à favoriser l'accès et le maintien dans le logement, en protégeant les populations les plus vulnérables, par un renforcement des dispositifs de prévention des expulsions locatives, le maintien du versement des aides au logement devient la règle pour les ménages de bonne foi qui présentent des impayés de loyer. *

La suspension des aides au logement intervient en dernier ressort, lorsque l'allocataire ne respecte pas ses engagements, à l'exception des situations sociales difficiles pour lesquelles la Caf a la possibilité de maintenir la prestation.

Le traitement précoce des situations d'impayés de loyer, associé si besoin à des actions d'accompagnement social, constitue un objectif essentiel de l'intervention des Caf au titre des engagements politiques de la branche Famille dans le domaine du logement.

La mobilisation donc dès la constitution de l'impayé (locatif ou d'emprunt) des offres d'intervention sociale doit contribuer à favoriser, le plus en amont possible, la résorption des dettes et le maintien des familles dans leur logement.

La Branche Famille développe, donc, dans ce cadre global, des actions et des offres de services particulières visant à :

- favoriser l'accès et le maintien dans leur logement des familles les plus fragiles, notamment celles confrontées aux impayés de loyers, conséquences dans la majorité des cas de problématiques plus globales d'origine sociale et/ou familiale.

- le décret n°2016-748 du 6 juin 2016 a par ailleurs précisé la définition de l'impayé et les diverses procédures de traitement des impayés, celles-ci étant applicables dans les mêmes conditions en secteur locatif et accession ; s'agissant de la définition de l'impayé, le seuil constitutif de l'impayé a été revu sur la base de la proposition portée conjointement par la Cnaf et l'Ush.

Cette nouvelle définition, donc distincte de celle figurant dans le décret, est néanmoins conforme à l'instruction du 22 mars 2017, a été formalisée par voie de lettre interministérielle.

Les engagements :

- La Caf de la Mayenne s'engage à informer le réseau local des partenaires sur les évolutions de l'offre de service liée au logement, et en particulier la gestion des impayés en secteur locatif et accession.
l'offre globale de service liée aux situations d'impayés portée par l'organisme repose sur trois volets d'intervention :
 - ✓ Garantir l'accès et l'accessibilité aux droits, en favorisant l'accès aux démarches en ligne, en étant particulièrement attentifs aux personnes les plus en difficulté face au numérique.
 - ✓ Mettre en œuvre une veille sociale autour des situations d'impayés en permettant aux familles en situation d'impayé de loyer de bénéficier d'un accompagnement social sur rendez-vous (mise à disposition systématique d'un travailleur social de la Caf dès le signalement de l'impayé de loyer pour les bénéficiaires de l'ALF).
 - ✓ Simplifier les démarches des bénéficiaires par le développement d'actions partenariales (*IDEAL, Télé-déclaration annuelle des loyers par les bailleurs, Guide du bailleur, Conventions de coopération avec les acteurs de territoire, contribution au bon fonctionnement de la Ccapex et des Commissions d'expulsion, ...*)

Les modalités d'évaluation :

- nombre de signalements d'impayés transmis à la CCAPEX pour information par la MSA,
- nombre de situations complexes analysées par la MSA en CCAPEX,
- nombre de connexions à CDAP pour les profils dédiés à la CCAPEX,
- nombre de familles accompagnées par la Mutualité Sociale Agricole, suite à une mise à disposition systématique ou un repérage en CCAPEX.

La mutualité sociale agricole (MSA)

Depuis le 1er janvier 2011, dans le contexte de la création de la CCAPEX, le signalement de l'impayé se fait directement aux organismes payeurs.

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

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

Les objectifs :

- x gérer les aides au logement des familles pour favoriser le maintien dans le logement,
- x traiter les impayés de loyers,
- x accompagner les familles.

Les engagements de la MSA :

- poursuivre et développer la communication en direction des locataires et des bailleurs notamment du secteur privé sur la nécessité de déposer dès la signature du bail une demande d'aide au logement (en raison de l'absence de rétroactivité du versement de l'aide) et sur l'obligation de déclarer l'impayé de loyer à la MSA,
- favoriser le maintien de l'aide au logement,
- assurer la gestion des impayés en collaboration étroite avec les membres de la CCAPEX et les bailleurs,
- communiquer au secrétariat de la CCAPEX tous les signalements d'impayé de loyer,
- favoriser l'accès aux droits des familles,
- contribuer au bilan et à l'évaluation de la présente charte.
- participer à la CCAPEX ou transmettre toutes les informations sur les dossiers mis à l'ordre du jour au secrétariat de la CCAPEX pour son bon déroulement.

Modalités d'évaluation :

- nombre de signalements d'impayés transmis à la CCAPEX pour information par la MSA,
- nombre de situations complexes analysées par la MSA en CCAPEX,
- nombre de familles accompagnées par la Mutualité Sociale Agricole, suite à une mise à disposition systématique ou un repérage en CCAPEX.
- nombre de signalements d'impayés par an,
- nombre d'accompagnements social mis en place par an,

5- L'Agence Départementale pour l'Information sur le Logement (ADIL)

L'ADIL a un rôle juridique de conseil auprès des locataires et des bailleurs privés. Elle a une action d'autant plus efficace que les personnes concernées prennent contact avec elle le plus tôt possible.

Les objectifs :

- x informer de manière générale les locataires et les bailleurs sur leurs droits et leurs obligations,
- x informer les professionnels du logement,
- x assurer le rôle d'antenne de prévention des expulsions locatives.

Les engagements :

- examiner le régime juridique et la validité du bail,
- informer les bailleurs lors de la signature du bail sur le contenu du contrat de location, les précautions pour limiter les risques d'impayés, les garanties,
- permettre une meilleure mobilisation des aides financières (FSL, eau, énergie, téléphone, aides des collectivités, aides Action logement, aides financières diverses),
- favoriser le recours aux droits (ouverture des droits à l'aide au logement, accès à l'aide juridictionnelle en lien avec le Conseil départemental d'Accès aux droits),
- permettre d'aborder la question du relogement, du surendettement, expliciter les étapes de la procédure, démontrer l'intérêt de la présence à l'audience,
- informer sur le contenu du jugement et ses conséquences,
- poursuivre l'apport en expertise à la CCAPEX,
- contribuer au bilan et à l'évaluation de la présente charte.

Modalités d'évaluation :

- statistiques annuelles Impayés et Expulsions relatives aux nombres de consultants qui ont contacté l'ADIL (répartitions par types ménages, origine géographique, âge, statut d'occupation....)

6- Les bailleurs sociaux

Les bailleurs sociaux sont des partenaires essentiels pour prévenir les expulsions locatives.

Les objectifs :

- x repérer les situations d'impayés le plus en amont possible,
- x réduire les risques d'impayés,
- x proposer des solutions adaptées.

Les engagements :

- veiller à l'adéquation du loyer et des charges avec les ressources du locataire,
- informer les locataires de leurs droits aux aides au logement,
- intervenir rapidement auprès du locataire dès le premier impayé,
- proposer des plans d'apurement à l'amiable afin d'apurer la dette avant toute procédure judiciaire,
- contacter ou essayer de prendre contact avec le locataire quand celui-ci arrive au contentieux,
- saisir systématiquement les organismes payeurs,
- consentir, lorsque cela est possible, un contrat de location séparé pour les annexes dissociées physiquement, ce contrat pouvant être résilié en cas de difficultés financières,
- faciliter les mutations vers un logement adapté à la composition et aux capacités financières du ménage,
- proposer aux locataires en impayé avec une reprise de paiement, en cas de résiliation de bail, un protocole de cohésion sociale (loi du 18 janvier 2005),
- contribuer au bilan et à l'évaluation de la présente charte.

Modalités d'évaluation :

- nombre de plans d'apurement signés au pré-contentieux,
- nombre de plans d'apurement signés au contentieux,
- nombre de protocoles d'accord de cohésion sociale signés,
- nombre d'expulsions réalisées sur le nombre d'impayé,
- bilan annuel des mutations réalisées dans le cadre du dispositif de prévention.

7- L'Association Départementale pour le Logement des Jeunes (ADLJ)

L'ADLJ a une mission d'Accueil, d'Information et d'Orientation des jeunes de moins de 30 ans à la recherche de logement sur le Département ce, quelles que soient leurs situations sociales, familiales, professionnelles et financières.

Elle propose des solutions de logements avec accompagnement type sous-location ou bail glissant.

Elle réalise par ailleurs, à la demande de la Commission du FSL, des mesures d'Accompagnement Social lié au Logement dans le cadre de l'accès ou du maintien dans le logement ainsi que des mesures d'Accompagnement Vers et Dans le Logement.

Les objectifs :

- x informer, conseiller et accompagner les jeunes en difficultés d'accès ou de maintien dans le logement en recherchant des solutions adaptées (financières, de relogement...)

Les engagements :

- favoriser l'accès au logement des jeunes par la mobilisation des dispositifs d'aides financières,
- accompagner sur le plan administratif et budgétaire les jeunes en difficultés,
- rechercher des solutions de relogement pour les ménages suivis menacés d'expulsion,
- participer aux CCAPEX,
- prendre contact avec des jeunes locataires en situation d'impayés de loyer à la demande de la CCAPEX,
- contribuer au bilan et à l'évaluation de la présente charte.

Modalités d'évaluation :

- statistiques relatives au nombre de personnes reçues et suivies par l'ADLJ,
- bilans de rencontres transmis à la CCAPEX suite aux recommandations émises.

8- La Fédération Nationale de l'Immobilier (La FNAIM)

La FNAIM a vocation à défendre les intérêts de ses adhérents et de leurs clients.

Les objectifs :

- x développer les pratiques de traitement amiable des difficultés entre les parties pour prévenir le contentieux,
- x informer les locataires et les bailleurs privés sur leurs droits et obligations respectifs.

Les engagements vis à vis de ses adhérents :

- informer du contenu de la charte de prévention des expulsions locatives,
- informer sur les dispositifs de sécurisation en distinguant les garanties et les assurances,
- inciter ses membres à inviter le locataire à effectuer sa demande d'aide au logement dans un délai d'un mois à compter de la date d'entrée dans les lieux,
- favoriser les actions de règlement amiable avant d'engager une procédure (mise en place d'un plan d'apurement),
- solliciter l'intervention des partenaires,
- demander d'apprécier les capacités contributives des ménages au moment de la location du logement,
- contribuer au bilan et à l'évaluation de la présente charte.

Lorsque le bailleur a contracté une assurance pour impayé de loyer, celle-ci engage une procédure judiciaire dès que le bailleur a déclaré auprès d'elle son impayé.

9- L'Union Nationale de la Propriété Immobilière (UNPI)

L'association de défense et d'information des propriétaires immobiliers, l'UNPI conseille, informe, écoute, représente et fédère les propriétaires adhérents.

Les objectifs :

- x développer les pratiques de traitement amiable des difficultés entre les parties pour prévenir le contentieux,
- x améliorer l'information des locataires et des propriétaires bailleurs sur leurs droits et obligations respectifs.

Les engagements vis à vis de ses adhérents (propriétaires bailleurs) :

- inciter à informer le locataire afin qu'il effectue sa demande d'aide au logement dans un délai d'un mois à compter de la date d'entrée dans les lieux,
- proposer des formations sur la prévention des expulsions locatives,
- informer de l'existence et du contenu de la charte de prévention des expulsions,
- rencontrer les personnes en difficultés,
- contribuer au bilan et à l'évaluation de la présente charte.

Modalités d'évaluation :

- nombre de bailleurs rencontrés,
- nombre de formations réalisées.

10- Union Départementale Des Associations Familiales (UDAF)

L'UDAF informe et représente les familles mayennaises pour toute question de vie quotidienne. Elle les accompagne également grâce aux services qu'elle propose, notamment la défense du consommateur et l'aide éducative budgétaire.

Les objectifs :

- x informer, accompagner et orienter l'ensemble des familles mayennaises selon le code de l'action sociale et des familles (art. L211-1)
- x défendre les consommateurs.

Les engagements :

- défendre les consommateurs : L'UDAF est agréée association de consommateurs. Toute personne peut s'adresser au service « Familles conseil 53 » pour toute information ou litige du quotidien
- accompagner les familles rencontrant des difficultés dans leur gestion budgétaire grâce au service d'Aide Educative Budgétaire – AEB (service gratuit). L'UDAF siège également à la commission de surendettement,
- instruire les demandes de micro-crédit,
- contribuer au bilan et à l'évaluation de la présente charte.

11- Association Force Ouvrière Consommateurs (AFOC)

Traiter notamment des problèmes liés au logement.

Les objectifs :

- x améliorer le plus possible l'information de tous les locataires rencontrés,
- x régler à l'amiable les litiges que peuvent rencontrer les locataires.

Les engagements :

- informer les locataires de tous les dispositifs existants,
- assister aux CCAPEX en tant que membre avec voix consultative,
- contribuer au bilan et à l'évaluation de la présente charte.

Modalités d'évaluation :

- nombre de dossiers accompagnés,
- nombre de dossiers solutionnés.

12- Association des maires de la Mayenne

L'association des maires de la Mayenne est une force de proposition, de médiation et d'interpellation à l'écoute et au service de tous les maires et présidents d'intercommunalité de la Mayenne pour défendre et promouvoir les intérêts de la commune et des établissements publics de coopération intercommunale.

Les objectifs :

- x L'AMF53 se mobilise sur toutes les politiques publiques, pour développer des services de qualité pour la population.

Les engagements :

- informer et relayer aux maires et présidents d'intercommunalité de la Mayenne, du contenu de la charte de prévention des expulsions locatives,
- contribuer au bilan et à l'évaluation de la présente charte.

13- Chambre départementale des huissiers de justice

Les huissiers de justice interviennent à toutes les étapes de la procédure. Ils conseillent et informent les propriétaires et les locataires sur leurs devoirs et les aident à faire respecter leurs droits.

Les objectifs :

x assurer un rôle d'information auprès des locataires et des propriétaires.

Les engagements :

- informer les locataires lors de la remise du commandement de payer sur les dispositifs d'aides,
- inciter les locataires à se présenter aux audiences du tribunal,
- transmettre aux ménages un document avec la date, l'horaire et lieu de l'audience,
- contribuer au bilan et à l'évaluation de la présente charte.

Modalités d'évaluation :

➤ % des locataires qui régularisent la dette par un plan d'apurement avant l'assignation.

14- Action Logement Services

Informier et renseigner les salariés des entreprises adhérentes à l'offre « CIL-PASS ASSISTANCES »

Les objectifs :

x accompagner les salariés en difficultés

Les engagements :

- prévenir et/ou travailler sur les conséquences du surendettement,
- chercher des solutions pour les situations suivantes : séparation/divorce, rupture professionnelle, maladie, sinistre, décès ...
- favoriser l'accès au logement pour les salariés ayant de faibles ressources, un statut d'emploi précaire, un logement inadapté,
- contribuer au bilan et à l'évaluation de la présente charte.

Modalités d'évaluation :

➤ nombre de dossiers déposés.

15-CCAS & CIAS

- **CCAS de Laval** (centre communal d'action sociale)

Les objectifs :

- x participer au repérage des personnes rencontrant des difficultés, prévenir toute situation d'expulsion,
- x assurer un accompagnement social auprès des personnes en difficulté.

Les engagements :

- orienter les personnes vers les dispositifs adaptés (FSL, DALO, logement accompagné...) et les organismes compétents (ADIL...)
- accueillir les personnes dans des logements éligibles à l'allocation temporaire et leur proposer un accompagnement social
- conseiller sur un choix de logement adapté à la situation financière et familiale du foyer,
- mettre en place des permanences du CDAD au CCAS,
- proposer des aides qui figurent au règlement des aides sociales du CCAS (aides financières, microcrédit, prêt),
- mettre en place un accompagnement éducatif budgétaire auprès des personnes,
- accompagner les personnes dans le cadre d'une procédure de surendettement,
- sensibiliser les personnes aux économies d'énergies,
- participation aux instances concernées,
- contribuer au bilan et à l'évaluation de la présente charte.

Modalités d'évaluation :

- nombre de personnes accompagnées,
- nombre d'entretiens réalisés,
- nombre de permanences assurées,
- nombre d'aides accordées.

● CCAS de Mayenne

Les objectifs :

- x prévenir toute situation d'expulsion,
- x s'assurer que toute famille en situation d'impayés soit rencontrée par un travailleur social au cours de la procédure d'expulsion.

Les engagements :

- informer les familles sur les étapes de la procédure d'expulsion,
- orienter si besoin vers un accompagnement social et budgétaire auprès des structures partenaires compétentes,
- conseiller sur un choix de logement adapté à la situation financière et familiale du foyer.

Modalités d'évaluation :

- nombre de familles en situation d'impayés reçues par le CCAS
- nombre d'expulsions effectives sur la commune
- nombre de relogements au cours d'une procédure et après concours de la force publique

● CIAS de Château-Gontier (centres Intercommunal d'action sociale)

Les objectifs :

- x informer et sensibiliser les ménages sur leurs droits et obligations en cas de procédure d'expulsion.

Les engagements :

- orienter les ménages en difficulté vers les organismes compétents,
- fournir aux services de la sous-préfecture les informations nécessaires à la situation du locataire dans le cadre d'un « commandement de quitter les lieux »,
- rechercher des solutions de relogement des ménages menacés d'expulsion sur leur territoire,
- accompagner le locataire dans le dépôt d'un dossier de demande de logement,
- contribuer au bilan et à l'évaluation de la présente charte.

Modalités d'évaluation :

- nombre de ménages rencontrés,
- nombre d'accompagnements social mis en place.

16- La commission de surendettement des particuliers de la Mayenne

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

Les objectifs :

x accompagner les personnes qui connaissent des situations d'endettement.

Les engagements :

- fournir chaque mois au secrétariat de la CCAPEX le fichier des locataires faisant l'objet d'une décision de recevabilité et affichant une dette locative,
- appliquer la circulaire du 15 décembre 2017 sur le surendettement,
- dans le cadre d'une saisine du juge aux fins d'une demande de suspension d'expulsion et conformément au §3-3-2 de la circulaire du 15 décembre 2017 « la commission et son secrétariat prennent l'attache du correspondant CCAPEX afin de disposer d'éléments complémentaires pour apprécier l'opportunité d'une telle saisine »,
- la commission de surendettement est bien entendu disposée à jouer pleinement son rôle aux différents niveaux prévus par l'Instruction Interministérielle aux Préfets du 22 mars 2017 (cellule technique, partage des pratiques...),
- contribuer au bilan et à l'évaluation de la présente charte

Modalités d'évaluation :

➤ nombre de dossiers en surendettement.

17- Le tribunal d'instance

Le jugement est une étape clé de la procédure. Le juge se prononce sur la base des éléments qui lui ont été transmis et sur des explications, voire des propositions qui sont faites par les parties à l'audience.

Les objectifs :

- ✓ décider des suites à donner à la demande de résiliation du bail transmis par les huissiers.

Les engagements :

- veiller à l'adaptation des décisions fixant les modalités d'un plan d'apurement pour une dette locative (montant et échéancier pour les versements, délais de paiement) à la situation économique et sociale du ménage,
- contribuer au bilan et à l'évaluation de la présente charte.

Modalités d'évaluation :

- nombre de jugements,
- nombre de résiliations de bail,
- nombre de dossiers dont le plan de remboursement a été respecté.

18 – Le conseil départemental d'accès au droit (CDAD)

Dans chaque département, il est institué un conseil départemental de l'accès au droit, chargé de recenser les besoins, de définir une politique locale, de dresser et diffuser l'inventaire de l'ensemble des actions menées.

Article 54 de la loi du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique

Les objectifs :

- ✓ Informer les personnes sur leurs droits et leurs obligations au travers des différents dispositifs mis en place sur le département
- ✓ Orienter les personnes vers l'interlocuteur compétent et notamment vers les professionnels du droit et l'antenne expulsion (ADIL)
- ✓ Organiser des informations collectives sur des thématiques juridiques avec les partenaires auprès des professionnels

Les engagements :

- Participer à la mise en œuvre d'une politique locale de résolution amiable des différends
- Participer au financement des actions poursuivies
- Développer des actions communes avec d'autres conseils départementaux de l'accès au droit
- contribuer au bilan et à l'évaluation de la présente charte

19- Laval Agglomération

Les objectifs :

- ✓ veiller au respect et à la mise en œuvre des orientations inscrites dans le document cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL),
- ✓ veiller à développer une offre de logements diversifiée pour répondre notamment aux ménages en difficultés,
- ✓ contribuer à l'amélioration du parc privé (travaux relatifs à la performance énergétique)

Les engagements :

- orienter les ménages en difficultés repérés au travers du pôle Habitat indigne vers les instances compétentes,
- conventionner avec les associations réalisant des mesures d'accompagnement (ADIL, ADLJ, les 2 rives, l'AMAV),
- participer au financement des travaux de remise en état de logements dégradés et énergivores,
- contribuer au bilan et à l'évaluation de la présente charte.

VI. LES SIGNATAIRES

A inclure après signature

LES ANNEXES

Annexe N°1. Le contexte

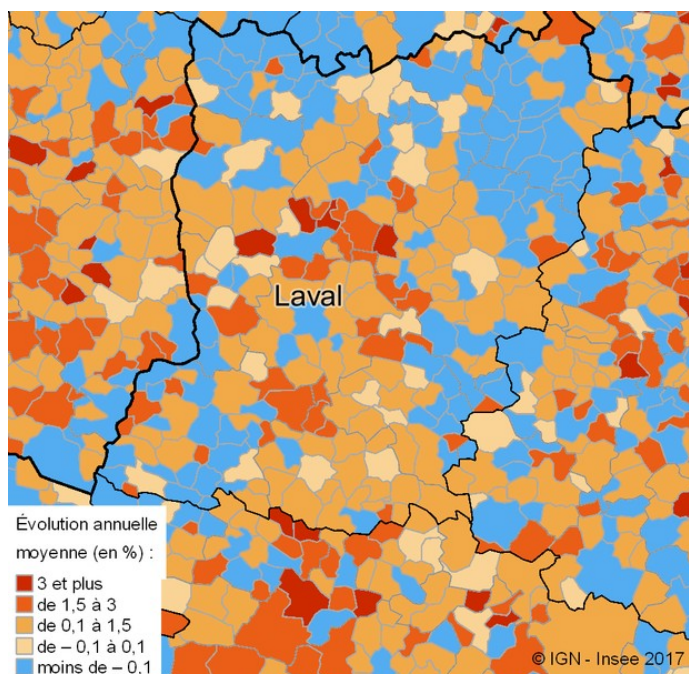
a) Les éléments de cadrage

- La démographie

La Mayenne est le département le moins peuplé (307 350 habitants en 2014) de la région des pays de la Loire puisqu'il ne concentre que 8 % de la population régionale.

| Département | Nom | Population 2014 | Population 2009 | Evolution annuelle moyenne 2009_2014 |
|--------------|------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------------------------|
| 44 | Loire-Atlantique | 1 346 592 | 1 265 380 | 1,3 |
| 49 | Maine-et-Loire | 805 835 | 781 060 | 0,6 |
| 53 | Mayenne | 307 350 | 305 147 | 0,1 |
| 72 | Sarthe | 568 760 | 561 050 | 0,3 |
| 85 | Vendée | 662 122 | 626 411 | 1,1 |
| Total | Pays de la Loire | 3 690 659 | 3 539 048 | 0,8 |
| Total | France métropolitaine | 64 027 784 | 62 465 709 | 0,5 |

Évolution annuelle moyenne de la population des communes de Mayenne entre 2009 et 2014 (en %)



Dans le département, seul l'excédent des naissances sur les décès (solde naturel) contribue à l'augmentation de la population. Le déficit des arrivées sur les départs (solde migratoire) a un impact légèrement négatif : c'est le seul département de la région dans cette situation.

En Mayenne, 45 % des communes perdent de la population. Parmi les trois communes de plus de 10 000 habitants du département, seule la ville de Château-Gontier a une population stable. Laval et Mayenne ont

perdu respectivement 1 100 et 210 habitants en cinq ans. En revanche, parmi les intercommunalités du département, c'est la communauté d'agglomération de Laval qui gagne le plus d'habitants (+ 680 habitants). En effet, le dynamisme démographique est plus marqué dans les communes périurbaines de la couronne de Laval ainsi que le long des axes routiers Laval-Angers et Laval-Le Mans.

- L'économique

Le département de la Mayenne a été touché par l'augmentation de la précarité induite par la crise économique. Entre 2008 et 2011, le taux de pauvreté a augmenté de 0,9 point. En 2013 11,4 % de la population vit sous le seuil de pauvreté, contre 10,9 % au niveau régional.

L'augmentation de la précarité est à mettre au regard des 2 000 emplois détruits entre 2008 et 2011 (-0,5 % en moyenne chaque année contre 0 % au niveau national). En conséquence malgré une faible augmentation de sa population active, le marché du travail s'est dégradé en Mayenne. Le taux de chômage qui s'élevait à 4,6 % de la population active en 2008, atteint 6,6 % en 2016, un taux qui reste toutefois très inférieur au niveau national (9,7 %) et inférieur au niveau régional (8,3 %).

La crise a davantage frappé les ménages les plus vulnérables. Le taux de pauvreté a ainsi augmenté plus fortement pour les familles monoparentales. Un tiers des personnes (34,4 %) vivant seules avec leurs enfants sont ainsi en situation de pauvreté en 2011, un taux supérieur au niveau régional (32,6 %) et national (31 %).

À l'inverse, la pauvreté a reculé pour les personnes seules ainsi que les couples sans enfant. Toutefois la part des personnes pauvres âgées de 65 ans et plus, reste plus élevée en Mayenne qu'ailleurs dans la région, en lien avec la plus forte présence d'agriculteurs retraités disposant de faibles pensions de retraite.

Les écarts de pauvreté entre les différentes classes d'âge sont relativement faibles dans le département, notamment en raison d'un taux d'emploi élevé chez les jeunes et d'une part plus conséquente de retraités pauvres.

En 2013, 45 % de la population de la Mayenne bénéficie des aides de la CAF ou de la MSA.

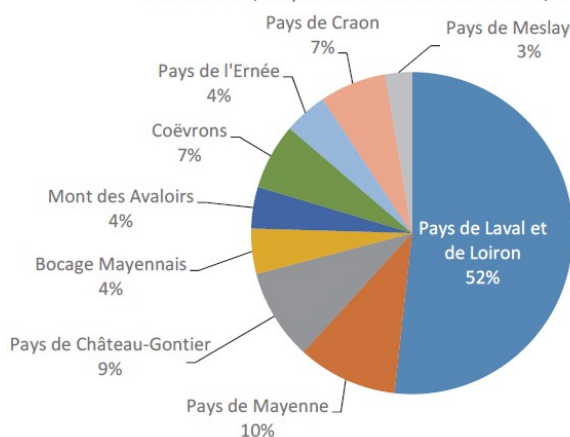
Si l'on cumule les bénéficiaires d'une aide au logement de la CAF et ceux de la MSA, la Mayenne compte 26 127 allocataires d'une aide au logement, soit 20,1 % des ménages mayennais (contre 23,4 % à l'échelle régionale).

- Le social

Le département de la Mayenne comptait 17 355 logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2014. Ce patrimoine représente 13,2 % des résidences principales.

Répartition du parc social en Mayenne

Source : DDT, d'après données bailleurs au 01/01/2014



Une forte dispersion de l'offre locative sociale

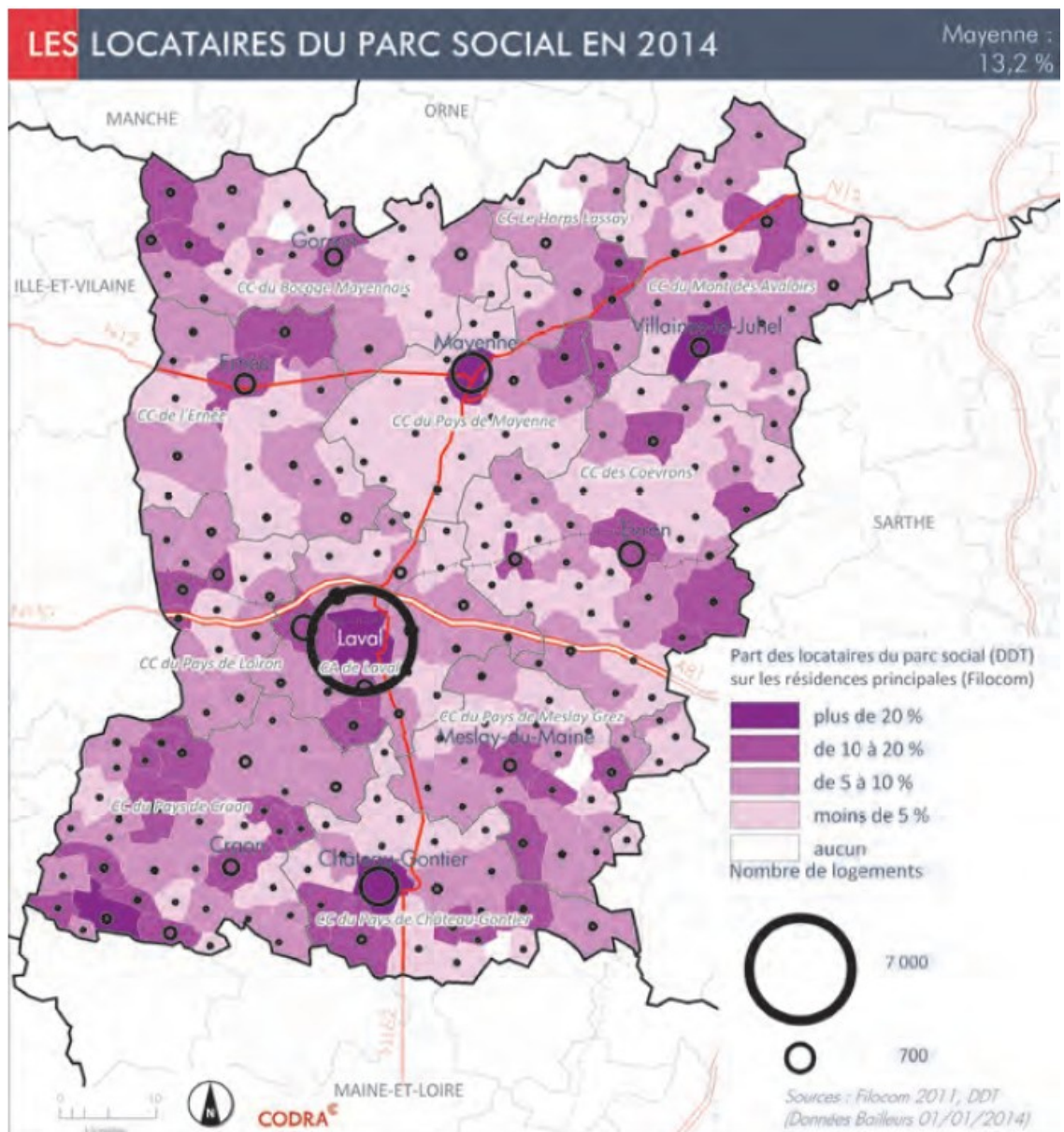
D'après les données de la DDT, seulement 5 communes du département n'auraient pas de logement locatif social (Bailleurs sociaux et collectivités).

L'essentiel de l'offre se situe dans les trois principales villes du département :

- 40 % de l'offre locative sociale du département se situe à Laval, qui compte 6 936 logements locatifs sociaux, soit près de 28 % des résidences principales,

- À Mayenne et Château-Gontier, le parc social représente environ 20 % des résidences principales, avec respectivement 1 262 et 1 111 logements locatifs sociaux.

Plusieurs autres communes du département disposent d'une offre locative sociale assez bien développée, représentant entre 10 et 20 % des résidences principales, comme en témoigne la carte ci-dessous.



● **Le surendettement** (Le surendettement des ménages | Enquête typologique | 2016) Source : Banque de France).

Région Pays de la Loire

Surendettement – Données 2016

10 208 dossiers déposés

11 853 personnes surendettées a)

341 dossiers pour 100 000 habitants b)

Endettement moyen : 42 877 euros c)

Contexte socio-économique

Population : 2 997 436 habitants b)

Taux de chômage : 8,4 % d)

Part de la population couverte par le RSA socle : 3,6 % e)

Revenu disponible brut par habitant : 19 328 euros f)

361 divorces et dissolutions de PACS

pour 100 000 habitants b) g)

Taux de pauvreté : 10,9 % h)

Nombre de dossiers pour 100 000 habitants

- Moins de 400
- Entre 400 et 500



Loire-Atlantique

3 151 dossiers déposés

3 425 personnes surendettées ^{a)}

288 dossiers pour 100 000 habitants ^{b)}

Endettement moyen des surendettés :

39 091 euros ^{c)}

Taux de chômage : 8,2 % ^{d)}

Part de la population couverte par le RSA socle :

3,9 % ^{e)}

Revenus salariaux annuels moyens nets :

21 362 euros ^{f)}

France

194 194 dossiers déposés

217 919 personnes surendettées ^{a)}

370 dossiers pour 100 000 habitants ^{b)}

Endettement moyen des surendettés :

42 334 euros ^{c)}

Taux de chômage : 9,6 % ^{d)}

Part de la population couverte par le RSA socle :

5,1 % ^{e)}

Revenus salariaux annuels moyens nets :

20 337 euros ^{f)}

Maine-et-Loire

2 312 dossiers déposés

2 706 personnes surendettées ^{a)}

356 dossiers pour 100 000 habitants ^{b)}

Endettement moyen des surendettés :

41 416 euros ^{c)}

Taux de chômage : 9,1 % ^{d)}

Part de la population couverte par le RSA socle :

4,0 % ^{e)}

Revenus salariaux annuels moyens nets :

19 746 euros ^{f)}

Sarthe

2 148 dossiers déposés

2 574 personnes surendettées ^{a)}

464 dossiers pour 100 000 habitants ^{b)}

Endettement moyen des surendettés :

38 652 euros ^{c)}

Taux de chômage : 9,6 % ^{d)}

Part de la population couverte par le RSA socle :

4,5 % ^{e)}

Revenus salariaux annuels moyens nets :

19 941 euros ^{f)}

Vendée

1 728 dossiers déposés

2 091 personnes surendettées ^{a)}

318 dossiers pour 100 000 habitants ^{b)}

Endettement moyen des surendettés :

58 068 euros ^{c)}

Taux de chômage : 7,9 % ^{d)}

Part de la population couverte par le RSA socle :

2,4 % ^{e)}

Revenus salariaux annuels moyens nets :

18 622 euros ^{f)}

Mayenne

869 dossiers déposés

1 057 personnes surendettées ^{a)}

352 dossiers pour 100 000 habitants ^{b)}

Endettement moyen des surendettés :

40 650 euros ^{c)}

Taux de chômage : 6,6 % ^{d)}

Part de la population couverte par le RSA socle :

2,7 % ^{e)}

Revenus salariaux annuels moyens nets :

19 295 euros ^{f)}

En 2011 en Mayenne

398 d. pour 100 000 hab

Endettement moyen

= > 32 363€

Taux de chômage 6,1% ^{a)}

En 2015 en Mayenne

1 019 dossiers déposés

1 209 pers. surendettées

413 d. pour 100 000 hab

Endettement moyen

= > 40 698 €

Taux de chômage 6,9% ^{a)}

a) Données 2016, nombre de personnes surendettées (débiteurs et codébiteurs).

b) Population de 15 ans et plus – estimations de population, résultats provisoires arrêtés fin 2015.

c) L'endettement moyen des surendettés inclut les charges courantes.

d) Données provisoires au 2e trimestre 2016. Le taux de chômage est le pourcentage de chômeurs au sens du BIT dans la population active.

e) Données sur la population couverte au 31 décembre 2013. La population couverte regroupe l'allocataire, son conjoint et les personnes à charge. Cette statistique Insee prend en considération les estimations de population au 1er janvier 2013. Le RSA socle comprend le RSA socle seul + le RSA socle et activité.

f) Données 2013 semi-définitives, données en euros.

g) Données 2015.

h) Données 2013, taux de pauvreté à 60 % du niveau de vie médian.

i) Données 2016.

Sources : Banque de France, Insee, Cnaf, ministère de la Justice et des Libertés.

Caractéristiques des ménages surendettés

- Profil socio-démographique 2016

Profil sociodémographique

(en % du nombre de dossiers recevables ou de personnes surendettées)

| | National | PAYS DE LA LOIRE | Loire-Atlantique | Maine-et-Loire | Mayenne | Sarthe | Vendée |
|--|----------|------------------|------------------|----------------|---------|--------|--------|
| Situation maritale ^{a)} | | | | | | | |
| Couples | 34,0 | 35,4 | 30,3 | 37,6 | 41,6 | 34,5 | 39,6 |
| Divorcés/séparés | 36,5 | 37,1 | 39,9 | 35,2 | 33,0 | 36,5 | 37,4 |
| Célibataires | 24,1 | 22,4 | 24,9 | 22,1 | 20,5 | 23,6 | 18,2 |
| Veufs(ves) | 5,5 | 5,1 | 5,0 | 5,0 | 4,8 | 5,4 | 4,9 |
| Nombre de personnes à charge ^{a)} | | | | | | | |
| 0 | 53,9 | 53,4 | 55,8 | 51,5 | 50,5 | 54,0 | 52,5 |
| 1 | 19,0 | 18,7 | 17,6 | 19,0 | 19,7 | 19,2 | 19,0 |
| 2 | 15,4 | 15,8 | 16,3 | 16,3 | 14,1 | 14,5 | 16,6 |
| 3 | 7,8 | 8,0 | 7,0 | 9,0 | 9,8 | 7,7 | 8,2 |
| 4 et plus | 3,9 | 4,1 | 3,2 | 4,1 | 5,9 | 4,7 | 3,7 |
| Âge des personnes surendettées ^{b)} | | | | | | | |
| De 18 à 24 ans | 2,6 | 3,3 | 2,4 | 3,5 | 5,0 | 3,7 | 2,9 |
| De 25 à 34 ans | 19,8 | 21,4 | 19,7 | 22,6 | 24,0 | 22,4 | 20,1 |
| De 35 à 44 ans | 26,1 | 26,8 | 28,2 | 26,5 | 25,5 | 27,2 | 25,3 |
| De 45 à 54 ans | 26,8 | 26,2 | 26,7 | 26,5 | 26,6 | 24,0 | 27,5 |
| De 55 à 64 ans | 15,7 | 13,8 | 14,9 | 12,2 | 10,8 | 14,8 | 14,4 |
| 65 ans et plus | 9,1 | 8,5 | 8,1 | 8,7 | 8,0 | 7,9 | 9,9 |
| De 65 à 74 ans | 6,8 | 6,4 | 5,8 | 6,3 | 6,6 | 6,0 | 7,8 |
| 75 ans et plus | 2,3 | 2,1 | 2,3 | 2,4 | 1,4 | 1,9 | 2,1 |
| Sexe des personnes surendettées ^{b)} | | | | | | | |
| Hommes | 45,9 | 48,0 | 47,7 | 47,8 | 49,2 | 48,0 | 48,3 |
| Femmes | 54,1 | 52,0 | 52,3 | 52,2 | 50,8 | 52,0 | 51,7 |

a) En % du nombre de dossiers recevables.

b) En % du nombre de personnes surendettées (débiteurs et codébiteurs).

Source : Banque de France.

Pour la Mayenne

En 2016, la proportion des surendettés vivant seuls (divorcés, célibataires ou veufs) reste stable à 58,3 % (dont 20,5% pour les célibataires), contre 58,28% en 2011. Les couples représentent 41,6 % des surendettés. La part des dossiers pour lesquels aucune personne à charge n'est recensée s'établit à 50,5 %, soit un niveau en augmentation par rapport à celui observé en 2011 (48,66 %). La part des dossiers avec deux personnes et plus à charge s'élève à 29,8 %.

En 2016, la tranche d'âge 45-54 ans demeure la plus représentée parmi les personnes surendettées, à 26,6 %, la proportion des 35-64 ans atteignant même 62,9 %, tandis que la tranche d'âge 65 ans et plus ressort uniquement à 8 %.

Les femmes représentent un peu plus de la moitié de l'ensemble des débiteurs et codébiteurs, à 50,8 % (51,8 % en 2011).

- Situation au regard du logement 2016

(en % du nombre de dossiers)

| | National | PAYS DE LA LOIRE | Loire-Atlantique | Maine-et-Loire | Mayenne | Sarthe | Vendée |
|---------------------------------------|----------|------------------|------------------|----------------|---------|--------|--------|
| Locataires | 76,3 | 76,3 | 78,5 | 77,6 | 75,6 | 76,0 | 71,6 |
| Propriétaires accédants | 8,3 | 10,9 | 8,0 | 9,6 | 13,6 | 11,9 | 15,1 |
| Propriétaires | 3,1 | 2,5 | 2,0 | 1,9 | 2,9 | 3,2 | 3,0 |
| Hébergés et occupants à titre gratuit | 10,3 | 8,5 | 9,2 | 8,8 | 6,8 | 7,5 | 8,9 |
| Autres | 1,9 | 1,8 | 2,3 | 2,1 | 1,1 | 1,5 | 1,4 |

a) Résidence principale du débiteur.

Source : Banque de France.

Pour la Mayenne

Les personnes surendettées demeurent très majoritairement locataires de leur logement (75,6 %), proportion toutefois en diminution par rapport à 2011 (- 6,11 points).

L'endettement moyen des mayennais hors dettes immobilières est 23 324€ en 2016.

- Ressources / capacités de remboursement 2016

(en % du nombre de dossiers, en % du montant des ressources pour la structure des ressources)

| | National | PAYS DE LA LOIRE | Loire-Atlantique | Maine-et-Loire | Mayenne | Sarthe | Vendée |
|--|----------|------------------|------------------|----------------|---------|--------|--------|
| Niveau des ressources ^{a)} | | | | | | | |
| ≤ RSA | 14,0 | 14,0 | 14,7 | 13,6 | 14,7 | 15,1 | 11,7 |
| > RSA et ≤ SMIC ^{b)} | 37,1 | 37,8 | 40,1 | 36,9 | 35,9 | 38,5 | 35,0 |
| > SMIC et ≤ 2 000 euros | 24,6 | 24,4 | 24,2 | 23,4 | 23,2 | 25,0 | 26,1 |
| > 2 000 euros et ≤ 3 500 euros | 22,0 | 21,9 | 19,0 | 24,5 | 24,0 | 20,1 | 24,8 |
| > 3 500 euros | 2,4 | 1,9 | 2,1 | 1,6 | 2,2 | 1,4 | 2,3 |
| Structure des ressources ^{c)} | | | | | | | |
| Revenus d'activité | 53,4 | 53,1 | 54,1 | 54,4 | 53,6 | 50,7 | 52,5 |
| Pensions | 17,1 | 16,8 | 15,8 | 15,6 | 16,2 | 17,2 | 20,1 |
| Revenus du patrimoine | 0,3 | 0,3 | 0,3 | 0,3 | 0,3 | 0,1 | 0,3 |
| Prestations familiales et de logement | 14,9 | 16,0 | 15,2 | 16,4 | 16,4 | 17,8 | 14,6 |
| Minima sociaux | 10,7 | 10,2 | 11,2 | 9,6 | 8,6 | 10,9 | 9,1 |
| Autres ressources | 3,5 | 3,6 | 3,5 | 3,6 | 5,0 | 3,2 | 3,5 |
| Capacité de remboursement ^{d)} | | | | | | | |
| Absence de capacité de remboursement | 52,1 | 50,6 | 53,7 | 49,3 | 48,9 | 52,6 | 45,4 |
| ≥ 0 et < 450 euros | 28,7 | 29,9 | 29,1 | 31,3 | 28,4 | 29,4 | 30,8 |
| ≥ 0 et < 100 euros | 8,0 | 8,6 | 8,9 | 7,3 | 9,0 | 8,3 | 9,8 |
| ≥ 100 et < 250 euros | 10,3 | 10,7 | 10,0 | 12,0 | 10,1 | 10,5 | 10,8 |
| ≥ 250 et < 450 euros | 10,4 | 10,6 | 10,1 | 12,0 | 9,3 | 10,7 | 10,2 |
| ≥ 450 euros et < 800 euros | 10,0 | 10,3 | 9,3 | 11,3 | 11,5 | 9,2 | 11,3 |
| ≥ 800 euros et < 1 500 euros | 6,8 | 7,1 | 6,4 | 6,2 | 7,6 | 6,8 | 9,5 |
| ≥ 1 500 euros | 2,3 | 2,1 | 1,6 | 1,9 | 3,6 | 2,0 | 2,9 |

a) Ressources du débiteur et du codébiteur, en % du nombre de dossiers.

b) En 2016, le montant du RSA socle pour un couple sans enfant est de 803 euros. Le montant du SMIC est de 1 466 euros.

c) Ressources du débiteur uniquement, en % du montant des ressources.

d) Capacité de remboursement du débiteur et du codébiteur, en % du nombre de dossiers.

Source : Banque de France.

Pour la Mayenne

En 2016, 73,8 % des ménages surendettés perçoivent des ressources mensuelles inférieures ou égales à 2 000 euros (contre 78,35 % en 2011) et 50,6 % ont des ressources inférieures ou égales au SMIC (50,12 % en 2011). Pour 14,7 % des ménages (11,46 % en 2011) les ressources sont inférieures au RSA socle pour deux personnes (803 euros).

L'analyse du niveau des ressources des personnes surendettées au cours des cinq dernières années met en évidence les évolutions suivantes :

- une augmentation de 3,24 points de la part de la tranche de revenus strictement inférieurs au RSA socle pour un couple sans enfant (de 11,46 points en 2011 à 14,7 points en 2016) ;
- une diminution de 5,09 points de la part de la tranche de revenus compris entre le SMIC et 2 000 euros inclus (de 28,29 % en 2011 à 23,2 % en 2016).

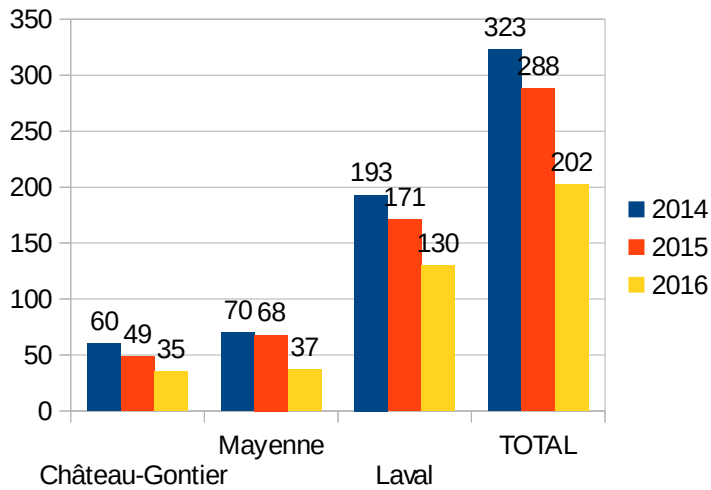
En 2016, la part des revenus d'activité s'élève à 53,6 % pour les ménages surendettés, les prestations familiales et de logement représentent quant à elles 16,4 % du montant des ressources, alors que les minima sociaux constituent 8,6 % de ces ressources.

En 2016, la part des situations caractérisées par une capacité de remboursement strictement inférieure à 0 s'établit à 48,9 %, niveau quasi stable par rapport à 2011 (49,27 %). 28,4 % des personnes surendettées ont une capacité de remboursement inférieure à 450 euros.

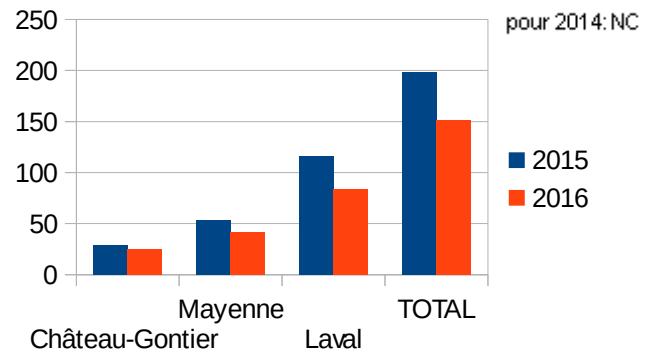
- Les expulsions locatives

De 2014 à 2016 : données par arrondissement (source Préfecture)

Assignations



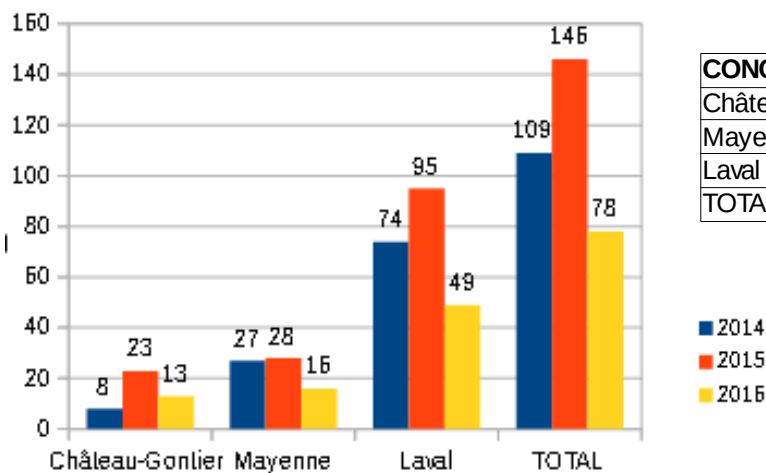
Commandements de quitter les lieux



| ASSIGNATIONS | 2014 | 2015 | 2016 |
|------------------|------|------|------|
| Châteeau-Gontier | 60 | 49 | 35 |
| Mayenne | 70 | 68 | 37 |
| Laval | 193 | 171 | 130 |
| TOTAL | 323 | 288 | 202 |

| Commandements de quitter les lieux | 2014 | 2015 | 2016 |
|------------------------------------|------|------|------|
| Château-Gontier | NC | 29 | 25 |
| Mayenne | NC | 53 | 42 |
| Laval | NC | 116 | 84 |
| TOTAL | NC | 198 | 151 |

Concours accordés



| CONCOURS ACCORDES | 2014 | 2015 | 2016 |
|-------------------|------|------|------|
| Château-Gontier | 8 | 23 | 13 |
| Mayenne | 27 | 28 | 16 |
| Laval | 74 | 95 | 49 |
| TOTAL | 109 | 146 | 78 |

- Prévention des expulsions

- ✓ Bilan de la CCAPEX

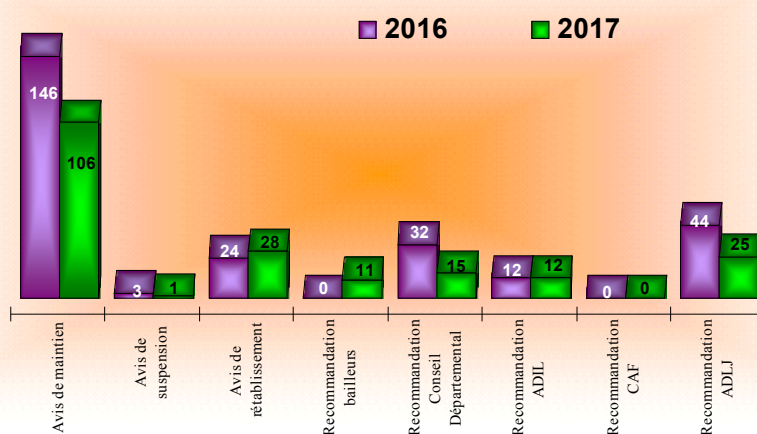
En 2017, la CCAPEX a étudié 1 340 dossiers soit une diminution de 6,68 % par rapport à 2016. Parmi les dossiers étudiés en 2017, on peut noter 491 nouveaux dossiers soit une baisse de 14,16 % depuis 2016. Cette diminution peut s'expliquer par la refonte de la CCAPEX qui étudie les dossiers dit complexe.

Entre 2016 et 2017, les saisines de la CAF ont diminué de 40 %, la CAF traite le plus en amont possible les dossiers d'impayés de loyer, réduisant ainsi le nombre de dossiers complexes. Parallèlement les saisines des huissiers ont augmenté de 18 %. En effet depuis le 5 septembre 2016, un arrêté fixant les seuils de signalement par les huissiers des commandements de payer à la CCAPEX est appliqué.

On observe que 44,85 % des ménages dont la situation est évoquée en CCAPEX sont locataires de Mayenne Habitat, 10,37 % de Méduane Habitat, 6,05 % de F2M et 38,73 % du parc privé ou des collectivités.

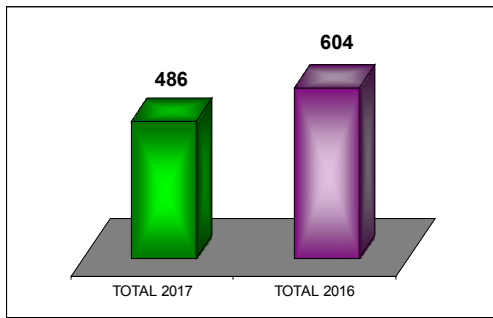
| Bailleur | Nombre de dossiers- CCAPEX 2017 | Variation entre 2016 et 2017 |
|------------------------|---------------------------------|------------------------------|
| Mayenne Habitat | 601 | - 31,47 % |
| Méduane Habitat | 139 | - 29,44 % |
| F2M | 81 | - 2,41 % |
| Privés + collectivités | 519 | + 4,70 % |

Evolution du nombre des avis et des recommandations étudiés entre 2016 et 2017



Pour l'année 2017, il y a moins d'avis de maintien, les avis émis en commission sont plus longs.

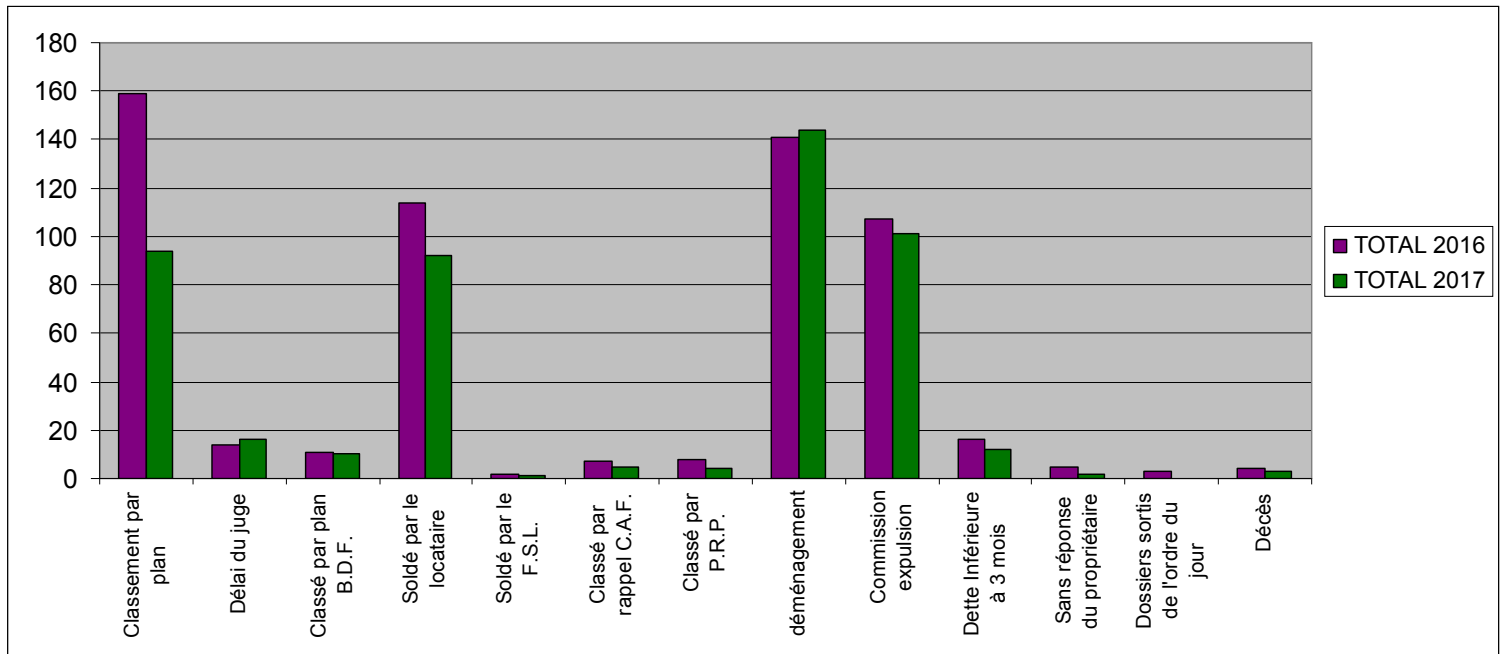
En 2017, 486 dossiers ont été classés



Il y a une diminution du nombre de dossiers classés en 2017, - 19,54 % par rapport à 2016.

Cela est dû à l'étude de dossiers complexes, et qui demande un plus long suivi.

Evolution des dossiers classés en commission sur 2016 et 2017

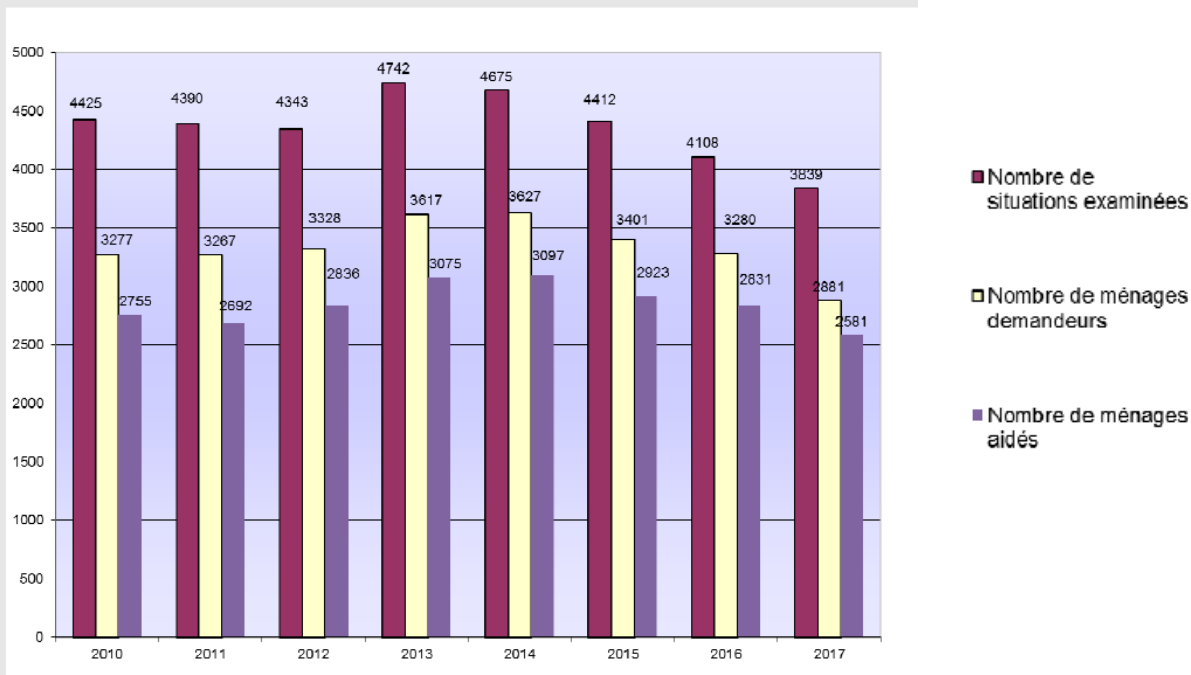


✓ Bilan du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) pour 2017

• Activité

Les chiffres de 2017 ont confirmé la tendance à la baisse de l'activité de la commission FSL observée au cours des dernières années. Le FSL est moins sollicité et le nombre de ménages aidés diminue. Au cours de l'année 2017, 3 839 situations ont été examinées, contre 4 108 en 2016, soit une diminution d'environ 6,55 %. Ces situations concernent 2 881 ménages (3 280 en 2016) dont 2 581 ont été aidés par la commission (2 831 en 2016) soit une baisse de 8,83 % du nombre de ménages aidés.

Figure 1. Évolution de l'activité de la commission FSL depuis 2010.



Source : chiffres SOLIS, 2017.

Le nombre d'aides a diminué de 6,26 % entre 2016 et 2017 et de 12,62 % entre 2014 et 2017. Le montant des aides accordées a quant à lui diminué de 9,74 % entre 2016 et 2017 et de 18,80 % entre 2014 et 2017.

Figure 8. Comparatif 2014 à 2017 de la répartition des aides accordées (nombre et montant) par types d'aides.

| | 2014 | | 2015 | | 2016 | | 2017 | |
|---------------|--------------|------------------|--------------|------------------|--------------|------------------|--------------|------------------|
| | Nombre | Montant (en €) | Nombre | Montant (en €) | Nombre | Montant (en €) | Nombre | Montant (en €) |
| Aides énergie | 2 419 | 794 559 | 2 223 | 681 849 | 2 117 | 633 872 | 1 788 | 531 253 |
| Accès | 1 711 | 506 077 | 1 656 | 489 531 | 1 842 | 552 678 | 1 883 | 526 386 |
| Maintien | 735 | 267 829 | 735 | 292 520 | 576 | 224 504 | 580 | 215 904 |
| TOTAL | 4 865 | 1 568 465 | 4 614 | 1 463 900 | 4 535 | 1 411 054 | 4 251 | 1 273 544 |

Source : chiffres secrétariat FSL, 2017. Pas de déductions faites des annulations.

Une lecture des chiffres dans le détail par nature d'aides permet d'observer :

- une baisse régulière des aides d'énergie depuis 2014 :
 - 12 % en volume
 - 20 % en montant.
- un niveau des aides au maintien qui retrouve celui de 2014 :
 - 21 % en volume entre 2015 et 2016
 - 23 % en montant sur la même période
- une augmentation du nombre d'aides à l'accès en 2016 par rapport à 2015
 - 11 % en volume
 - 13 % en montant

Il est à noter que les moyens mis en œuvre via le Fonds de solidarité logement dans la lutte contre la précarité énergétique portent leurs fruits et que leurs amplifications par le Conseil départemental accentuera encore le résultat. La moindre sollicitation du FSL sur le registre curatif, et son corollaire en termes de diminution du nombre d'aides accordées et du montant total d'aides accordées, ne doit pas masquer le report opéré du volet curatif vers le volet préventif.

- Profil des ménages aidés

Le profil des ménages aidés par le FSL n'évolue que peu depuis de nombreuses années. Il s'agit en majorité de personnes seules (les personnes seules avec ou sans enfant représentent $\frac{3}{4}$ des ménages aidés), plutôt jeune ($\frac{3}{4}$ des bénéficiaires ont moins de 50 ans), aux situations toujours précaires (72 % de bénéficiaires sans activité), et locataires (90 % ménages aidés).

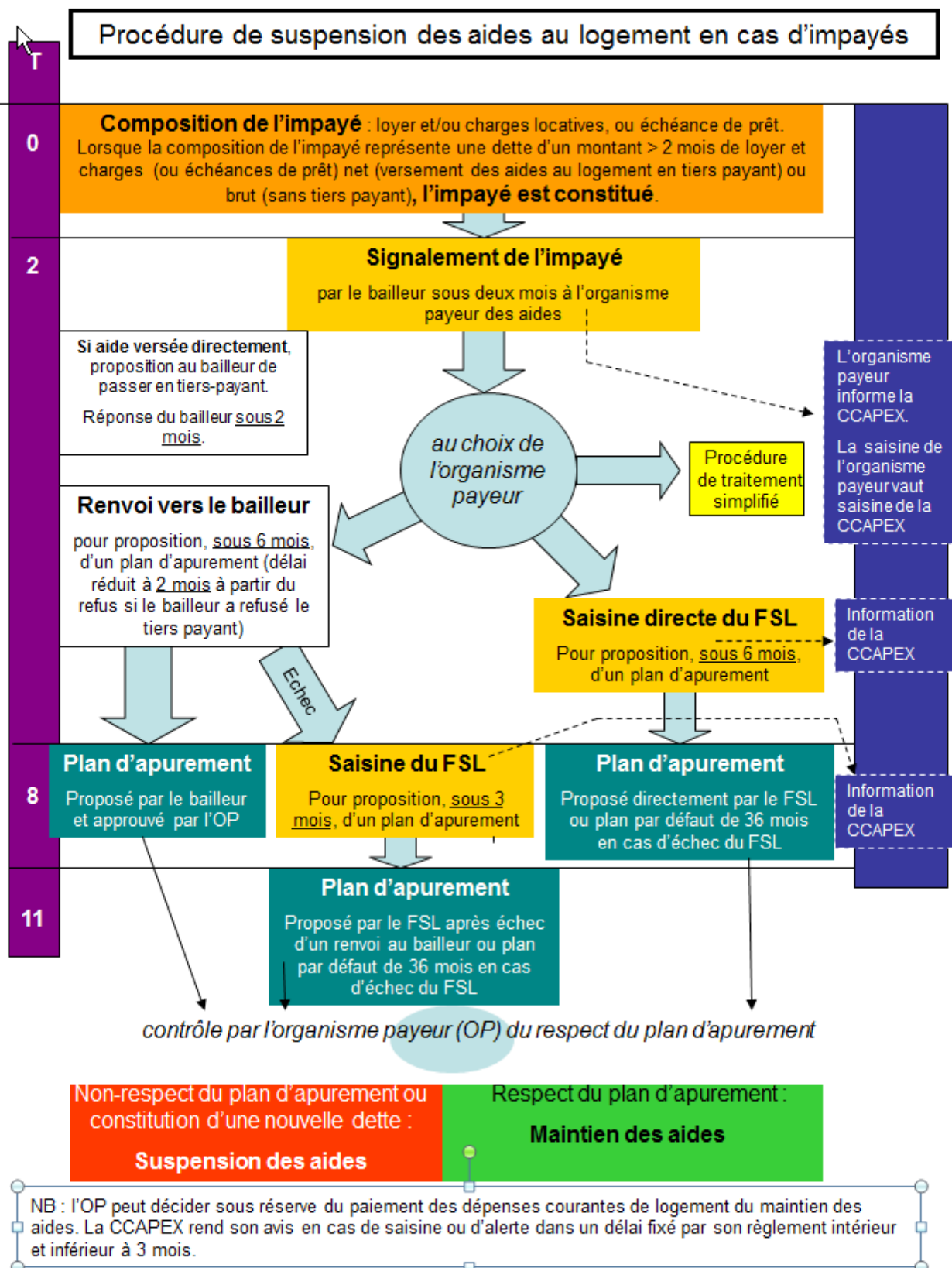
- Les actions préventives du FSL

Outil essentiel de lutte contre les expulsions via les aides directes accordées (subvention, prêt), le FSL s'inscrit également dans la prévention des expulsions via les mesures d'accompagnement social lié au logement (ASLL) que le FSL peut proposer aux ménages. Pour les ménages de moins de 30 ans, les mesures sont exercées par une Conseillère en économie sociale et familiale (CESF) de l'Association départementale pour le logement des jeunes (ADLJ) dans le cadre d'un conventionnement triennal avec le Conseil départemental. Pour les plus de 30 ans, les mesures sont exercées par les CESF du service de l'action sociale de proximité (ASP) du Conseil départemental. Au total en 2016, 126 mesures d'ASLL ont été proposées aux CESF de l'ASP et 104 mesures confiées à l'ADLJ.

Depuis avril 2014, la commission FSL peut proposer aux ménages une mesure de sensibilisation aux gestes économes en énergie et en eau. La commission FSL peut proposer une mesure de sensibilisation lorsqu'il est constaté une facture élevée d'énergie lors de l'instruction technique. Les mesures de sensibilisation peuvent également être à l'initiative des travailleurs sociaux du département afin de prévenir d'éventuelles importantes factures d'énergie à venir. En 2016, 110 mesures individuelles de sensibilisation ont été proposées par la commission FSL. Le gain est estimé à 400 € en moyenne pour chaque ménage sensibilisé. Le gain cumulé depuis le début du dispositif est de 120 000€.

b) Les impayés de loyer, les aides au logement et les différentes étapes qui en découlent :

Les différentes étapes sont rappelées par le schéma suivant (Cf. LC 2017-04 / Cnaf) :



Commissions de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX)

Les commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives sont rendues obligatoires par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. C'est un outil du PLALHPD. Elle est co-présidée par le Préfet et le Président du Conseil Départemental.

La loi ALUR adoptée le 24 mars 2014 précise dans son article 27 la double mission de la commission :

- une mission de pilotage : coordonner, évaluer et orienter le dispositif de prévention des expulsions locatives défini par le PLALHPD et par la charte pour la prévention des expulsions locatives,
- une mission de traitement des situations individuelles. Elle vise en particulier à favoriser l'articulation des dispositifs existants, une approche et un avis partagés sur les situations.

Le décret n° 2015-1384 du 30 octobre 2015 redéfinit les missions, la composition et les modalités de fonctionnement de la CCAPEX, et abroge le décret n°2008-187 du 26 février 2008 (cf annexe).

Le siège de la CCAPEX est fixé à la Direction Départementale de la Cohésion Sociale de la Protection des Populations (DDCSPP), cité administrative : 60 rue Mac Donald à Laval.

Mail : ddcsp-ccapex@mayenne.gouv.fr

Commission de surendettement

Le locataire peut également saisir la commission départementale de surendettement afin de rechercher un accord amiable sur le report ou l'échelonnement des arriérés de loyers et des autres dettes. En prenant en compte l'ensemble des dettes, la créance liée au logement sera traitée en priorité par rapport aux créances bancaires. Le bénéfice de l'aide personnelle au logement sera maintenu pendant l'instruction du dossier par la commission.

Le pré-contentieux

La prévention des expulsions locatives s'enclenche dès le premier défaut de paiement de loyer par le locataire. La phase de pré-contentieux se situe avant que l'impayé ne soit caractérisé au sens réglementaire. Il s'agit d'une période où il n'existe aucune obligation d'intervenir.

Contrairement aux bailleurs privés, les bailleurs sociaux ont mis en place des procédures de pré-contentieux pour trouver des solutions à l'amiable en faisant notamment intervenir des conseillères en économie sociale et familiale.

Procédure devant le tribunal d'instance

Les échanges entre le bailleur et le locataire pour trouver une solution amiable au règlement d'une dette de loyers ou de charges n'aboutissent pas toujours.

Le bailleur peut décider d'entamer une procédure devant le tribunal d'instance. Celle-ci se déroule en plusieurs étapes et peut aboutir à la résiliation du bail et l'expulsion du locataire.

Le commandement de payer

Un commandement de payer peut-être adressé au locataire par un huissier de justice. Il détaille les sommes dues et prévoit un délai de deux mois pour régler la dette. Il est important pour le locataire de réagir dès réception de ce document qui peut annoncer le déclenchement de la procédure.

Soit celui-ci est en capacité de payer sa dette dans le délai de deux mois, à défaut il devra mobiliser les dispositifs d'accompagnement ou d'aides afin de trouver une solution au règlement de sa dette. Il pourra également saisir le juge pour solliciter des délais de paiement. En cas de contestation de la somme réclamée, le locataire aura la possibilité de saisir le juge d'instance rapidement pour faire trancher le litige. La demande d'aide ou la contestation d'un litige avec le bailleur ne dispense pas le locataire du paiement du loyer.

L'assignation

Selon l'article 24 III de la loi du 06 juillet 1989 : « l'assignation aux fins de constat de la résiliation est notifiée à la diligence de l'huissier de justice au représentant de l'État dans le département, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins deux mois avant l'audience, afin qu'il saisisse l'organisme compétent désigné par le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, suivant la répartition de l'offre globale de services d'accompagnement vers et dans le logement prévue à [l'article 4](#) de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990.

Cette saisine peut s'effectuer par voie électronique, selon des modalités fixées par décret. L'organisme saisi réalise un diagnostic social et financier au cours duquel le locataire et le bailleur sont mis en mesure de présenter leurs observations, et le transmet au juge avant l'audience, ainsi qu'à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives ; le cas échéant, les observations écrites des intéressés sont jointes au diagnostic ».

Il est primordial que le locataire communique ses justificatifs de situation et qu'il se présente à l'audience.

L'audience

Elle se déroule au tribunal d'instance et permet au juge de prendre connaissance des arguments du bailleur et du locataire. Le jour de l'audience, il est indispensable de se présenter ou de se faire représenter. Dans le cas contraire, le juge se prononce uniquement sur les arguments en sa possession.

Sous certaines conditions l'aide juridictionnelle peut aider le locataire à prendre en charge les frais de procédure. Le locataire pourra être informé à son initiative par des organismes compétents (UDAF, ADIL...) ainsi que par les travailleurs sociaux, du déroulement de l'audience et des délais que peut accorder le juge. Le jour de l'audience le juge est à l'écoute du locataire et du bailleur.

La décision de justice

La décision du juge est détaillée dans le jugement que le locataire reçoit après l'audience par l'huissier. Si la décision :

- condamne le locataire au paiement des sommes dues,
 - résilie le bail,
 - prononce l'expulsion,
- un commandement de quitter les lieux sera délivré au locataire.

Le commandement de quitter les lieux

Dès la résiliation du bail ordonnée par le tribunal, l'huissier signifie au locataire de quitter les lieux dans un délai de deux mois maximum.

L'occupant doit trouver une solution de relogement (dans le parc privé, auprès des organismes HLM, de la mairie ou d'un CIL pour les salariés d'une entreprise privée); il peut également solliciter les services sociaux qui l'orienteront et l'aideront à mobiliser les solutions adaptées et les aides auxquelles il peut prétendre. Les services sociaux pourront également l'aider à trouver un accueil dans une structure d'hébergement temporaire si besoin, le cas échéant.

Si l'occupant n'est pas en mesure d'accéder à un logement décent et indépendant par ses propres moyens ou de s'y maintenir, il peut saisir la commission de médiation du droit au logement opposable (DALO) pour faire valoir son droit (logement ou hébergement). L'État est garant de ce droit.

Après ces délais, si l'occupant n'a pas quitté le logement, l'expulsion peut intervenir.

Si l'occupant s'y oppose, le propriétaire bailleur peut demander le concours de la force publique aux services de l'État.

Le concours de la force publique

Dans le cas où toutes les mesures mises en œuvre dans le cadre de l'impayé, ont échoué, le préfet pourra décider d'accorder à l'huissier l'assistance des forces de l'ordre pour procéder à la décision de l'expulsion.

c) Les dispositifs proposés par les acteurs locaux.

Différents organismes peuvent être saisis par le locataire ou le bailleur afin de les accompagner dans le cadre du traitement de la procédure engagée.

◆ L'Agence Départementale pour l'Information sur le Logement (ADIL)

Dans le cadre de ses missions d'information et de conseil, l'ADIL traite des situations d'impayés. Elle intervient aussi bien en direction des locataires que des bailleurs, afin de les informer de leurs droits, de leurs devoirs et des démarches à engager selon les situations et le stade de la procédure.

◆ Accompagnement réalisé par le Conseil départemental

Le conseil départemental se met à disposition des familles en cas d'impayé de loyers, quel que soit le stade de la procédure, à la demande des familles ou suite à une recommandation de la CCAPEX.

◆ Le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL)

Saisi par un travailleur social, le FSL :

- aide financièrement les ménages pour l'accès ou le maintien dans un logement décent, que ceux-ci soient locataires, sous locataires, résidents de logements-foyers ou, sous certaines conditions prévues par la loi, propriétaires occupants en difficulté,
- propose un accompagnement social lié au logement pour l'accès ou le maintien dans le logement.

Cet accompagnement est assuré par le Conseil départemental ou l'ADLJ pour les moins de 30 ans.

- aider tout ménage en difficulté, occupant régulièrement son logement, à faire face au paiement de ses factures d'eau, d'énergie et de téléphone.

Sa gestion est confiée au Conseil départemental qui le finance aujourd'hui à 85 %.

◆ Protocole de cohésion sociale (appelé également protocole d'accord)

Il s'agit d'un dispositif conventionnel issu de la loi Borloo du 18 janvier 2005, visant à prévenir les expulsions et les impayés de loyers, il s'adresse aux locataires et sous-locataires de logements sociaux dont le bail a été résilié par décision judiciaire afin de le rétablir.

- D'une durée maximale de 2 ans, le protocole de cohésion sociale prévoit qu'à son expiration, la dette du locataire soit apurée si l'occupant a honoré ses engagements.
- Avec la signature du protocole, le bailleur renonce à la poursuite d'une procédure d'expulsion et s'engage à conclure un bail 3 mois (au plus tard) après la fin du protocole, si l'occupant a respecté ses engagements.
- En contrepartie de son maintien dans les lieux, l'occupant locataire (ou sous-locataire) s'engage à s'acquitter régulièrement du paiement de l'indemnité d'occupation et des charges fixées par la décision judiciaire, ou de la somme correspondant au montant du loyer et des charges déduction faite du montant de l'APL.
- Il s'engage aussi à respecter le plan d'apurement de la dette approuvé par l'organisme payeur et joint au protocole.
 - ce protocole peut être prolongé pour trois années supplémentaires en cas de nouvelle négociation du plan d'apurement.
 - le protocole de cohésion sociale est signé par l'occupant et le bailleur social.

◆ Accompagnement social réalisé par la Caisse d'Allocations Familiales

La Caf de la Mayenne envoie systématiquement un courrier aux familles avec enfant(s) bénéficiaires de l'ALF en situation d'impayé de loyers, pour leur proposer un accompagnement avec un travailleur social de l'organisme, Cette proposition est effectuée dès le signalement de l'impayé afin d'intervenir le plus en amont possible des difficultés familiales éventuelles (cf page 14 de la présente charte),

◆ Le CIL PASS ASSISTANCE @D'ACTION LOGEMENT

Le CIL PASS ASSISTANCE® est un service gratuit proposé par Action Logement aux salariés des entreprises non agricoles de plus de 10 salariés et des entreprises agricole de plus de 50 salariés qui rencontrent des difficultés liées au logement dans le cadre de la survenance d'un évènement difficile ou imprévu type :

- séparation, divorce, décohabitation,
- licenciement, réduction d'activité, diminution des ressources,
- maladie, handicap, décès,
- surendettement.

Ce service va de l'analyse de la situation du salarié à la recherche de solutions adaptées avec, si nécessaire, l'orientation vers des partenaires spécialisés :

- écoute personnalisée

- préconisations de solutions adaptées :

- o par la mise en œuvre de produits Action Logement (offres de logements, Avance et Garantie LOCA-PASS®, Prêt pour locataires en difficulté)

- o par la mise en œuvre de partenariats (services sociaux, associations, organismes financiers...),

- o par un suivi de la prestation et mesure de la qualité du service rendu.

- confidentialité vis-à-vis de l'employeur.

Annexe N°2 : Règlement intérieur de la CCAPEX



CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE LA MAYENNE

Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions de la Mayenne

CCAPEX

- Règlement Intérieur -

décembre 2017

Sommaire

I- Contexte réglementaire

II- Contexte Local

III- Missions et compétences

IV- Composition

V- Fonctionnement

- modalités de saisine

- modalités de traitement et de suivi des situations individuelles

- secrétariat

VI- EXPLOC – Informatique et liberté

VII- Secret professionnel

I- Contexte réglementaire

- Code pénal, notamment son article 226-13 ;
- Code des procédures civiles d'exécution, notamment son article R. 412-2 ;
- Loi n° 78-17 du 06 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, notamment ses articles 38 à 40 ;
- Loi n° 89-462 du 06 juillet 1989 modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, notamment son article 24 ;
- Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 modifiée visant à la mise en œuvre du droit au logement, notamment ses articles 3, 4, 6-2, 7-1 et 7-2 ;
- Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, notamment ses articles 25 à 28 ;
- Ordonnance n° 45-2592 du 02 novembre 1945 relative au statut des huissiers, notamment son article 6 ;
- Décret n° 2015-1384 du 30 octobre 2015 relatif à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives ;
- Arrêté n°2010-C133 du 27 septembre 2010, portant création de la commission départementale de coordination des actions de prévention des expulsions dans le département de la Mayenne ;
- Arrêté du 05 août 2016 relatif au maintien des aides personnelles au logement en cas d'impayés de dépense de logement d'un montant égal ou inférieur à cent euros ;
- Arrêté du - - - fixant la composition de la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions locatives de la Mayenne; (A la signature)
- Arrêté du 2016-C-092 du 5 décembre 2016 fixant les seuils de signalement par les huissiers des commandements de payer à la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions locatives de la Mayenne;
- Plan Local d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées du 05 octobre 2015.

II- Contexte Local

Le département de la Mayenne s'est engagé dans une démarche de prévention des expulsions locatives depuis de nombreuses années que ce soit dans le cadre des actions conduites par la Commission Départementale des Aides Publiques au Logement (CDAPL) puis par la commission de coordination des actions de prévention des expulsions le Logement (FSL) ou par les organismes payeurs en matière d'aides au logement (Caisse d'Allocations Familiales (CAF) et Mutualité Sociale Agricole (MSA).

La CCAPEX s'inscrit dans la stratégie locale menée en faveur des populations les plus défavorisées dans le cadre du Plan Local d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PLALHPD) et dans la continuité des politiques et dispositifs existants.

Outil de ce plan, la CCAPEX statue sur les dossiers pour lesquels il existe un risque d'expulsion et pour lesquels une concertation partenariale est indispensable. Elle émet un avis aux instances décisionnelles sur les dossiers sensibles et formule des recommandations aux différents partenaires œuvrant localement à la prévention des expulsions locatives.

La CCAPEX a été créée par arrêté conjoint du préfet et du président du conseil départemental de la Mayenne en date du 27 septembre 2010. Le précédent règlement intérieur date de mars 2011. Le présent règlement intérieur vise à définir le rôle et le fonctionnement de cette commission.

Conformément à la fiche-action 15 du PLALHPD, les bailleurs sociaux Mayenne Habitat, Méduane Habitat et F2M emploient des conseillères en économie sociale et familiale (CESF) qui concourent à la prévention des expulsions.

III- Missions et compétences

Dans le cadre de sa mission de coordination, d'évaluation et d'orientation de la politique publique de prévention des expulsions locatives, la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives réalise chaque année et transmet au comité responsable du plan d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées prévu à l'article 2 de la loi du 31 mai 1990 susvisée :

- un bilan des procédures d'expulsions locatives dans le département au regard des objectifs définis par ce plan et par la charte pour la prévention de l'expulsion prévue à l'article 7-1 de la même loi ;
- une évaluation de son activité qui comporte notamment un bilan des avis et recommandations et des suites qui y ont été réservées ;
- un recensement des propositions d'amélioration du dispositif de prévention des expulsions locatives dans le département.

Dans le cadre de la mission d'examen et de traitement des situations individuelles des ménages menacés d'expulsion prévue par le 2° de l'article 7-2 de la loi du 31 mai 1990 susvisée, la commission peut, pour tout motif, formuler et adresser des avis et recommandations au bailleur et à l'occupant concernés, ainsi le cas échéant qu'à tout organisme ou toute personne susceptible de contribuer à la prévention des expulsions locatives, et notamment :

- à la commission de médiation prévue à l'article L 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation ;
- aux organismes payeurs des aides personnelles au logement ;
- aux bénéficiaires de droits de réservation de logements sociaux dans le département ;
- aux bailleurs ou à tout organisme ou instance pouvant concourir au relogement des ménages à tout stade de la procédure d'expulsion ;

- aux acteurs compétents en matière d'accompagnement social ou médico-social ou de médiation locative ;
- à la commission de surendettement des particuliers mentionnée à l'article L 712 -1 du code de la consommation ;
- au service intégré d'accueil et d'orientation défini à l'article L 345-2 du code de l'action sociale et des familles pour les ménages expulsés ou en voie d'expulsion qui notamment ne sont manifestement pas en situation de se maintenir dans un logement autonome ou qui ne peuvent pas être relogés avant l'expulsion ;
- aux autorités administratives compétentes en matière de protection juridique des majeurs ou des mineurs.

Elle peut également en application de l'article 6-2 de la loi du 31 mai 1990 susvisée saisir le fond de solidarité pour le logement.

La commission est chargée du suivi des avis et des recommandations qu'elle formule. Pour ce faire, les structures pour lesquelles, la commission aura émis des avis et des recommandations informeront dès la séance qui suit de toutes les décisions qui auraient été prises dans un sens contraire à ses avis et recommandations.

IV- Composition

La présidence de la commission est assurée conjointement par le préfet et le président du conseil départemental.

La commission comprend des membres de droit avec voix délibérative et des membres avec voix consultative.

Sont membres, avec voix délibérative :

- le préfet ou son représentant ;
- le président du conseil départemental ou son représentant ;
- un représentant de chacun des organismes payeurs des aides personnelles au logement (Caisse d'Allocation Familiales et Mutualité Sociale Agricole) ;
- un représentant de chacun des établissements publics de coopération intercommunale ayant conclu une convention avec l'État en application de l'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation, ou, à défaut, un représentant d'un établissement public de coopération intercommunale doté d'un programme local de l'habitat exécutoire (Laval Agglomération et Mayenne Communauté) ;

Sont membres, à leur demande, avec voix consultative un ou des représentants :

- de la commission de surendettement des particuliers mentionnée à l'article L. 712-4 du code de la consommation ;
- des bailleurs sociaux ;
- des bailleurs privés ;
- des organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction ;
- des centres d'action sociale mentionnés aux articles L. 123-4 et suivants du code de l'action sociale et des familles (CCAS de Laval) ;
- des associations de locataires (Association Force Ouvrière Consommateurs) ;
- des associations dont l'un des objets est le logement des personnes défavorisées ou la défense des personnes en situation d'exclusion par le logement (ADIL, ADLJ, FNAIM) ;
- de l'union départementale des associations familiales mentionnée à l'article L. 211-2 du code de l'action sociale et des familles ;

- des associations d'information sur le logement mentionnées à l'article L. 366-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- de la chambre départementale des huissiers de justice mentionnée à l'article 6 de l'ordonnance du 2 novembre 1945 susvisée.
- le président de l'Association des Propriétaires et copropriétaires de la Mayenne ou son représentant (API 53).

La composition de la CCAPEX de la Mayenne est notifiée dans l'arrêté conjoint du préfet et du président du Conseil départemental du - - - en annexe n°2-a.(A la signature)

V- Fonctionnement

Modalités de saisine

La commission peut être saisie lorsqu'un risque d'expulsion existe suite :

- à des impayés locatifs (locataires, sous-locataires, résidents de logements sociaux, logement foyers, maisons relais, etc.),
- à un trouble de voisinage,
- à un congé pour vente ou à une reprise personnelle.

Toutefois, elle n'est pas compétente pour les accédants à la propriété.

Plusieurs personnes ou organismes peuvent saisir, à tout moment de la procédure d'expulsion, la CCAPEX :

=> les organismes payeurs

Se référer aux engagements des organismes payeurs de la page 14 et à l'annexe 1.b) les impayés de loyer, les aides au logement et les différentes étapes qui en découlent de la page 45.

=> les huissiers de justice

Les huissiers de justice ont l'obligation de transmettre les commandements de payer à la CCAPEX.

L'arrêté n° 2016-C-092 daté du 05 décembre 2016 (annexe n°2-b) définit les seuils de saisine : une durée trois mois d'impayés consécutifs ou un montant d'impayé correspondant à trois fois le montant du loyer plein.

=> toute personne concernée y ayant un intérêt ou vocation (travailleurs sociaux, associations, bailleurs privés, particuliers)

Modalités de traitement et de suivi des situations individuelles

- Lorsque la CCAPEX est saisie par les organismes payeurs, la commission de médiation DALO ou le FSL, elle doit répondre à cette saisine dans un délai inférieur à 3 mois.
- Lorsque la CCAPEX est saisie par toute personne concernée par l'impayé, hormis les organismes payeurs et les huissiers, il est d'abord possible de tenter une procédure amiable avec renvoi de la situation auprès des organismes payeurs, du bailleur ou d'un médiateur. En cas d'échec de cette procédure amiable, la situation est alors examinée en commission.

Pour toute saisine de la CCAPEX, chaque dossier est enregistré. L'ordre du jour est envoyé deux mois avant examen en commission au Conseil départemental, et un mois avant aux organismes payeurs et à la commission de surendettement des particuliers de la Mayenne. Dans le cas d'un bailleur privé, une enquête lui est adressée un mois avant l'examen du dossier en commission.

La commission se réunit mensuellement.

Après un travail partenarial où chaque membre de la commission apporte des éléments sur une situation donnée, la commission décide de formuler des avis, des recommandations :

Les avis auprès des organismes payeurs :

- maintien de l'aide au logement
- rétablissement de l'aide au logement
- suspension de l'aide au logement

Les recommandations :

- relogement économique par un bailleur public
- demande d'aide auprès du Fonds de Solidarité Logement (FSL)
- Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL)
- Association Départementale pour le Logement des Jeunes (ADLJ) (pour les bailleurs privés uniquement)
- Conseil départemental
- Caisse Allocations Familiale (CAF)

De plus, des courriers sont adressés aux locataires (nomenclature non exhaustive en annexe n°2-c) ainsi qu'aux bailleurs.

Des schémas, en annexe N°2-d, présentent les modalités d'instruction des dossiers.

Secrétariat

Le secrétariat de la CCAPEX est assuré par la Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations de la Mayenne (DDCSPP).

Les fonctions du secrétariat sont les suivantes :

- réception des saisines
- établissement de l'ordre du jour
- envoi des enquêtes pour les bailleurs privés (annexe 2-e) + appels téléphoniques
- organisation des commissions
- échanges avec les différents partenaires
- convocation des membres
- secrétariat de séance le jour de la commission
- rédaction et envoi des avis, des recommandations et des courriers
- tenue de tableaux de suivi (EXCEL et EXPLOC)
- production de statistiques annuelles et bilan qualitatif

VI- EXPLOC – Informatique et liberté

Le système d'information, dénommé EXPLOC est utilisé par le service qui assure le secrétariat et l'instruction des dossiers (DDCSPP de la Mayenne) ainsi que par les services de la préfecture de la Mayenne et des sous-préfectures de Mayenne et de Château-Gontier. Il a pour finalité d'améliorer l'efficacité de la prévention, de la gestion de la procédure des expulsions locatives et le partenariat.

Les informations à caractère personnel contenues dans le système d'information sont celles prévues à l'article VII du règlement intérieur.

Les droits d'accès et de rectification prévus aux articles 39 et 40 de la loi du 6 janvier 1978 susvisée s'exercent auprès du secrétariat de la commission.

Le droit d'opposition prévu à l'article 38 de la loi du 6 janvier 1978 susvisée n'est pas applicable au traitement prévu au présent article.

VII- Secret professionnel

- Les membres de la commission, les participants aux commissions ou à la préparation de celles-ci, ainsi que les personnes chargées de l'instruction des dossiers, sont soumis pour les informations à caractère personnel au secret professionnel dans les conditions prévues à l'article 226-13 du code pénal.
- Les informations qui peuvent être utilisées dans l'examen et le traitement des dossiers des ménages en vue de prévenir l'expulsion sont les suivantes :

1° identification et composition du ménage,

2° caractéristiques du logement,

3° situation par rapport au logement, notamment données relatives à la procédure d'expulsion, à l'existence, d'une demande de logement locatif social ou à un recours au titre du droit au logement opposable,

4° situation financière du ménage, notamment montant de la dette locative,

5° motifs de menace d'expulsion,

6° actions d'accompagnement social ou médico-social engagées.

Annexe a : Arrêté de composition de la CCAPEX



ARRETE du **20 AVR. 2018**
portant composition du comité responsable
du plan départemental d'action pour le logement
des personnes défavorisées de la Mayenne

Le Préfet,
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

Le Président du Conseil départemental de la Mayenne,

Vu la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 modifiée visant à la mise en œuvre du droit au logement ;

Vu la loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions en date du 29 juillet 1998 ;

Vu la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement ;

Vu le décret n° 2007-1688 du 29 novembre 2007 relatif aux plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées ;

Vu le décret n° 2009-1484 du 3 décembre 2009 relatif aux directions départementales interministérielles ;

Vu le décret n° 2017-1565 du 14 novembre 2017 relatif aux plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées.

ARRETEMENT

Article 1er – Le comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées de la Mayenne, présidé conjointement par le préfet de la Mayenne et le président du Conseil départemental de la Mayenne ou leurs représentants, est composé comme suit :

- M. le directeur départemental de la cohésion sociale et de la protection des populations de la Mayenne,
- M. le directeur de la solidarité du Conseil départemental de la Mayenne,
- M. le directeur départemental des territoires de la Mayenne,
- M. le délégué territorial de l'agence régionale de santé,
- Mme la directrice de l'insertion et de l'habitat du Conseil départemental de la Mayenne,
- M. le représentant de l'Etat en charge du dossier « gens du voyage »,
- M. le président de Laval Agglomération,
- M. le président de Mayenne Communauté,
- M. le président de la Communauté de commune du pays de Château-Gontier,
- Mmes et M les présidents des établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un plan local de l'habitat,
- M. le président de l'association des maires et adjoints de la Mayenne,
- Mme la présidente de l'Union Départementale des Associations Familiales de la Mayenne (UDAF),
- Mme la présidente de la Caisse d'Allocations Familiales de la Mayenne (CAF),
- Mme la présidente de la Mutualité Sociale Agricole de la Mayenne-Orne-Sarthe (MSA),
- M. le président de l'Association Départementale d'Information sur le Logement (ADIL),

Arrêté de composition de la CCAPEX (suite)

- Mme la présidente de l'Association Départementale pour le Logement des Jeunes (ADLJ),
- M. le président de l'Association Solidaire pour l'habitat (SOLHA Mayenne),
- M. le président de Mayenne Habitat,
- M. le président de Méduane Habitat,
- M. le président de F2M,
- M. le président du comité régional d'Action logement services,
- M. le président de l'association Revivre, gestionnaire du SIAO,
- M. le président de l'association Les 2 Rives,
- M. le président de l'association Copainville,
- M. le président de la fédération de Paul Laizé,
- Mme la présidente d'Habitat Jeunes Laval,
- Mme la directrice régionale et directrice d'établissement de l'association France Terre d'Asile,
- Mme la directrice régionale Pays de la Loire de l'association France Horizon,
- M. le président de la Fédération des acteurs de la solidarité,
- M. le président du secours catholique,
- M. le président de l'Association Mayennaise d'Action auprès des gens du Voyage (AMAV),
- M. le président de la Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM),
- M. le représentant de la société anonyme coopérative de production d'habitat à loyer modéré (Proviva),
- M. le représentant de l'Union Nationale de la Propriété Immobilière (UNPI),
- Mme la correspondante solidarité Maine et Loire, Sarthe et Mayenne de ENGIE,
- M. le correspondant solidarité Sarthe et Mayenne d'EDF.

Article 2 – Le mandat des membres du comité responsable du plan est de trois ans. Il peut être renouvelé. Il prend fin si son titulaire perd la qualité au titre de laquelle il a été désigné. Celui-ci est alors remplacé dans un délai de trois mois pour la durée du mandat restant à courir.

Article 3 – Le comité responsable du plan suit l'élaboration du plan, coordonne les instances locales, établit un bilan annuel d'exécution, contribue à l'évaluation du plan en cours et propose, le cas échéant, sa révision.


Le comité peut entendre toute personne dont il estime l'audition utile.

Article 4 – Le comité responsable du plan se réunit au moins deux fois par an. Son secrétariat est assuré par la direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations de la Mayenne.

Article 5 – Les membres du comité responsable du plan, ainsi que toute personne appelée à assister aux réunions, sont tenus à une obligation de confidentialité.

Article 6 – Le secrétaire général de la préfecture et le directeur général des services du département sont chargés, chacun en ce qui le concerne, d'assurer l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Mayenne et au recueil des actes administratifs du département de la Mayenne.

Le préfet de la Mayenne



Frédéric VEAUX

Le président du Conseil départemental
de la Mayenne



Olivier RICHEFOU

Annexe b : Arrêté préfectoral du 05/12/2016



**Direction départementale de la cohésion sociale
et de la protection des populations**

**Direction de la solidarité enfance, famille et
insertion**

Service hébergement et accès au logement

service habitat logement

Arrêté n° 2016-C-092 du 05 Dec. 2016
fixant les seuils de signalement par les huissiers des commandements de payer à la Commission de
Coordination des Actions de Prévention des Expulsions locatives de la Mayenne

Le préfet, officier de la Légion d'honneur,

Le président du conseil départemental,

Vu la loi n° 89-462 du 06 juillet 1989 modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et notamment son article 24 ;

Vu la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 modifiée visant à la mise en œuvre du droit au logement notamment ses articles 3, 6-2, 7-1 et 7-2 ;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové et notamment ses articles 27 et 28 ;

Vu l'ordonnance n° 45-2592 du 02 novembre 1945 relative au statut des huissiers notamment son article 6 ;

Vu le décret n° 2015-1384 du 30 octobre 2015 relatif à la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions locatives ;

ARRENTENT :

Article 1^{er} :

Les huissiers de justice doivent transmettre les commandements de payer, délivrés pour le compte d'un bailleur personne physique ou société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, à la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions locatives lorsque l'un des deux seuils suivants est franchi :

- Soit le locataire est en situation d'impayé de loyer ou de charges locatives, sans interruption, depuis une durée de trois mois,

- Soit la dette de loyer ou de charges locatives du locataire est équivalente à trois fois le montant du loyer mensuel.

« Loyer mensuel » = Loyer mensuel plein hors charges locatives

« Loyer » = loyer plein hors charges locatives

Arrêté préfectoral du 05/12/2016 (suite)

Article 2 :

Les commandements de payer sont transmis soit par lettre simple soit par voie électronique à l'adresse suivante :

Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions locatives de la Mayenne
DDCSPP
Cité administrative
60, rue Mac Donald
BP 93007
53063 Laval cedex 9

ddcspp-ccapex@mayenne.gouv.fr

Article 3 :

Un accusé de réception sera transmis aux huissiers par le secrétariat de la CCAPEX, dans un délai de 30 jours à compter de la saisine.

Article 4 :

Cet arrêté est valable 3 ans.
L'arrêté pourra être révisé en fonction des bilans de la CCAPEX et des huissiers.

Article 5 :

Madame la secrétaire générale de la préfecture de la Mayenne, monsieur le directeur départemental de la cohésion sociale et de la protection des populations de la Mayenne et monsieur le président du conseil départemental sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Mayenne.

Le préfet



Le président du conseil départemental



Olivier RICHEFOU

Annexe c : Nomenclature

| CODE | | INTITULE | REGROUPEMENT |
|-----------|---|--|--|
| A | Régler dettes + Loyer | demande de régler impérativement votre loyer mensuel très régulièrement. | A demande de régler impérativement votre loyer mensuel très régulièrement. |
| B | Encouragement à payer son loyer | encouragement à poursuivre le paiement de votre loyer courant mensuellement. | B encouragement à poursuivre le paiement de votre loyer courant mensuellement. |
| C | Encouragement à poursuivre l'engagement | encouragement à poursuivre votre engagement auprès de votre bailleur X, afin de solder votre dette. | C encouragement à poursuivre votre engagement auprès de votre bailleur X, afin de solder votre dette. |
| D | Mettre à jour la situation près du bailleur | demande de prendre contact impérativement avec votre bailleur X afin de mettre à jour votre situation. | D demande de prendre contact impérativement avec votre bailleur X afin de mettre à jour votre situation. |
| E | Contact bailleur - PA sinon suspension | demande de prendre contact avec votre bailleur X, afin de mettre en place impérativement un plan d'apurement dans le but de régler votre dette de loyer qui s'élève, au jour de la commission à X€. Dans le cas contraire, le versement de vos droits à l'aide | E demande de prendre contact avec votre bailleur X, afin de mettre en place impérativement un plan d'apurement dans le but de régler votre dette de loyer qui s'élève, au jour de la commission à X€. Dans le cas contraire, le versement de vos droits à l'aide au logement pourrait être suspendu. |
| E' | | Dans le cas contraire, le versement de vos droits à l'aide au logement pourrait être suspendu. | E' Dans le cas contraire, le versement de vos droits à l'aide au logement pourrait être suspendu. |
| F | Contact bailleur - PA récupération AL | demande de prendre contact avec votre bailleur X, afin de mettre en place impérativement un plan d'apurement dans le but de régler votre dette de loyer qui s'élève, au jour de la commission à X€ et de récupérer vos droits au logement | F demande de prendre contact avec votre bailleur X, afin de mettre en place impérativement un plan d'apurement dans le but de régler votre dette de loyer qui s'élève, au jour de la commission à X€ et de récupérer vos droits au logement |
| G | Régler loyer et engagement PA | demande de régler impérativement votre loyer et de vous engager sur un plan d'apurement avec votre bailleur X, afin de régler votre dette de loyer qui s'élève au jour de la commission à X€ | G demande de régler impérativement votre loyer et de vous engager sur un plan d'apurement avec votre bailleur X, afin de régler votre dette de loyer qui s'élève au jour de la commission à X€ |
| H | Suivre engagement = régler dettes | demande de suivre impérativement vos engagements en respectant le plan d'apurement mis en place avec votre bailleur X, afin de régler votre dette de loyer qui s'élève, au jour de la commission, à X€. | H demande de suivre impérativement vos engagements en respectant le plan d'apurement mis en place avec votre bailleur X, afin de régler votre dette de loyer qui s'élève, au jour de la commission, à X€. |
| I | Respecter le plan de la commission de surendettement des particuliers de la Mayenne | demande de suivre impérativement vos engagements en respectant le plan de la commission de surendettement des particuliers de la Mayenne mis en place afin de régler votre dette de loyer qui s'élève, au jour de la commission à X€. | I demande de suivre impérativement vos engagements en respectant le plan de la commission de surendettement des particuliers de la Mayenne mis en place afin de régler votre dette de loyer qui s'élève, au jour de la commission à X€. |
| J | Protocole BORLOO | demande de suivre impérativement vos engagements en respectant le protocole signé avec votre bailleur X et le Préfet, afin de régler votre dette de loyer qui s'élève, au jour de la commission à X€. | J demande de suivre impérativement vos engagements en respectant le protocole signé avec votre bailleur X et le Préfet, afin de régler votre dette de loyer qui s'élève, au jour de la commission à X€. |
| K | MAINTIEN | Cependant, la commission a décidé de maintenir votre allocation logement | K Cependant, la commission a décidé de maintenir votre allocation logement |
| L | CG | demande de prendre contact avec les services sociaux du Conseil Départemental afin de bénéficier d'un accompagnement dans vos démarches - Tél : 02 43 59 14 40 | L demande de prendre contact avec les services sociaux du Conseil Départemental afin de bénéficier d'un accompagnement dans vos démarches - Tél : 02 43 59 14 40 |
| M | CAF - PA | demande de prendre contact également avec la caisse d'allocations familiales et lui transmettre ce plan | M demande de prendre contact également avec la caisse d'allocations familiales et lui transmettre ce plan |

Nomenclature (suite)

| CODE | | INTITULE | REGROUPEMENT |
|------|--|--|---|
| N | Contact CAF | demande de prendre contact avec les services de la Caisse d'allocations familiales afin de faire valoir vos droits - site de la CAF : www.caf.fr | N demande de prendre contact avec les services de la Caisse d'allocations familiales afin de faire valoir vos droits - site de la CAF : www.caf.fr |
| O | Déménagement vers logement adapté ressources | demande d'envisager une recherche vers un logement adapté à vos ressources. | O demande d'envisager une recherche vers un logement adapté à vos ressources. |
| P | Départ Rendre clés avec dettes | demande de bien vouloir prendre contact avec le bailleur "X", afin de lui transmettre votre préavis de départ et de lui restituer les clés de votre ancien logement X | P demande de bien vouloir prendre contact avec le bailleur "X", afin de lui transmettre votre préavis de départ et de lui restituer les clés de votre ancien logement X |
| P' | Départ Rendre clés avec dettes | Pour votre information, votre loyer est dû jusqu'à la restitution des clés. Vous devez également régler impérativement votre dette de loyer. | P' Pour votre information, votre loyer est dû jusqu'à la restitution des clés. Vous devez également régler impérativement votre dette de loyer. |
| Q | Départ avec dettes | demande de régler impérativement votre dette de loyer, d'un montant de X, auprès de votre ancien bailleur X | Q demande de régler impérativement votre dette de loyer, d'un montant de X, auprès de votre ancien bailleur X |
| R | Réexamen | Votre dossier sera de nouveau examiné lors de la commission du mois de X | R Votre dossier sera de nouveau examiné lors de la commission du mois de X |
| S | Délai du juge | demande de suivre impérativement les délais accordés par le juge, soit loyer + X € tous les mois jusqu'à apurement de la dette. | S demande de suivre impérativement les délais accordés par le juge, soit loyer + X € tous les mois jusqu'à apurement de la dette. |
| T | Pas de courrier | PAS DE COURRIER | T PAS DE COURRIER |
| U | Ajournement | AJOURNEMENT | U AJOURNEMENT |
| V | Classement | CLASSEMENT | V CLASSEMENT |
| W | ADIL | demande de prendre contact avec l'ADIL (agence départementale d'information sur le logement) 21 rue de l'ancien évêché BP 70837 53008 LAVAL Cedex. Tél : 02.43.69.57.00 | W demande de prendre contact avec l'ADIL (agence départementale d'information sur le logement) 21 rue de l'ancien évêché BP 70837 53008 LAVAL Cedex. Tél : 02.43.69.57.00 |
| X | bailleurs sociaux | demande de prendre contact avec les bailleurs sociaux afin de trouver un logement adapté à vos ressources : - Mayenne Habitat : 10 rue Auguste Beuneux à Laval - Tél : 02 53 54 55 56 - Méduane Habitat : 15 quai Gambetta à Laval - Tél : 02 43 59 12 12 - F2M | X demande de prendre contact avec les bailleurs sociaux afin de trouver un logement adapté à vos ressources : - Mayenne Habitat : 10 rue Auguste Beuneux à Laval - Tél : 02 53 54 55 56 - Méduane Habitat : 15 quai Gambetta à Laval - Tél : 02 43 59 12 12 - F2M : 22 rue Royallieu à Laval - Tél : 02 43 49 49 47. |
| Y | ADLJ | demande de prendre contact avec l'ADLJ (Association Départementale pour le logement des jeunes) 104 rue du pont de Mayenne à LAVAL. Tél : 02.43.69.57.57 | Y demande de prendre contact avec l'ADLJ (Association Départementale pour le logement des jeunes) 104 rue du pont de Mayenne à LAVAL. Tél : 02.43.69.57.57 |
| Z | DALO | invite à prendre contact auprès de Mme BONNET Fabienne (02 43 67 27 41) dans le cadre du Droit au Logement Opposable (DALO). | Z invite à prendre contact auprès de Mme BONNET Fabienne (02 43 67 27 41) dans le cadre du Droit au Logement Opposable (DALO). |

Annexe d : Schéma instruction des dossiers CCAPEX pour les bailleurs privés

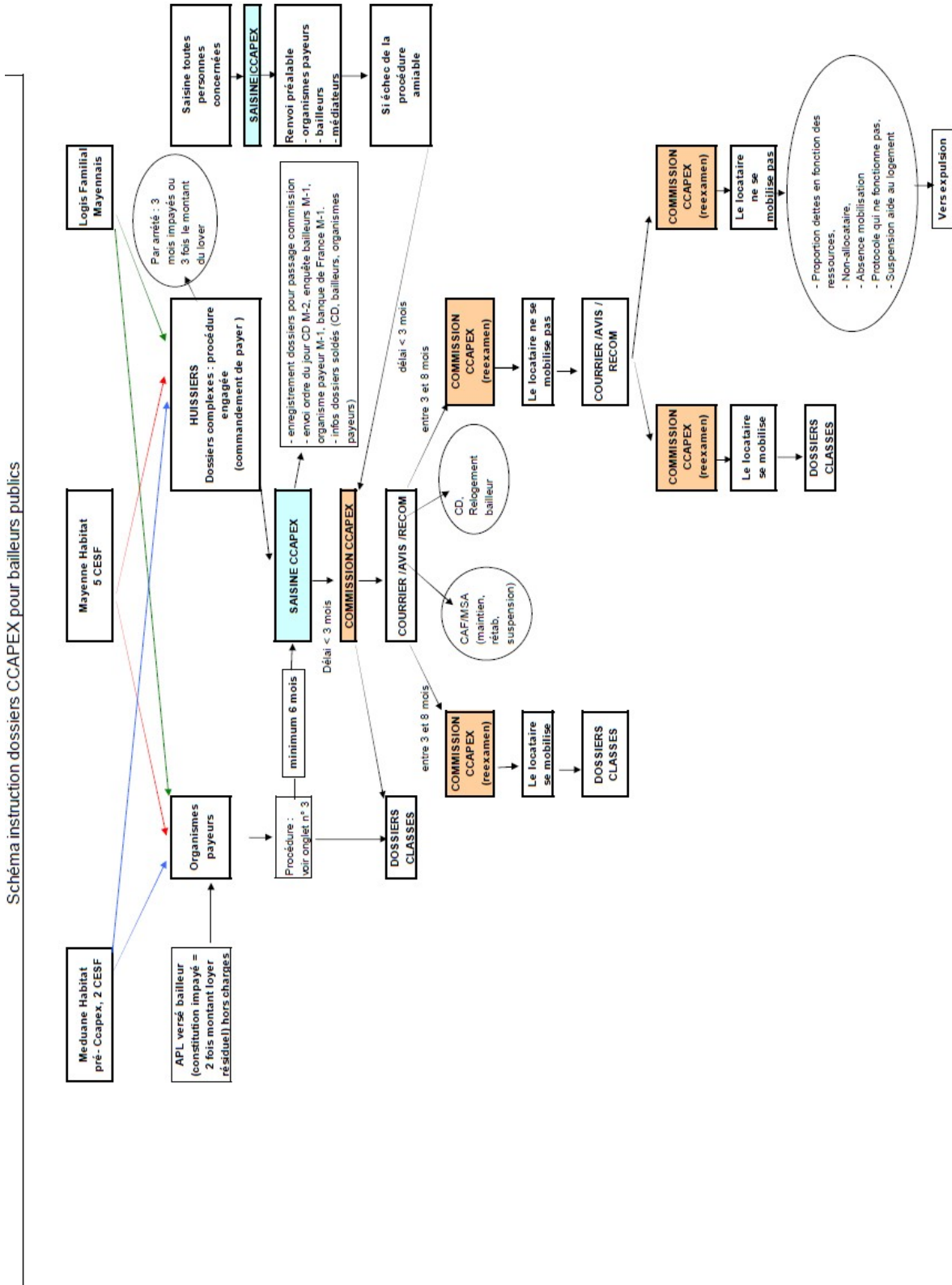
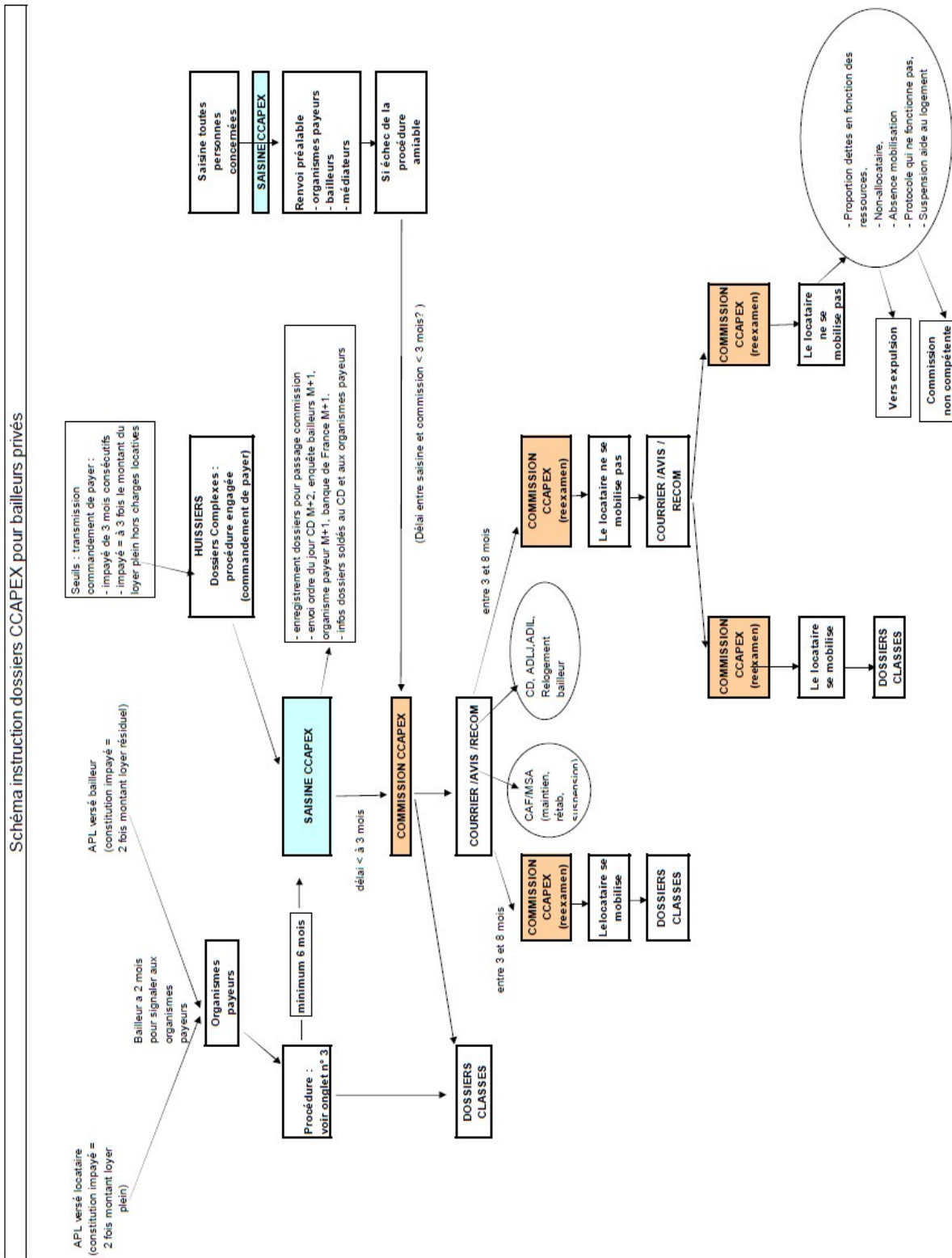


Schéma instruction des dossiers CCAPEX pour les bailleurs privés



Annexe e : Document envoyé aux bailleurs privés pour enquête

COMMISSION DE COORDINATION DES ACTIONS DE PREVENTION DES EXPULSIONS DE LA MAYENNE

Cité administrative – 60, rue Mac Donald – BP 93007 – 53063 LAVAL CEDEX

**Saisine Bailleurs
à nous retourner**

Laval, le

Bailleur

Locataire

Dette

Montant de la dette actualisée (hors APL ou AL) : €

Montant du loyer : €

Montant des charges : €

Montant des APL ou AL : €

Nombre de mois d'impayés :

Date début de l'impayé :

MODALITES DE REGULARISATION

Plan d'apurement proposé :

OUI

NON

**Mise en place d'un plan d'apurement signé :
(Si oui le joindre)**

OUI

NON

Est-il respecté ? :

OUI

NON

Si non, éventuels manquements ? Date et montants

Une procédure judiciaire est-elle en cours : OUI NON

« Dans l'hypothèse où ce dossier serait suivi par un huissier ou un avocat, pourriez-vous avoir l'obligeance d'adresser au secrétariat de la CCAPEX tout élément ou document susceptible d'apporter de plus amples informations concernant votre dossier ».

Date et signature

Document envoyé aux bailleurs privés pour enquête (suite)

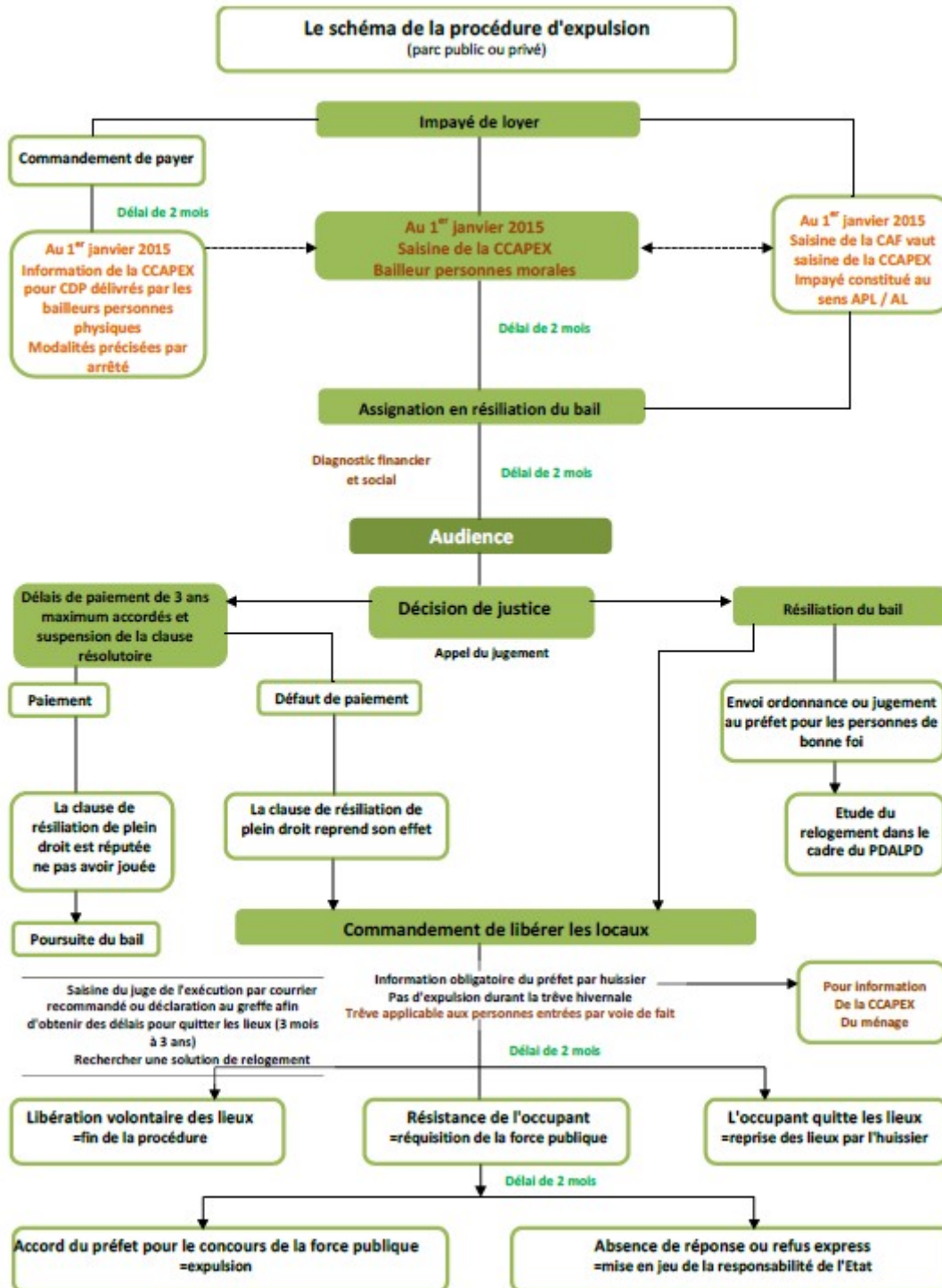
Nom du locataire:
commission:

SITUATION AU COURS DES 12 DERNIERS MOIS

| Mois - année | Loyer hors charges | Montant des charges | Montant versé par le locataire | Montant de l'APL ou de l'AL versé au propriétaire bailleur | Solde |
|--------------|--------------------|---------------------|--------------------------------|--|-------|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

Observations:

Annexe N°4 : Le schéma de la procédure d'expulsion



Annexe N°5 : Document de communication des huissiers

Madame, Monsieur,

Vous avez reçu une assignation de la part de votre propriétaire qui demande votre comparution à l'audience du ____ / ____ / ____

à ____ h ____ au Tribunal d'Instance de _____

situé _____

afin d'obtenir votre expulsion de votre logement.

VOTRE PRESENCE A CETTE AUDIENCE EST IMPORTANTE !

Vous risquez d'être expulsé(e)

Il est de votre plus grand intérêt de vous y présenter, muni(e) de vos justificatifs, pour expliquer votre situation au tribunal.

Pour préparer votre défense

Si vous ne disposez pas des ressources suffisantes pour solliciter un avocat, vous pouvez déposer, avant l'audience, une demande d'aide juridictionnelle au Tribunal de Grande Instance de votre domicile, afin que l'Etat prenne en charge tout ou partie de vos frais judiciaires.

**Les antennes départementales de prévention des expulsions
vous conseillent gratuitement**

Association Départementale d'Information sur le Logement (ADIL)

21, rue de l'ancien Evêché

BP 70 837

53008 LAVAL Cedex

02 43 69 57 00

(afin d'obtenir des informations juridiques sur vos droits et devoirs en tant que locataire)

Annexe N°6 : Indicateurs d'observation de la prévention des expulsions locatives et suivi de la charte

| Indicateurs | Organismes concernés | Périodicité |
|--|---|-------------|
| Procédure contentieuse | | |
| Nombre d'impayés signalés à la CAF | CAF | annuel |
| Nombre d'impayés signalés à la CAF | MSA | annuel |
| Nombre d'assignations | Préfecture | annuel |
| Nombre de commandements de quitter les lieux | Préfecture | annuel |
| Nombre de concours accordés | Préfecture | annuel |
| Actions préventives | | |
| Nombre de personnes accompagnées | CCAS/CIAS | annuel |
| Nombre d'entretiens réalisés | CCAS/CIAS | annuel |
| Nombre de permanences réalisées | CCAS/CIAS | annuel |
| Nombre de personnes reçues et suivies | ADLJ | annuel |
| Nombre de personnes reçues | ADIL | annuel |
| Nombre de personnes menacés d'expulsion ayant contacté l'ADIL | ADIL | annuel |
| Nombre de bailleurs rencontrés | UNPI | annuel |
| Apurements | | |
| Nombre de plans d'apurement signés au pré-contentieux | Bailleurs sociaux | annuel |
| Nombre de plans d'apurement signés au contentieux | Bailleurs sociaux | annuel |
| Nombre de décision de suspension d'aide au logement | CAF/MSA | annuel |
| Nombre de décision de maintien d'aide au logement | CAF/MSA | annuel |
| Enquêtes | | |
| Nombre de jugements | Tribunal d'instance | annuel |
| Nombre de résiliation de bail | Tribunal d'instance | annuel |
| Nombre de dossier dont le plan de rbt a été respecté | Tribunal d'instance | annuel |
| Nombre de locataires qui régularisent la dette par un plan d'apurement avant l'assignation | Chambre département des huissiers | annuel |
| Nombre d'expulsions réalisées sur le nombre d'impayés | Bailleurs sociaux | annuel |
| Accompagnement social | | |
| Nombre de dossiers accompagnés | AFOC | annuel |
| Nombre de dossiers solutionnés | AFOC | annuel |
| Nombre d'enquêtes réalisées | Département | annuel |
| Nombre de protocoles d'accord de cohésion sociale signés | Bailleurs sociaux | annuel |
| Nombre d'accompagnements sociaux mis en place | CAF/MSA | annuel |
| Relogement | | |
| Nombre de relogements économiques réalisés | Bailleurs sociaux | annuel |
| Aide financières | | |
| Nombre de dossiers en surendettement | Commission de surendettement des particuliers de la Mayenne | annuel |
| Nombre d'aides financières FSL sollicitées pour des impayés de loyer | Département | annuel |
| Nombre d'aides financières FSL accordées pour des impayés de loyer | Département | annuel |

Annexe N°7 : Contacts utiles

| ORGANISMES | ADRESSES | RÉFÉRENTS | NUMEROS DE TELEPHONE |
|--|--|-----------------------|---------------------------------|
| Action logement | 25, Rue d'Arcole 72000 Le Mans | MME BONNAMI | 02 40 20 73 07 |
| ADIL | 21 rue de l'Ancien Evêché 53000 Laval | MME GOURMELON | 02 43 69 57 00 |
| ADLJ | 104 rue du Pont de Majenne 53000 Laval | MME LEFEUVRE | 02 43 69 57 57 |
| AFOC | 10, rue du Docteur Ferron 53000 Laval | MME PERINET | 02 43 53 42 26 |
| Association des Maires | 21 rue Ferdinand Buisson 53810 Changé | MIR HERISSE | 02 43 59 09 00 |
| CAF | 11 Quai Paul Boudet 53000 Laval | MME BREGER | 08 10 25 53 10 |
| CCAS Laval | 10 place de Hercé BP 11303 - 53013 Laval Cedex | MME ROBIN-DESILE | 02 43 49 47 15 / 02 43 49 47 47 |
| CCAS Mayenne | 10 rue de Verdun - 53103 Mayenne | LE BONHOMME | 02 43 30 21 37 |
| CDAD | 13 place Saint Tugal | MME LEDEMENEY | 07 87 10 29 11 |
| Chambre départementale des huissiers de justice | 43 rue du Val de Mayenne | MME BOUVET | 02 43 53 49 17 |
| CIAS Château-Gontier | Place de la Mairie - 53200 Château-Gontier | MME GAUTIER | 02 43 09 55 87 |
| Commission de surendettement des particuliers de la Mayenne | 46 rue de Bretagne 53000 Laval | MIR SELLA | 02 43 68 44 75 |
| Conseil départemental | 39 rue mazagran 53000 Laval | MIR TABURET | 02 43 66 53 53 |
| DDCSPP | 60 rue Mac Donald 53000 Laval | MME BLOT-POLICE | 02 43 67 27 48 |
| F2M | 22 Rue Royallieu 53000 Laval | MME CHOLLET | 02 43 39 56 40 |
| FNAIM (chambre Anjou-Maine) | 57 Boulevard du Maréchal Foch 49100 Angers | MIR RAYMONT | 02 41 88 17 53 / 06.88.73.02.07 |
| Laval Agglomération | 1 place Général Férié | MME AVRIL | 02 43 49 46 47 |
| Mayenne Habitat | 10 rue Auguste Beuneux 53 020 Laval cedex 9 | MME MOISY | 02 43 54 55 56 |
| Médiane Habitat | 15 Quai Gambetta 53000 Laval | MIR VANNIER | 02 43 59 12 12 |
| MSA | 76 BD Lucien Daniel 53000 Laval | MME LOCRET | 02 43 39 44 72 |
| Préfecture de Laval | 46 rue Mazagran 53000 Laval | MME JOSSE | 02 43 01 50 00 |
| Sous préfecture Château-Gontier | 4 Chemin de la Petite Lande 53200 Château-Gontier | MME TILY | 02 43 54 54 54 |
| Sous préfecture Mayenne | 40 rue Ambroise de Loré 53100 Mayenne | MME THALABARD-GUILLOT | 02 43 08 20 00 |
| Tribunal d'instance | Place saint Tugal 53000 Laval | MME LECAPRON | 02 43 49 57 00 |
| UDAF | 26 rue des Docteurs Calmette et Guérin 53000 Laval | MME DESMONS | 02 43 49 52 52 |
| UNPI 53 | Rue Albert Einstein 53810 Changé | MIR GUY | 02 43 67 37 99 |

Annexe N° 8 : Glossaire

AAH : Allocation Adulte Handicapé

ADIL : Agence Départementale d'Information sur le Logement

ADLJ : Association Départementale pour le Logement des Jeunes

AFOC : Association Force Ouvrière Consommateur

AL : Allocation Logement

ALUR : Loi pour l'Accès au Logement et l'Urbanisme Rénové

APL : Aide Personnalisée au Logement

ASLL : Accompagnement Social Lié au Logement

CAF : Caisse Allocations Familiale

CCAPEX : Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions

CCAS : Commission Communale d'Action Sociale

CDAD : Conseil Départemental de l'Accès au Droit de la Mayenne

CDAPL : Commission Départementale des Aides Publiques au Logement

CESF : Conseillère en Économie Sociale et Familiale

CIAS : Commission Intercommunale d'Action Sociale

DALO : Droit Opposable au Logement

DDCSPP : Direction Départementale de la Cohésion Sociale de la Protection des Populations

DDT : Direction Départementale des Territoires

EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale

EXPLOC : système d'information « expulsions locative »

FNAIM : Fédération Nationale de l'Immobilier

FSL : Fonds de Solidarité Logement

MASP : Mesure d'Accompagnement Social Personnalisé

MSA : Mutualité Sociale Agricole

PLALHPD : Plan Local d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

RSA : Revenu Solidarité Active

SMIC : Salaire Minimum de Croissance

UNPI : Union Nationale de la Propriété Immobilière

UDAF : Union Départementale des Associations Familiales