



Charte de prévention des expulsions locatives

2019

Validée par le Comité Technique du PDALHPD le 8 février 2019
Validée par le Comité Responsable du PDALHPD le 26 février 2019

LE PREAMBULE	4
Un contexte de pauvreté plus durable	4
Une démarche concertée de prévention dans un contexte législatif rénové	4
PARTIE 1 POLITIQUE DE PREVENTION DES EXPULSIONS LOCATIVES EN SARTHE	6
Chapitre 1 - Le cadre légal et le contexte local	6
Le cadre légal.....	6
La création de la CCAPEX.....	6
Le renforcement du rôle de la CCAPEX.....	6
Précision sur le contenu de la charte de prévention	7
La redéfinition de la notion d’impayés et la création d’une nouvelle procédure d’apurement des impayés par les organismes payeurs	7
La politique de prévention concentrée sur la phase amiable en amont de l’audience consacrée par les textes récents.....	8
Le contexte local.....	9
Quelques données de contexte	11
Chapitre 2 – Les principales statistiques des expulsions locatives depuis 2014 et les enseignements de la charte de 1999	12
Les données relatives à la procédure d’expulsion	12
Examen et instruction des dossiers par la CCAPEX (données depuis 2014)	12
La procédure contentieuse : de l’assignation au concours de la force publique accordé.	13
Le bilan de la charte de 1999.....	16
Les apports de la charte de 1999	16
Chapitre 3 – Procédure, principes d’élaboration de la charte de prévention et approche jurisprudentielle de la mauvaise foi	17
La procédure d’élaboration de la charte de prévention	17
Les principes d’élaboration de la charte de prévention	17
Approche jurisprudentielle de la mauvaise foi	18
Chapitre 4 – Les orientations et les objectifs de la charte de prévention.....	21
Les orientations.....	21
Les objectifs.....	21
Des objectifs qualitatifs.....	21
Des objectifs transversaux	21
Des objectifs spécifiques	22
Des objectifs quantitatifs	22
Les objectifs 2019	23
Nombre annuel de commandements de quitter les lieux en valeur absolue	23
Taux de transformation des assignations en commandement de quitter les lieux	23
L’indicateur local	23

Chapitre 5 – La CCAPEX : les engagements, les actions en matière de prévention des expulsions locatives en Sarthe	24
La CCAPEX en Sarthe.....	24
La procédure d’expulsion locative	25
Les engagements des partenaires au titre de la prévention.....	26
Préambule :	26
Les engagements des partenaires en fonction des étapes de la procédure :	27
Dès l’entrée dans les lieux.....	27
Au signalement du 1er impayé	27
Au stade du commandement de payer.....	29
Le contentieux au stade de l’assignation	30
Du commandement de quitter les lieux à la réquisition du concours de la force publique	31
Le concours de la force publique : de la réquisition du concours à son exécution	32
Chapitre 6 - Les indicateurs de suivi > mesurer la mise en œuvre des objectifs	34
Indicateurs recensés en propre par la CCAPEX	34
Indicateurs liés aux locataires	34
Indicateurs liés à la prise en charge des signalements	34
Indicateurs relatifs à la procédure d’expulsion fournis par les Tribunaux d’Instance et la Préfecture.....	35
Indicateurs à fournir par les organismes payeurs des aides au logement.....	35
Indicateurs à fournir par la commission de surendettement	35
Indicateurs à fournir par le FSL	36
Indicateurs liés au relogement/hébergement.....	36
Indicateurs à fournir par la Chambre départementale des Huissiers de justice	37
Chapitre 7 - Gouvernance de la charte de prévention	38
Pilotage de la charte de prévention.....	38
Pour les services de l’Etat	38
Pour tous les partenaires	38
Suivi de l’animation de la charte de prévention	39
Publication et diffusion.....	39
Durée de la charte de prévention.....	39
Modalités de révision de la charte.....	39
PARTIE 2 LE PLAN D’ACTIONS.....	40
Les orientations.....	40
Orientation n° 1 Mieux connaître les expulsions locatives, informer et sensibiliser.....	40
Orientation n° 2 Consolider la coordination des acteurs	40
Orientation n° 3 Renforcer la communication et l’accès aux droits pour tous les ménages menacés d’expulsion	40
Orientation n° 4 Améliorer les pratiques des acteurs de la prévention.....	40

Les fiches actions.....	41
Fiche action n° 1 : Favoriser la diffusion des données statistiques entre acteurs.....	41
Fiche action n° 2 : Améliorer l'information auprès des locataires.....	42
Fiche action n° 3 : Améliorer l'information des bailleurs privés.....	43
Fiche action n° 4 : Améliorer l'information et la sensibilisation des professionnels de la prévention de l'expulsion.....	44
Fiche action n° 5 : Informer les professionnels sur les dispositifs d'accès et de maintien dans le logement	45
Fiche action n° 6 : Créer un référentiel à l'usage des professionnels	46
Fiche action n° 7 : Réduire les situations d'absence de contact à tous les stades de la procédure et principalement en phase amiable.....	47
Fiche action n° 8 : Refondre le modèle de saisine de la CCAPEX.....	48
Fiche action n° 9: Refondre le questionnaire CCAPEX transmis aux locataires et expérimenter de nouvelles formes de diffusion	49
Fiche action n° 10 : Renforcer la connaissance des ménages dès le commandement de payer pour les locataires du parc privé	50
Fiche action n° 11 : Traiter le plus en amont possible les dossiers des ménages menacés d'expulsion pour troubles de voisinage ou de jouissance dans le parc privé	51
Fiche action n° 12 : Améliorer l'ouverture ou le rétablissement des droits pour l'ensemble des locataires.....	52
Fiche action n° 13 : Améliorer l'offre de conseil et d'accompagnement juridique auprès des ménages menacés d'expulsion.....	53
Fiche action n° 14 : Mieux prendre en compte les " accidents de la vie " chez les locataires du parc social.....	54
Fiche action n° 15 : Intégrer de nouveaux membres à la CCAPEX et renforcer les liens avec les partenaires extérieurs à la commission.....	55

ANNEXES

LE CIL-PASS ASSISTANCE

LA CNIL

ROLE ET MISSIONS DES PLATEFORMES TERRITORIALES

LE REGLEMENT INTERIEUR DE LA CCAPEX

SIGNATURES

LE PREAMBULE

Un contexte de pauvreté plus durable

Notre société a développé, souvent à l'initiative des associations et de l'économie sociale et solidaire au sens large, des services répondant aux besoins de première nécessité des personnes en situation de pauvreté : hébergement d'urgence, d'insertion, logement social, aide alimentaire, accompagnement pour l'insertion professionnelle.

Ces services limitent et réparent, les situations d'exclusion et de détresse sociale, atténuant les ravages de la pauvreté. Ainsi une partie importante des droits protégeant des principaux risques sociaux – maladie, vieillesse, chômage, famille - reste principalement liée à l'exercice d'un emploi salarié à temps plein. Quant aux services d'accompagnement social et professionnel ou d'hébergement et d'accompagnement au logement, ils s'adressent avant tout aux personnes qui ont perdu leur emploi, leur logement, et qui sont dans une situation d'exclusion. Ces situations curatives atteignent toutefois leurs limites. Ainsi, si le taux de pauvreté a globalement peu évolué, l'intensité de la pauvreté a augmenté ces dernières années. Les personnes pauvres le sont ainsi plus durablement qu'avant, s'éloignant d'autant plus d'une future réinsertion sociale et professionnelle. La pauvreté a en effet un impact durable qui peut s'autoalimenter et conduire à l'exclusion.

Il est primordial de mettre en place des dispositifs afin de prévenir la perte d'emploi et/ou de logement ajoutés à des problématiques de santé qui pourraient conduire à une exclusion irrémédiable.

Une démarche concertée de prévention dans un contexte législatif rénové

L'expulsion locative est un facteur aggravant, voire déclenchant, d'exclusion sociale et de précarité pour le ménage qui la subit.

Aussi, pour prévenir les procédures d'expulsion, depuis plusieurs années les mesures d'accès et de maintien dans le logement ont été consolidées dans le cadre des politiques publiques.

Ainsi, la loi du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions, a introduit une nouvelle logique dans le traitement des expulsions, substituant une approche sociale et préventive à la seule préoccupation de sécurité publique.

Parmi les dispositions de cette loi relative à la lutte contre les exclusions, l'article 128 a introduit l'obligation d'une charte de prévention des expulsions locatives dans chaque département. De nouveaux textes législatifs et réglementaires ont progressivement précisé et renforcé la palette d'outils et de dispositifs en la matière, en particulier la loi du 18 janvier 2005, de programmation pour la cohésion sociale et la loi du 25 mars 2009, de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions.

Plus récemment, certaines dispositions de la loi du 24 mars 2014, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Loi ALUR) et de la loi du 7 août 2015, portant Nouvelle Organisation Territoriale pour la République (Loi NOTRe), ont modifié directement ou indirectement le cadre réglementaire du logement et de la prévention des expulsions locatives.

Il en a découlé de nombreux dispositifs mis en œuvre par différents acteurs de la prévention des expulsions :

- la gestion du Fonds Solidarité pour le Logement (FSL) est confiée aux Départements depuis 2004 ;
- le droit au logement opposable a été institué en 2007 et son instruction relève des services de l'État ;
- le transfert de la compétence maintien / suspension de l'aide au logement aux organismes payeurs est intervenu en 2011 ;
- le service intégré d'accueil et d'orientation, plateforme de centralisation des demandes d'hébergement et de logement accompagné, est également opérationnel depuis 2014 ;
- les conventions de réservation de logements par l'État au profit de personnes défavorisées ayant besoin d'un logement économique (contingent préfectoral) sont mises en œuvre depuis 2016 ;

Les acteurs du logement en Sarthe sont soucieux de coordonner et de renforcer leurs actions. Ainsi, la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions (CCAPEX) a été positionnée comme un outil du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

Outre la volonté de fédérer les dispositifs existants, l'engagement affirmé et partagé des partenaires doit aussi permettre de valider une stratégie globale d'intervention.

C'est l'objet de la présente Charte de prévention des expulsions locatives de La Sarthe.

Chapitre 1 - Le cadre légal et le contexte local

Le cadre légal

La création de la CCAPEX

- La loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (dit loi MOLLE) a instauré les CCAPEX (en Sarthe, la CCAPEX a été créée par arrêté conjoint du Préfet et du Président du Conseil départemental le 9 mars 2010) et à supprimé la CDAPL, avec un transfert de compétences à la CAF et à la MSA. Une circulaire de 2010 a mis en place une nouvelle prestation d'accompagnement vers et dans le logement (AVDL) visant notamment les ménages en difficulté de maintien dans le logement.

Le renforcement du rôle de la CCAPEX

Le rôle de la CCAPEX a été renforcé par la loi ALUR qui lui a confié une mission de pilotage de la politique de prévention et une mission de traitement des situations individuelles.

- La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 (loi ALUR) reprend les deux principaux objectifs inscrits au sein du Plan pluriannuel contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale :

- traiter les impayés le plus en amont possible,
- accroître le rôle des CCAPEX.

Pour y répondre, la loi introduit les dispositions suivantes :

- *la période de trêve hivernale, pendant laquelle le préfet ne peut accorder le concours de la force publique est portée à cinq mois : du 1^{er} novembre au 31 mars de chaque année (article 25). La loi instaure par ailleurs une peine de trois ans d'emprisonnement et de 30 000 € d'amendes à l'encontre de celui qui forcerait un tiers à quitter son habitat sans avoir obtenu le concours de la force publique ou « à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contraintes » (article 26).*

- *la loi accroit les pouvoirs pour examiner et statuer sur le sort des ménages en situation d'expulsion (article 27) : le juge d'instance pourra dorénavant soulever d'office tout élément constitutif de la dette locative mais également octroyer aux ménages un délai allant jusqu'à trois ans pour apurer leur dette (contre deux ans précédemment). Le juge d'exécution pourra, quant à lui, accorder aux ménages la possibilité de se maintenir dans les lieux jusqu'à trois ans suivant la décision d'expulsion (contre deux précédemment), notamment pour laisser le temps à leur recours D'ALO d'aboutir.*

- *la loi vise une meilleure information des ménages pour faciliter leur recours au droit (article 27) : les décisions de justice prononçant l'expulsion locative doivent désormais mentionner l'adresse et les modalités de saisine de la commission de médiation (COMED), et lorsqu'il a connaissance d'un commandement de quitter les lieux, le Préfet informe à son tour le ménage par huissier de la possibilité de saisir la COMED. Par ailleurs, dès lors que la demande est reconnue prioritaire et urgent, la COMED peut saisir le juge d'exécution afin qu'il suspende la décision d'expulsion (article 41).*

- afin de faciliter le maintien dans les lieux, la loi donne la possibilité à l'organisme payeur de maintenir le versement des aides au bénéficiaire des ménages de « bonne foi » et renforce l'articulation entre procédure de surendettement et prévention des expulsions locatives en prévoyant la mise en place dans chaque département d'un correspondant chargé de faire le lien entre la CCAPEX et la commission de surendettement en vue de faciliter la mise en place de mesures d'accompagnement social ou budgétaire (article 27).

Enfin , la loi redéfinit les instances et outils de la gouvernance territoriale de la prévention des expulsions locatives : la CCAPEX est à la fois l'instance de coordination et d'évaluation du dispositif départemental de prévention des expulsions, en conformation avec les PDALHPD (plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées) et la charte départementale de prévention des expulsions locatives, et à la fois l'instance d'examen de situations individuelles. La charte, obligatoire et élaborée sous la responsabilité conjointe du Préfet et du Président du Conseil départemental en association avec les partenaires locaux concernés, doit permettre le traitement coordonné des situations d'expulsion et l'outil doit faire l'objet d'une évaluation annuelle devant le comité responsable du PDALHPD et de la CCAPEX (article 27).

L'enquête sociale réalisée en phase assignation devient « le diagnostic social et financier ».

- Le décret 2015-1384 du 30 octobre 2015 relatif à la CCAPEX définit les missions, la composition et les modalités de fonctionnement de la CCAPEX. Il précise les dispositions relatives à la fixation des seuils au-delà desquels les commandements de payer doivent être transmis à la CCAPEX par les huissiers. Dans chaque département, un arrêté préfectoral doit fixer les seuils d'ancienneté et le montant de la dette au-delà desquels le commandement de payer délivré pour le compte d'un bailleur personne physique ou d'une société civile immobilière (constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus), doit être signalé par les huissiers de justice à la CCAPEX dès lors qu'un de ces deux seuils (ancienneté ou montant de la dette) est atteint.

En Sarthe, l'arrêté a été signé le 18 juillet 2016 et a fixé les seuils d'ancienneté et du montant de la dette à 3 mois, soit le délai le plus court prévu par la loi.

Précision sur le contenu de la charte de prévention

La charte de prévention a été rendue obligatoire par la loi ALUR.

- Le décret 2016-393 du 31 mars 2016 précise le contenu des chartes de prévention des expulsions locatives ainsi que les modalités d'élaboration et d'évaluation à y faire figurer ;

La charte pour la prévention des expulsions locatives détermine les engagements des différents partenaires, les objectifs quantitatifs et qualitatifs poursuivis, la définition des indicateurs permettant son évaluation, sa durée et les modalités de son suivi, de son évaluation et de sa révision. Elle contient également la liste des maires qui souhaitent être invités aux réunions de la CCAPEX.

La redéfinition de la notion d'impayés et la création d'une nouvelle procédure d'apurement des impayés par les organismes payeurs

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

La politique de prévention concentrée sur la phase amiable en amont de l'audience consacrée par les textes récents

- L'instruction du 22 mars 2017 relative à la mise en œuvre du plan interministériel pour la prévention des expulsions locatives et son guide annexe

Elle recommande de "concentrer l'intervention du dispositif et des acteurs en amont de l'audience et particulièrement avant le début de la procédure judiciaire elle-même, de façon à limiter le recours au jugement d'expulsion aux seules personnes de mauvaise foi". La mise en œuvre des procédures prévues par la loi ALUR du 24 mars 2014 doit être facilitée par le recours à l'application Exploc, qui soulage les services d'une partie du travail de gestion des dossiers individuels en permettant des échanges dématérialisés.

- Les dispositions de la loi ELAN n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique :

Le I de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs est modifié par l'article 137 qui introduit des mentions obligatoires du commandement de payer délivré au locataire et signalé à la CCAPEX par les huissiers de justice pour le compte des « bailleurs personnes physiques ».

Le II de l'article 24 de la même loi est modifié par l'article 122 : la saisine de la CCAPEX par les « bailleurs personnes morales » comprend les mêmes mentions que celles des commandements de payer signalés à la CCAPEX par les « bailleurs personnes physiques ».

Les articles L 353.15-2 et L.442-6.5 du CCH sont modifiés par l'article 124 : le protocole de cohésion sociale peut désormais être conclu en l'absence de dette locative, ce qui couvre à la fois l'éventuelle dette remboursée et la dette effacée par décision de la commission de surendettement.

Le contexte local

La Sarthe se caractérise par un marché de l'habitat relativement détendu. Toutefois, l'accès au logement peut se révéler difficile pour les ménages les plus en difficultés, notamment les publics cibles du PDAHLPD.

Le parc de logements sarthois est ancien. A l'exception de la ville du Mans et des communes de la première couronne, ce phénomène est constaté sur l'ensemble du territoire sarthois.

En 2015, 2,8% des logements du parc sarthois sont vacants depuis au moins 3 ans pour une moyenne régionale de 1,8%. Entre 2007 et 2015, cette vacance touche 1 800 logements sarthois de plus. Pour autant, la différence (1 point) entre le taux de vacance structurelle sarthois et la moyenne régionale ne s'accroît pas.

Cette vacance structurelle n'affecte pas l'agglomération mancelle et les EPCI de la première couronne à la différence de la partie Nord-Ouest et Est du département.

Le parc privé peut apparaître inadapté et susceptible de présenter des risques de précarité énergétique et d'habitat indigne (12 000 logements sont dits potentiellement indignes). Le parc locatif, avec un loyer moyen modéré (moins de 9 euros par m²) peut attirer des populations fragiles souhaitant se loger rapidement en raison de ruptures de parcours.

Le logement locatif social est présent dans près de 60% des communes du département. La demande locative sociale est en légère baisse depuis 2 ans (9 394 demandes en cours en 2018). Toutefois, la part des demandes en attente longue augmente légèrement (32% du total des demandes). Environ 1 700 demandes, dont 800 externes, de plus d'un an n'ont reçu aucune proposition. Avec près de 70% de demandes externes satisfaites, la Sarthe montre les ratios de satisfaction les plus élevés de la Région.

Certains logements anciens en milieu rural, aujourd'hui inadaptés aux besoins de la population (petits collectifs en périphérie des bourgs-centres) font l'objet d'opérations de réhabilitation ou de démolition / reconstruction.

Le Schéma unique d'organisation sociale et médico-sociale ainsi que le Plan départemental de l'habitat ont mis en avant le vieillissement de la population (l'indice de jeunesse moyen sarthois est inférieur à 1) qu'il conviendra de prendre en compte notamment au regard de l'adaptation des logements et de la diminution des ressources.

La Sarthe se distingue par le plus fort taux de pauvreté de la région des Pays de la Loire. Le revenu médian sarthois par habitant se situe autour de 19 750 euros par an. Mais, à l'échelle des communes, de fortes variations, selon les espaces, sont observées pour les revenus bruts déclarés par les ménages. On peut parler d'une stratification socio-spatiale des ménages selon leurs revenus.

La mise en place des conférences intercommunales du logement (CIL) et des conventions intercommunales d'attribution sur les territoires de Le Mans Métropole et sur la Communauté de communes de Sablé-sur-Sarthe a montré les efforts importants à produire pour améliorer les équilibres de peuplement dans l'occupation du parc social.

Ainsi, sur Le Mans Métropole, seulement 13 % des attributions de logements sociaux sont réalisées en dehors des quartiers politiques de la ville pour les demandeurs les plus pauvres et 17 % sur la Communauté de communes de Sablé-sur-Sarthe pour un objectif législatif de 25 %. Ces territoires ont les plafonds du 1er quartile les plus bas de la région.

En matière d'hébergement et de logements adaptés et accompagnés, en décembre 2016, 1 690 places d'hébergement (hors établissements d'accueil pour les demandeurs d'asile) sont comptabilisées en Sarthe.

Entre 2009 et 2015, le nombre de places a augmenté de plus de 41% (si l'on exclut les dispositifs pour les demandeurs d'asile). Cette augmentation a surtout concerné les capacités en logement adapté et accompagné. Si l'offre est complète en typologie et en nombre de places, ces dernières sont très majoritairement localisées sur l'agglomération mancelle.

Par ailleurs, il est à noter une augmentation des sollicitations du 115/SIAO, notamment de la part de personnes seules à la rue (jeunes sans ressources, influence de la région parisienne...). En outre, un doublement des capacités d'accueil des migrants (plus de 1 000 places adultes et 250 places Mineurs non accompagnés) est à constater sur la même période.

Quelques données de contexte

Démographie :

- **568 445** habitants (RP 2015 – VL 2018)
- **248 170** ménages dont 34% de personnes seules et 8 % de familles monoparentales

Parc de logements :

- **291 541** logements en 2015 dont :
 - **86 %** de résidences principales
 - **5 %** de résidences secondaires
 - **9 %** de logements vacants
- **1 590** logements commencés en 2017 (1 487 en 2016 - 1 318 en 2015 - 1 327 en 2014 – 1 924 en 2013)
- **35 %** de résidences principales construites avant 1949

Répartition et type d'occupation :

- **64 %** de propriétaires occupants
- **20 %** de locataires privés
- **15 %** de locataires HLM

Parc privé :

- **160 994** logements de propriétaires occupants
- **49 585** logements locatifs privés dont **44,5 %** construits avant 1949

Parc locatif social (HLM) :

- **38 420** logements locatifs publics dont **52 %** construits avant 1977

Demandes de logement HLM :

- **9 394** demandes en cours de logements HLM dont **56%** de demandes externes (ménages non logés dans le parc social) concernant **près de 21 500** personnes
- **5 240** demandes de logements HLM satisfaites dont **69%** de demandes externes soit **11 865** personnes
- Délai de satisfaction moyen : **7,2** mois pour l'ensemble des demandes et **5,7** mois pour les demandes externes.
- **Ratio de satisfaction externe : 68,3 %**

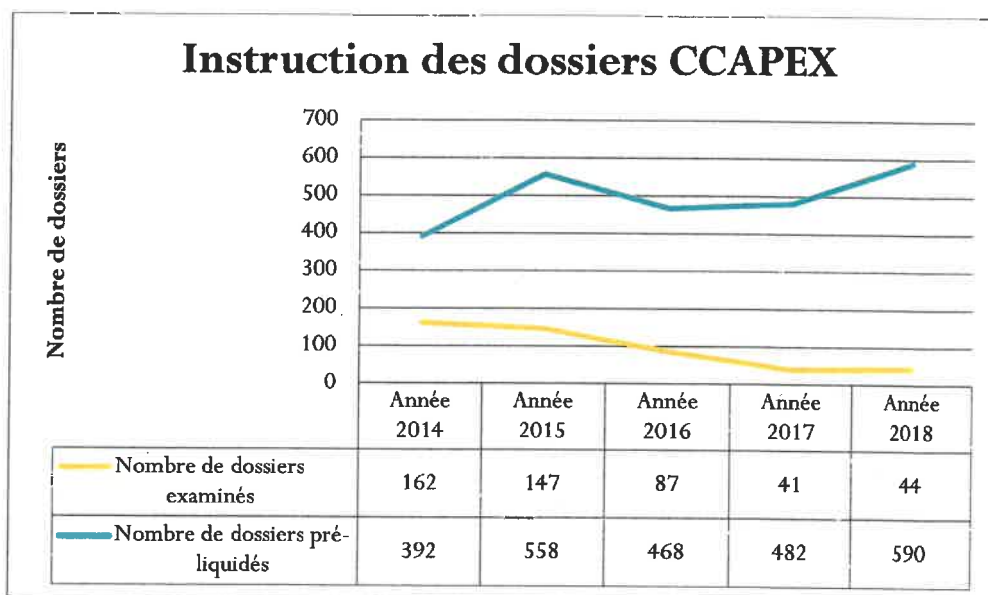
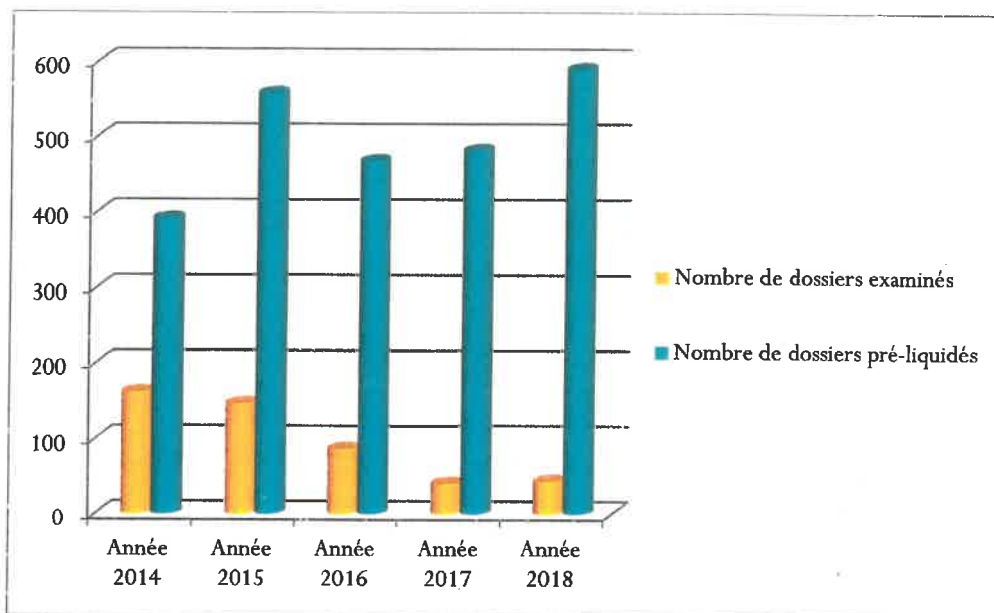
Publics spécifiques

- **10,6 %** de la population ont **plus de 75 ans**
- **13,5 %** des ménages vivent sous le seuil de la pauvreté (**11,11 %** en moyenne régionale et **14,9 %** en moyenne nationale)

Chapitre 2 – Les principales statistiques des expulsions locatives depuis 2014 et les enseignements de la charte de 1999

Les données relatives à la procédure d'expulsion

Examen et instruction des dossiers par la CCAPEX (données depuis 2014)



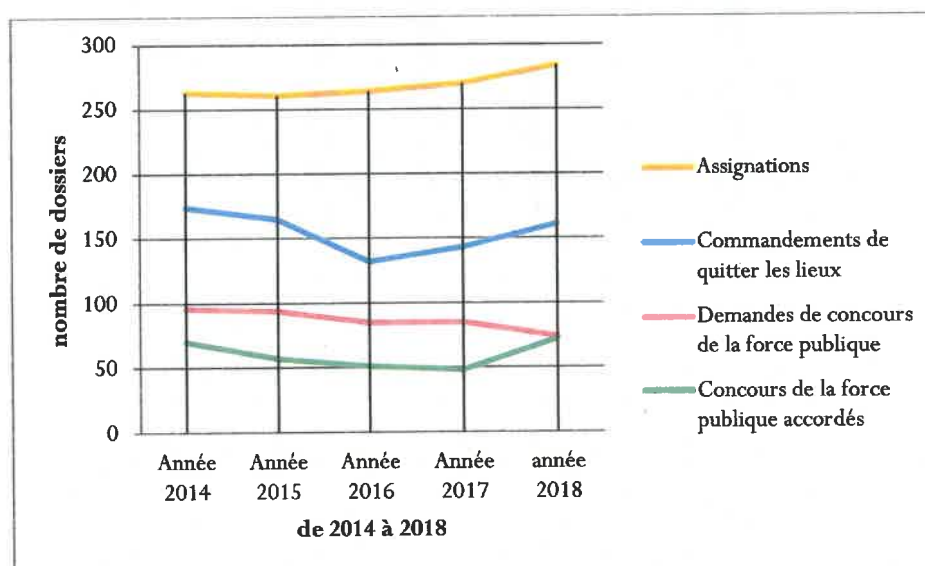
Constat :

La loi ALUR a confirmé l'orientation déjà prise en Sarthe dès 2013 de recentrer la CCAPEX sur les dossiers les plus complexes.

La procédure contentieuse : de l'assignation au concours de la force publique accordé.

Dans le parc privé

	Assignations	Commandements de quitter les lieux	Demandes de concours de la force publique	Concours de la force publique accordés
Année 2014	263	174	96	70
Année 2015	261	165	94	57
Année 2016	264	132	85	51
Année 2017	270	143	85	48
Année 2018	284	161	74	72
Evolution entre 2014 et 2018	8%	-7,5%	-23%	3%

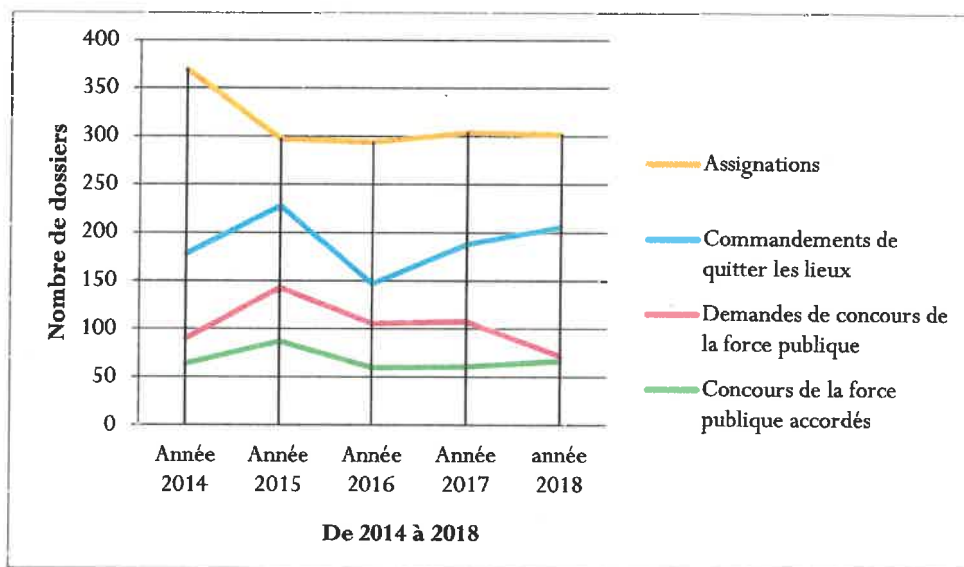


Constat :

Le nombre moyen d'assignations, sur la période 2014-2018, s'établit à 268. A partir de 2017, une hausse s'amorce confirmée en 2018 pour atteindre 284 assignations.

Dans le parc social

	Assignations	Commandements de quitter les lieux	Demandes de concours de la force publique	Concours de la force publique accordés
Année 2014	370	178	90	64
Année 2015	297	228	143	87
Année 2016	294	147	106	60
Année 2017	304	188	108	61
Année 2018	302	206	72	67
Evolution entre 2014 et 2018	-18,5%	16%	-20%	5%

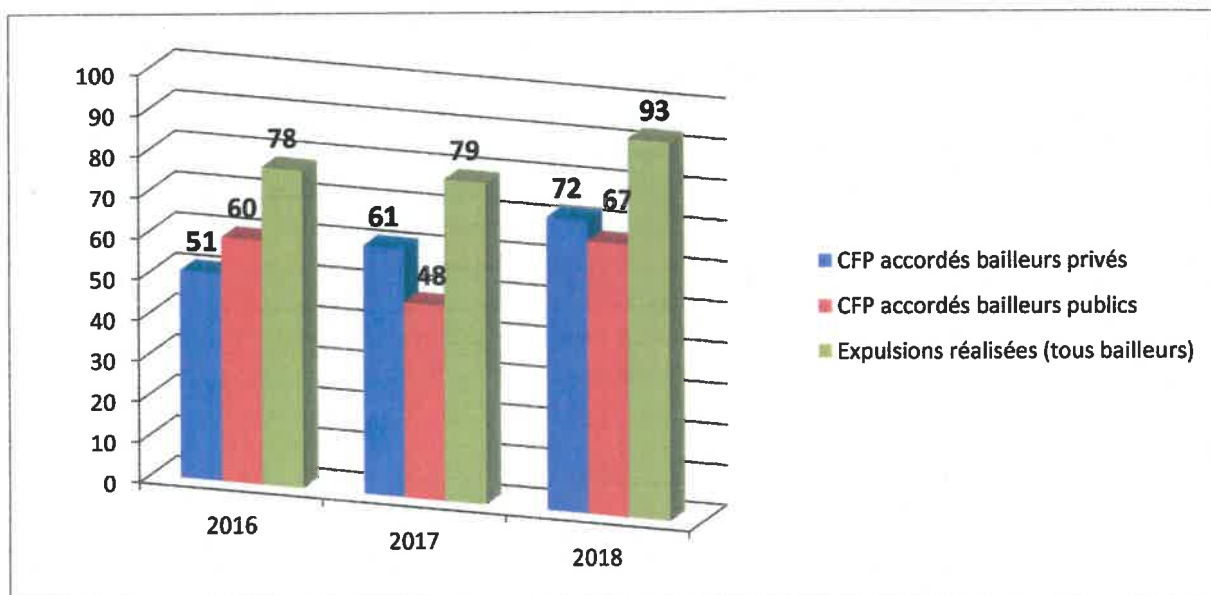


Constat :

Sur la période 2014-2018, le nombre d'assignations et de concours de la force publique accordés stagnent. Parallèlement, si le nombre de commandements de quitter les lieux augmente sensiblement de 2016 à 2018, les demandes de concours de la force publique baissent depuis 2017.

Par ailleurs, si une quasi parité en nombre sur les différentes étapes de la procédure est à constater entre les parcs social et privé, le taux d'échec des procédures est inférieur dans le parc social au regard des actions préventives menées par les bailleurs HLM.

Par définition (multiplicité de bailleurs privés disposant d'un seul logement locatif), le parc privé apparaît comme étant moins informé et moins organisé pour prévenir l'expulsion.



Sur les trois dernières années, la tendance est à la hausse. Cependant, au regard du nombre de procédures mises en œuvre, le nombre d'expulsions reste mesuré.

Il est à noter que 79 expulsions ont été effectivement réalisées tout parc confondu en 2017 contre 93 expulsions en 2018.

Le bilan de la charte de 1999

La Charte de prévention des expulsions, signée le 17 décembre 1999, s'était donné 3 objectifs principaux :

- prévenir les expulsions en amont de la décision de justice,
- préparer et accompagner la procédure d'expulsion,
- prévoir des solutions de relogement ou d'hébergement dans le cadre de la procédure d'expulsion.

Elle énonçait, par ailleurs, les moyens et engagements des partenaires pour améliorer le dispositif de prévention.

Les apports de la charte de 1999

Globalement, la charte a permis :

- une meilleure prise en charge des situations en amont de la décision de justice via la coordination des partenaires et notamment des intervenants sociaux,
- une stabilisation du nombre d'assignations,
- une réduction sensible du nombre de commandements de quitter les lieux et de demandes de concours de la force publique.

Les enseignements de la charte :

Six enjeux sont apparus avec la nécessité :

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

Chapitre 3 – Procédure, principes d'élaboration de la charte de prévention et approche jurisprudentielle de la mauvaise foi

La procédure d'élaboration de la charte de prévention

La procédure d'élaboration a été co-construite et menée sous la responsabilité de l'Etat et du Département en associant les principaux acteurs du logement et de la prévention des expulsions.

Une gouvernance spécifique a été constituée mais appuyée sur l'existant:

- au niveau du pilotage : Le Comité responsable du PDALHPD a fait office de Comité de pilotage de la Charte,
- au niveau technique : Les missions du Comité technique du PDALHPD ont été élargies à la coordination, à l'évaluation et à l'orientation du dispositif de prévention des expulsions..

Son élaboration s'est déroulée à partir de la fin du second semestre 2017 et tout au long de l'année 2018.

L'association des partenaires a permis à chacun d'exprimer ses attentes et ses engagements au cours d'ateliers spécifiques proposés et d'entretiens individuels réalisés.

Les ateliers spécifiques :

- un atelier consacré aux propriétaires et locataires du parc privé où étaient notamment invités : les agences immobilières, la chambre des notaires, la chambre des huissiers, l'UNPI, la CLCV, la CAF/MSA...
- deux ateliers consacrés aux bailleurs et locataires HLM où étaient notamment invités : les bailleurs HLM de la Sarthe, Action Logement, la CAF/MSA, les associations des locataires...

Les entretiens individuels :

- la Maison de la Justice et des Droits,
- la Banque de France,
- la CAF,
- le Conseil départemental d'accès au droit (CDAD),
- Association des Maires, Adjoints et Présidents d'intercommunalité de la Sarthe,
- les conciliateurs de justice.

Les principes d'élaboration de la charte de prévention

La charte constitue un engagement des acteurs, pour 6 ans, à conjuguer leurs moyens pour la prévention et le traitement des contentieux afin d'éviter l'expulsion des occupants d'un logement.

Elle précise le rôle des différents partenaires impliqués et formalise leurs engagements dans des fiches actions aux différents stades de la procédure.

Elle a pour objet d'améliorer en Sarthe, pour les personnes de bonne foi, la prévention des expulsions locatives quel que soit le motif de l'expulsion, dans le respect des droits fondamentaux de la personne et de la propriété. Pour les ménages ne pouvant se maintenir dans leur logement, la charte a pour objectif de favoriser leur relogement.

Elle s'applique donc à l'ensemble de la procédure, du premier incident de paiement jusqu'à la phase d'expulsion. Elle vise les locataires du parc privé et du parc social HLM.

Les personnes occasionnant des troubles graves de voisinage et /ou ayant des problèmes de comportement encourageant alors un risque d'expulsion sont également concernées par la présente charte.

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) ne sont pas concernées par la charte.

Il est important de rappeler que les dispositifs de prévention et d'aides proposés par les partenaires ne peuvent être mis en place sans une adhésion de la famille et son engagement dans la résolution de ses difficultés.

La DDCS assure le rôle de coordinateur de la stratégie globale d'intervention des partenaires.

L'élaboration de la charte poursuit 3 enjeux principaux :

- *Intégrer les dernières évolutions législatives et réglementaires ;*
- *Rendre plus lisible la procédure ;*
- *Conforter les actions existantes, en développant de nouvelles actions (consolidation de l'information aux locataires sur leurs droits et devoirs ainsi que sur le volet socio-juridique) et en recherchant une meilleure coordination des actions conduites par les acteurs locaux impliqués.*

Approche jurisprudentielle de la mauvaise foi

Cette annexe vise à rappeler les fondements jurisprudentiels de la mauvaise foi de façon à éclairer la décision des services dans le cadre du traitement des situations individuelles de ménages menacés d'expulsion pour impayés de loyer. La notion de « bonne foi » est par nature une notion subjective, c'est-à-dire qu'elle ne relève pas d'un principe théorique applicable à toutes les situations, mais qu'elle suppose fondamentalement une analyse au cas par cas. L'objectif de cette annexe est de permettre aux services, à tous les stades de la procédure judiciaire d'expulsion, de dissocier le traitement des situations dont la bonne foi est légitimement remise en cause au vu des principes jurisprudentiels établis par la Cour de Cassation.

L'article 2274 du code civil stipule que:

1. La bonne foi est toujours présumée
2. Il incombe à celui qui allègue la mauvaise foi de l'établir

Conséquence de cette définition ouverte du code civil : il appartient au juge du fond et à lui seul de se prononcer sur le point de savoir si un débiteur est de bonne ou de mauvaise foi.

La Cour de cassation a encadré le pouvoir souverain du juge en matière d'appréciation de la mauvaise foi dans plusieurs directions par sa jurisprudence en matière de surendettement :

1/ en rappelant tout d'abord de façon constante que le débiteur est présumé de bonne foi. La Cour de cassation a rendu le 4 avril 1991 trois décisions de principe à ce sujet en matière de surendettement et depuis, la jurisprudence n'a jamais varié.

Cette présomption légale dispense le débiteur de rapporter la preuve de l'élément présumé. Il déplace sur les créanciers, qui contestent le droit du demandeur de bénéficier de la législation sur le surendettement, la charge d'établir sa mauvaise foi afin de détruire la présomption de bonne foi dont il jouit. Si les créanciers faillissent dans leur démonstration et ne parviennent pas à dissiper toute incertitude raisonnable, le doute sera retenu à leur détriment.

Dans certains cas, la Cour estime que le juge a le pouvoir d'apprécier, même d'office, la bonne foi du débiteur. La présomption légale de bonne foi n'est pas pour autant renversée car ce n'est pas au débiteur de démontrer qu'il est de bonne foi. Mais si le juge réunit assez d'éléments caractéristiques de la mauvaise foi du débiteur, alors la présomption qui lui bénéficie tombe.

2/ La sanction de la mauvaise foi est personnelle au débiteur qui s'en rend coupable. L'application de ce principe conduit la Cour de cassation à censurer les décisions qui étendent à un débiteur marié ou en concubinage dont la mauvaise foi n'est pas personnellement établie la fin de non-recevoir tirée de l'absence de bonne foi de son concubin ou de son conjoint. Les arrêts sont particulièrement nets à cet égard.

3/ La bonne foi du débiteur est une notion évolutive.

La Cour estime que le juge doit se prononcer au vu de l'ensemble des éléments qui lui sont soumis le jour où il statue. En matière de surendettement, un débiteur qui aurait été déclaré irrecevable à bénéficier des procédures de désendettement en raison de sa mauvaise foi peut ainsi, s'il démontre l'existence d'éléments nouveaux de nature à conduire à une analyse différente de sa situation, être considéré de bonne foi et voir sa demande suivante déclarée recevable. En somme, selon cette interprétation, un débiteur de mauvaise foi peut devenir de bonne foi. La jurisprudence de la Cour refuse que la mauvaise foi du débiteur soit une fois pour toute cristallisée : sa situation n'est jamais figée.

4/ La mauvaise foi du débiteur doit être en rapport direct avec la situation de surendettement. Ne peuvent donc être pris en considération que des comportements du débiteur ayant effectivement et directement conduit à une situation de surendettement, celui-ci ne devant pas être sanctionné pour des faits étrangers à son surendettement.

En conséquence, la Cour de cassation en a déduit qu'une faute, même intentionnelle, qui n'a qu'un lien de causalité indirect avec l'augmentation du passif ne doit donc pas être prise en considération. Ainsi, la faute intentionnelle d'un salarié ayant entraîné son licenciement, lequel était à l'origine de difficultés financières, ayant d'abord conduit l'intéressé à emprunter, puis à ne plus pouvoir faire face aux remboursements, est sans rapport avec la situation de surendettement et ne caractérise donc pas sa mauvaise foi au sens du droit du surendettement.

L'appréciation de la mauvaise foi par la CCAPEX dans le cadre d'une procédure d'expulsion doit être différente selon que l'on se situe dans la phase amont et dans la phase aval du jugement. En amont du jugement, le juge n'ayant pu encore statuer sur les éventuelles remises en cause de la bonne foi du locataire, celle-ci reste présumée. Pour autant, sans arbitrer sur ce point qui échappe à sa compétence légale, la CCAPEX est fondée à apprécier la bonne foi du locataire débiteur dans l'attente du jugement afin d'arbitrer sur l'opportunité de mettre en œuvre à l'intention de ce dernier le dispositif de prévention des expulsions prévu dans le cadre de la charte. La CCAPEX peut ainsi être amenée à suspendre la mise en œuvre de ce dispositif, dans l'attente du jugement, lorsque des éléments tangibles fondés sur le comportement du locataire ont été portés à son attention par le bailleur ou tout autre acteur de la prévention des expulsions.

Pour caractériser la mauvaise foi d'un locataire en situation d'impayé locatif par référence à la jurisprudence de la Cour de Cassation relative au surendettement, la CCAPEX doit établir les points suivants:

1/ Il faut que la mauvaise foi apparaisse de manière manifeste et qu'elle comporte la dimension de volonté de dissimulation, de tromperie ou de nuisance. La commission doit donc se prononcer sur le caractère volontairement malhonnête ou non de la démarche du demandeur (fausses déclarations démontrées, situation réelle camouflée).

2/ La remise en cause de la bonne foi ne peut être fondée que sur les agissements de la personne en situation d'impayés, et non sur ceux de son concubin, de ses enfants ou de ses parents proches.

3/ La mauvaise foi supputée du locataire doit être appréciée au regard de l'objet de la procédure d'expulsion. En la matière, le fait pour un locataire de ne pas s'acquitter délibérément du paiement de son loyer, alors qu'il dispose des capacités de paiement suffisantes pour le faire, constitue un motif de remise en cause suffisant de la bonne foi pour justifier la suspension de la mise en œuvre du dispositif de prévention des expulsions jusqu'au jugement. Par ailleurs, la mauvaise foi a été retenue contre le requérant, pour un recours motivé par une menace d'expulsion, dans les cas suivants :

- Personne causant des troubles de jouissance conduisant à son expulsion.
- Personne déchue du droit à se maintenir dans son logement par une décision du tribunal d'instance, en raison de tapages nocturnes et incivilités.
- Personne ayant proféré des menaces de mort contre un préposé du bailleur, ainsi que commis des violences volontaires contre la même personne.

En revanche, ne constituent pas systématiquement la preuve de la mauvaise foi, des expulsions répétées. Une personne ayant été jugée de mauvaise foi par le passé doit pouvoir, si elle le souhaite, présenter de nouveaux éléments à la CCAPEX pour démontrer que sa situation a évolué et qu'elle est désormais de bonne foi. En l'absence de ces éléments, la CCAPEX ne peut conclure d'emblée à sa mauvaise foi actuelle.

Chapitre 4 – Les orientations et les objectifs de la charte de prévention

Les orientations

Sur la base de travaux de réflexion associant les principaux partenaires de la prévention des expulsions locatives, des grandes priorités ont été définies qui s'articulent autour de 4 orientations :

- Orientation n° 1 - Mieux connaître les expulsions locatives, informer et sensibiliser
- Orientation n° 2 - Consolider la coordination des acteurs
- Orientation n° 3 - Renforcer la communication et l'accès aux droits pour tous les ménages menacés d'expulsion
- Orientation n° 4 - Améliorer les pratiques des acteurs de la prévention des expulsions.

Ces quatre orientations se déclinent en objectifs et en actions pour lesquelles des pilotes sont désignés.

Les objectifs

Des objectifs qualitatifs

- Les partenaires s'engagent à œuvrer selon leurs compétences pour améliorer la prévention de l'impayé afin de réduire les expulsions locatives en Sarthe. La charte s'applique en amont de la procédure et à toutes ses étapes. Elle vise les locataires (personnes physiques dans un local d'habitation) du parc privé comme du parc public.

Des objectifs transversaux

Ils sont définis comme suit :

- Mobiliser les ménages sur leurs situations et les accompagner dans la procédure (diagnostic socio-juridique) ;
- Consolider l'évaluation sociale des locataires le plus en amont de la procédure ;
- Améliorer plus globalement la coordination entre les acteurs impliqués dans la prévention des expulsions locatives
- Lutter contre les absences de contact à tous les stades de la procédure en expérimentant le principe du « aller – vers ».

Des objectifs spécifiques

Ils sont définis comme suit :

- Rendre plus lisible les actions des bailleurs sociaux en matière de prévention des impayés et des expulsions à tous les stades de la procédure et conforter leurs actions notamment : en amont via les mutations et en aval via les relogements avec l'appui éventuel de mesures d'accompagnement spécifiques ;
- Renforcer la communication et l'information auprès des locataires pour les amener à réagir le plus rapidement possible et à solliciter les outils de prévention existants, et plus globalement les inciter à se mobiliser sur leur situation ;
- Renforcer la communication auprès des bailleurs privés et leur mobilisation en faveur de la prévention des expulsions locatives en s'appuyant sur l'ensemble des partenaires.

Des objectifs quantitatifs

Les indicateurs nationaux

Conformément à l'instruction du 22 mars 2017, l'objectif prioritaire de la charte de prévention sera de diminuer drastiquement les décisions d'expulsions locatives fermes.

Pour ce faire, deux indicateurs nationaux sont examinés :

- Baisse du nombre annuel de décisions d'expulsion en valeur absolue
- Baisse du taux de transformation des assignations en décision d'expulsion ferme (lorsqu'il n'y pas de délais accordés par le juge).

La baisse de ces deux indicateurs devra être effective chaque année par rapport à l'année précédente.

Au regard de l'indisponibilité des données fiables dans Exploc, les objectifs 2019 se baseront exceptionnellement sur les commandements de quitter les lieux.

A partir de 2019, les décisions d'expulsions saisies pourront être extraites permettant, à compter de 2020, la fixation des objectifs conformément à l'instruction du 22 mars 2017.

Un avenant sera donc proposé pour prendre en compte cette évolution.

Données de 2016 à 2018 disponibles :

Années	Nombre d'assignations	Nombre de commandement de quitter les lieux (CQL)	Taux de transformation des assignations en CQL
2016	558	279	50 %
2017	574	331	57 %
2018	586	367	63 %

Les objectifs 2019

Nombre annuel de commandements de quitter les lieux en valeur absolue

Années	Nombre de commandements de quitter les lieux	Objectif 2019 commandements de quitter les lieux
2018	367	359 (- 2 %)

Taux de transformation des assignations en commandements de quitter les lieux

Le taux cible à atteindre pour 2019 est fixé à 60%. Pour mémoire, le taux de transformation en 2018 était de 63 %.

Sur la durée de la charte, l'objectif est de réduire de 5% le nombre de décisions d'expulsion et le taux de transformation des assignations en décisions d'expulsion.

L'indicateur local :

Les expulsions locatives

Année	Nombre d'expulsions réalisées (*)
2016	78
2017	79
2018	93

(*) Les expulsions locatives comprennent les lieux quittés

Chapitre 5 – La CCAPEX : les engagements, les actions en matière de prévention des expulsions locatives en Sarthe

La présente charte propose une coordination des instances et des partenariats en s'appuyant sur des orientations prévues par la loi ALUR et les préconisations produites dans le cadre de la mission d'appui menée par l'administration centrale ayant conduit à l'élaboration du Plan national de prévention des expulsions.

La CCAPEX en Sarthe

La CCAPEX a été mise en place en Sarthe en 2010 en application de la loi du 25 mars 2009.

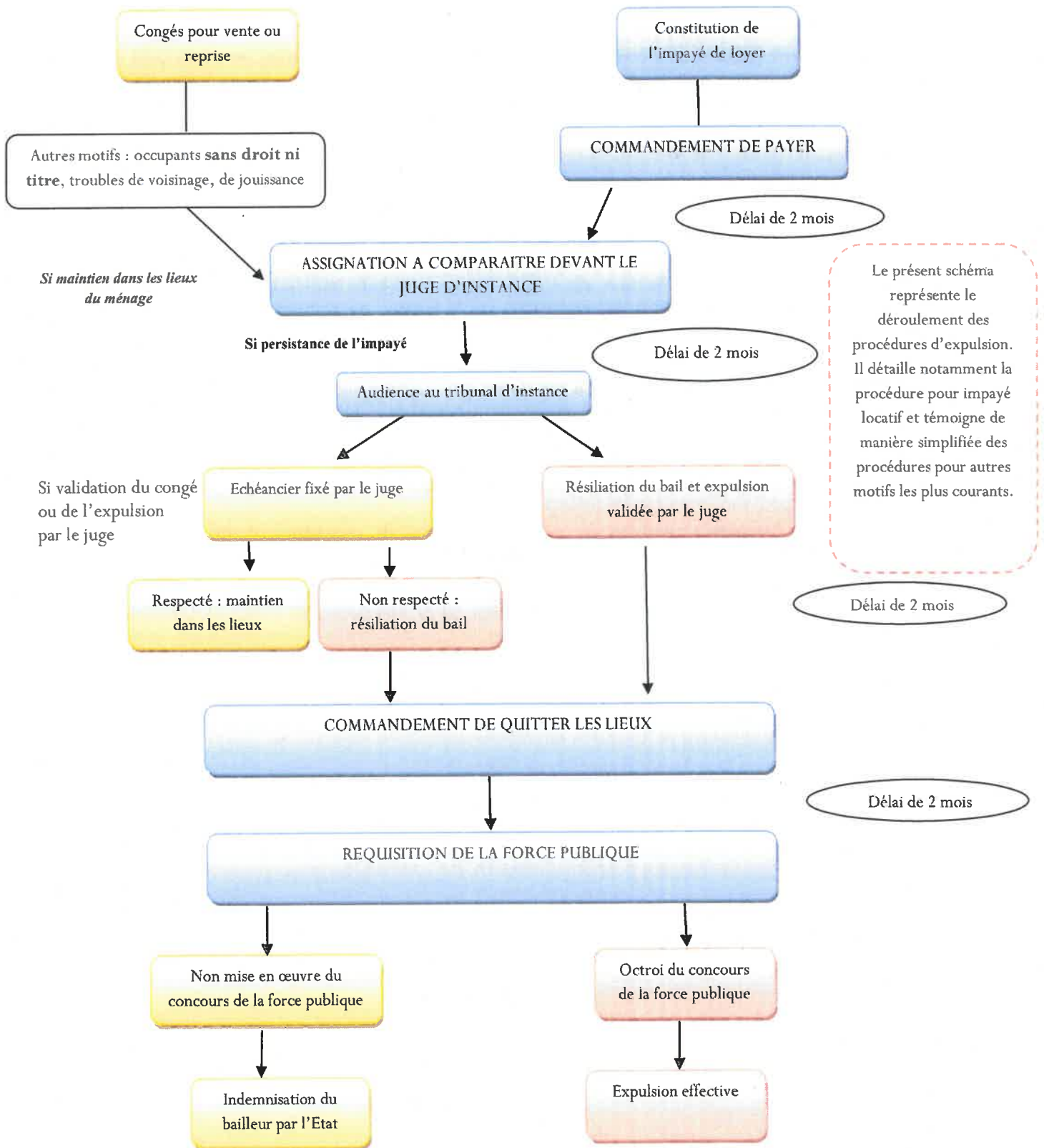
Co-pilotée par l'Etat et le Département, elle a pour mission à l'échelle départementale, d'animer et de piloter le dispositif de prévention des expulsions sur la Sarthe, en favorisant la capitalisation des bonnes pratiques et l'information des partenaires.

La CCAPEX est organisée conformément à son règlement intérieur signé par le Préfet et le Président du Conseil départemental (le 7 mars 2017 modifié le 6 décembre 2018).

Ce règlement entérine l'organisation territoriale retenue et la répartition entre les acteurs en termes de secrétariat et d'instruction des situations individuelles. Il est joint en annexe de la présente charte.

La création des CCAPEX a entraîné de droit un transfert de compétences de la commission départementale des aides publiques au logement (CDAPL) à la Caisse d'Allocations Familiales du Mans et à la Caisse de Mutualité Sociale Agricole (MSA) au 1^{er} janvier 2011. Aussi, ces organismes deviennent compétents pour statuer sur le maintien ou la suspension de l'Aide Personnalisée au Logement (APL) en cas d'impayés de loyers.

La procédure d'expulsion locative



Les engagements des partenaires au titre de la prévention

Préambule :

La prévention des expulsions locatives en Sarthe a pour objet de tout mettre en œuvre pour repérer les difficultés le plus en amont possible et ainsi éviter l'expulsion des locataires de bonne foi.

Pour ce faire, l'Etat et le Département en tant que co-présidents du PDALHPD et de la CCAPEX s'engagent à :

- renforcer l'efficacité des partenaires en améliorant leurs circuits d'informations réciproques,
- contribuer au bon fonctionnement de la CCAPEX,
- veiller au suivi des engagements et des actions de la présente charte.

Les autres partenaires s'engagent sur des principes communs :

- rechercher et proposer des solutions amiables auprès des locataires en difficulté,
- orienter les ménages en difficulté vers les organismes susceptibles de les aider,
- élaborer un plan de communication, d'information de la présente charte à destination notamment du parc privé,
- contribuer à l'élaboration du bilan annuel de suivi et d'évaluation en fournissant les indicateurs et statistiques utiles,
- s'engager à favoriser la reprise de contacts lorsque le lien est rompu ou absent.

Dès l'entrée dans les lieux

Enjeu 1 : informer et communiquer sur le statut du locataire

Objectif :

Sensibiliser et mobiliser les locataires du parc HLM, les bailleurs privés et leurs locataires en développant des actions coordonnées de communication et d'information, dès la signature du bail.

=> Les engagements :

- Créer un document de communication sur le statut, les droits, les obligations du locataire au regard de son bailleur, à remettre à la signature du bail,
 - à destination des bailleurs privés et de leurs locataires,
 - à destination des locataires ou des associations de locataires du parc HLM.
- Proposer des actions annuelles d'information sur les dispositifs d'accès et de maintien auprès des associations de locataires, des agences immobilières en partenariat avec le CDAD, les huissiers et plus globalement de tous les acteurs contribuant à l'accès et au maintien dans le logement.

*Au signalement du 1er impayé
ou dès les premiers troubles*

Enjeu 2 : renforcer les liens avec les locataires défaillants et mobiliser les dispositifs de prévention existants

- ➔ **Mieux faire adhérer et mobiliser les ménages dès l'apparition de leurs difficultés**
- ➔ **Mieux mobiliser les dispositifs de prévention existants**
- ➔ **Favoriser la politique de la « main tendue » aux locataires**

Les organismes HLM se sont structurés et ont mis en place des procédures de précontentieux visant à solutionner ou stabiliser les litiges de manière amiable par des lettres de rappel et des propositions de rendez-vous en vue d'établir notamment un plan d'apurement.

Pour les bailleurs privés, dès l'apparition des difficultés de leurs locataires, un signalement à la CCAPEX doit être privilégié. La CCAPEX est considérée comme un appui incontournable pour la mise en œuvre de solutions.

Les locataires doivent démontrer leurs implications au regard de leur situation, témoin de leur bonne foi.

Objectifs pour les bailleurs:

Mieux mobiliser les dispositifs existants :

- systématiser les signalements d'impayés auprès des acteurs institutionnels de la prévention (FSL, CCAPEX) dans la perspective d'une première évaluation sociale,
- saisir les plateformes territoriales pour les situations qui en relèvent (Cf. annexe 2 : rappel du rôle et des missions des plateformes territoriales),
- mobiliser le dispositif 10 000 logements accompagnés (expérimentation à pérenniser au regard de l'évaluation et des crédits mobilisables au titre du BOP 177),
- étudier la situation pour proposer le cas échéant un logement plus adapté à la situation financière et familiale du ménage.

Objectifs pour les locataires :

- Nécessité de « se rendre acteur » compte tenu des risques d'augmentation de la dette et de l'enclenchement rapide de la procédure avec un commandement de payer possible dès le 3^{ème} mois d'impayé.
- Nécessité d'adhérer aux mesures d'accompagnement proposées.

Objectif commun :

- Retisser un lien avec les locataires pour lesquels il n'y a plus de contacts.

Le cas particulier des détenteurs de titre de séjour :

- Anticiper la fin des titres de séjour en appelant ces locataires à la nécessité de suivre leur situation.
- En cas de rupture de droits, le bailleur pourra saisir la DDCS qui alertera les services de la Préfecture.

=> Les engagements :

- Pour mieux repérer les locataires en difficulté, consolider et coordonner les échanges entre les différents partenaires (transmission aux partenaires des commandements de payer...) en veillant au respect du Règlement général pour la protection des données (RGDP) ;
- Informer les locataires sur les aides en cas d'impayés de loyers : les aides du FSL, d'Action Logement, des organismes payeurs et du numéro vert « SOS impayés de loyers »... ;
- Formaliser le partenariat par la signature de conventions, notamment avec les acteurs du médico-social ;
- Informer le Fonds de Solidarité Logement pour les ménages en impayés constitués et identifiés par les organismes payeurs et diligenter une enquête FSL pour les ménages éligibles ;
- Mettre en œuvre des actions destinées à réduire les absences de contacts.

Au stade du commandement de payer

Le dossier d'impayé est régulièrement suivi par le bailleur social ce qui permet à chaque étape de la procédure de proposer au locataire une possibilité de régulariser sa situation. Une fois l'impayé constitué, les organismes HLM intensifient les contacts avec le locataire afin de mettre en place une solution, exploitant la période conservatoire du versement des aides. Selon les disponibilités, certains bailleurs peuvent proposer un relogement au locataire afin de mieux mettre en adéquation le coût du logement et ses ressources. Cette solution est à apprécier au cas par cas, en cas de dette peu élevée.

Etape clé :

Pour le parc privé :

L'arrêté préfectoral modificatif définissant les critères de saisine de la CCAPEX par l'huissier a été signé par le Préfet le 24 janvier 2017. Afin d'éviter un montant de dette trop important qui ne permettrait pas au locataire de mettre en place un plan et accentuerait ses difficultés, il a été décidé de retenir un signalement de loyer ou de charges locatives sans interruption depuis trois mois (3 mois) ou la dette de loyer ou de charges locatives est équivalente à un multiple de 3 (3 fois le montant du loyer mensuel hors charges locatives).

Pour le parc public :

Le bailleur doit saisir la CCAPEX 2 mois avant l'assignation. Néanmoins, le signalement aux organismes payeurs par le bailleur vaut saisine de la CCAPEX.

Pour les 2 parcs :

Les organismes payeurs mettent en place une procédure de traitement de l'impayé.

Ces interventions peuvent occasionner une prise de conscience chez le locataire et l'inciter à réagir pour régulariser sa situation.

Enjeu 3 : Consolider la connaissance des ménages et de leurs situations, en phase précontentieuse

Objectifs :

- Identifier dans la perspective d'un traitement adapté, les situations relevant de l'impayé seul, les situations relevant des troubles de jouissance, de voisinage et des situations relevant des deux.
- Pour les locataires du parc privé, favoriser la transmission par les huissiers de tous les éléments en leur possession (via Exploc) concernant le ménage en vue d'une information partagée avec les acteurs de la prévention.
- Pour les bailleurs sociaux, mieux rendre compte des actions qu'ils ont menées en matière de prévention, substrat des actions à venir.
- Poursuivre les démarches visant à retisser un lien avec les locataires pour lesquels il n'y a plus de contacts.

=>Les engagements :

- Simplifier le formulaire de saisine de la CCAPEX afin de faciliter les échanges d'informations pour notamment détailler les actions déjà entreprises par le bailleur.
- Systématiser l'envoi du questionnaire CCAPEX par la DDCS, accompagné d'une plaquette d'informations sur les impayés, aux ménages concernés afin d'évaluer leur situation, et expérimenter de nouveaux modes de diffusion.
- Encourager la mise en place d'un plan d'apurement.
- Informer sur la possibilité de saisine des conciliateurs via les plaquettes du CDAD.
- Informer le FSL et Action Logement des nouveaux commandements de payer (transmission hebdomadaire par la DDCS).
- Pour le parc privé :
 - veiller au respect du contenu du commandement de payer, au regard des dispositions de la loi ELAN.
 - veiller au respect des critères retenus dans l'arrêté des seuils,
 - veiller à la transmission, via exploc, des commandements de payer,
 - transmettre, tous les éléments utiles permettant une meilleure connaissance du ménage (composition familiale, numéro d'allocataires...)

Le contentieux au stade de l'assignation

L'assignation signifie que les actions en précontentieux n'ont pas permis de régulariser la situation. Les contacts entre le bailleur et son locataire peuvent cependant demeurer, afin de trouver une voie amiable (plan d'apurement), en parallèle de la voie contentieuse.

Etape Clé :

Pour le parc public et le parc privé : les services de l'Etat ont un délai de 2 mois pour transmettre au juge des éléments d'information concernant la situation sociale et financière des ménages.

Enjeu 4 : Favoriser un traitement amiable de la situation, lorsque la situation le permet encore

Obectifs :

- Renforcer le lien avec l'huissier, acteur de la médiation.
- Encourager la présentation systématique des ménages à l'audience.
- Poursuivre la proposition de délais formée à l'audience par les bailleurs ou les locataires présents, notamment dans l'objectif de conforter les dispositifs amiables déjà engagés.
- Favoriser la mise en place de protocoles et/ou de plans d'apurement pour apurer la dette.
- Coordonner les acteurs de la prévention pour éviter la suspension des aides au logement.
- Promouvoir les dispositifs d'accompagnement social et médico-social.
- Rechercher le maintien dans les lieux ou travailler, dès ce stade, à la mise en œuvre de solutions de relogement accompagné (AVDL, DALO, FSL), sous réserve de l'absence de dégradation du logement.

=> **Les engagements :**

- Poursuivre la transmission à la DDCS par le FSL de l'évaluation sociale et financière des ménages avant l'audience.
- Mobiliser les dispositifs de diagnostics sociaux et financiers du FSL dans le cadre de l'accompagnement social lié au logement pour les situations, avec un montant d'impayés inférieur à 3 000 €, pour lesquelles un contact n'a pu être établi au stade de l'assignation avec le travailleur social de secteur.
- Mobiliser le dispositif d'accompagnement FSL « diagnostic situations complexes », si nécessaire.
- Mieux articuler la procédure de surendettement avec la procédure d'expulsion pour les locataires de bonne foi.

Point particulier :

Les ménages reconnus de mauvaise foi risquent l'annulation de la procédure de surendettement, conformément aux dispositions de la loi ELAN.

*Du commandement de quitter les lieux
à la réquisition du concours de la force publique (CFP)*

Deux mois après l'assignation, demande officielle de libérer les lieux par la visite de l'huissier.

Etape clé :

Si le ménage établit un contact, la prévention de l'expulsion peut se poursuivre par la seule mise en place d'un protocole et/ou d'un plan d'apurement, d'un accompagnement social.

Enjeu 5 : Maintenir les actions de prévention pour les ménages ayant officialisé l'engagement d'un rétablissement (reprise du paiement du loyer et résorption de la dette).

Objectifs :

- Demander la réactualisation des éléments d'information concernant la situation sociale et financière au FSL.
- Formaliser, le cas échéant, la mise en place d'un protocole et/ou d'un plan d'apurement.
- Généraliser le passage des dossiers CQL en CCAPEX, y compris les situations relevant de troubles de voisinage.
- Informer le locataire sur la possibilité de saisir le DALO.

=> L'engagement :

- Vérifier et conforter la nature des engagements pris par les locataires en collaboration avec les bailleurs par la mise en place ou la mobilisation d'un accompagnement social.

Pour rappel :

- outre les institutionnels, la saisine de la CCAPEX est ouverte aux locataires et à l'ensemble des bailleurs.

- A chaque étape de la procédure, la signature d'un nouveau bail est obligatoire 3 mois après le solde de la dette locative.

*Le concours de la force publique :
de la réquisition du concours à son exécution*

Le concours de la force publique est transmis deux mois après la délivrance du commandement de quitter les lieux et en absence de mobilisation du ménage.

A compter de la réquisition du concours de la force publique, l'administration dispose d'un délai de deux mois pour répondre, étant rappelé que son silence vaut refus.

Le Préfet dispose d'un pouvoir d'appréciation quant à l'opportunité de donner suite ou non à la demande. Il peut donc surseoir au concours de la force publique, s'y opposer en raison de l'impossibilité de reloger les occupants ou du risque de troubles à l'ordre public ou l'accorder, immédiatement ou de façon différée.

Quoi qu'il en soit, l'Etat est chargé d'exécuter les décisions de justice et son refus engage sa responsabilité à l'égard du propriétaire qui doit alors être indemnisé.

Enfin, il faut rappeler qu'aucune expulsion n'est possible pendant la période de trêve hivernale (période du 1er novembre au 31 mars de l'année suivante).

Cependant, l'expulsion reste possible, y compris pendant la trêve hivernale, dans les cas suivants :

- si le relogement des intéressés est assuré dans des conditions suffisantes respectant l'unité et les besoins de la famille,
- lorsque l'immeuble occupé a fait l'objet d'un "arrêté de péril",
- lorsque les occupants sont entrés dans les lieux par voie de fait,
- lorsqu'il s'agit de l'expulsion d'un conjoint violent ordonnée par le juge aux affaires familiales sur le fondement de l'article 220-1 du Code Civil,
- si les lieux sont vides de tout occupant et/ou inoccupés de façon prolongée.

La responsabilité de l'Etat est engagée à compter de l'expiration du délai de deux mois donné au Préfet pour déférer à la réquisition d'avoir à prêter le concours de la force publique.

Naturellement, si la demande de concours de la force publique est formulée moins de deux mois avant l'ouverture de la trêve hivernale et que cette période interdit toute expulsion, la responsabilité de l'état n'est engagée qu'à compter du 31 mars suivant.

A noter : la responsabilité de l'Etat est engagée à l'égard de la personne au profit de laquelle a été rendue cette décision ou de la personne investie ultérieurement des droits de cette dernière (CE, 2 septembre 2009, n°299478, mentionné aux tables).

La responsabilité de l'Etat se poursuit – non pas jusqu'à la restitution des lieux au propriétaire – mais jusqu'à la date à laquelle le Préfet accorde le concours de la force publique.

Cependant, si l'expulsion tarde à intervenir malgré cette décision accordant le concours de la force publique, et que ce retard est imputable à l'administration, la responsabilité de l'Etat se poursuit.

Etape Clé :

Principe est établi que toutes les solutions visant au maintien ont échoué.

Les objectifs :

- préparer, dans les meilleures conditions possibles, la sortie du logement en lien avec les partenaires.

=> L'engagement :

- en lien avec le SIAO, rechercher activement la mise en œuvre d'une solution de sortie du logement et notamment, si besoin, avec les acteurs du médico-social.

Chapitre 6 - Les indicateurs de suivi > mesurer la mise en œuvre des objectifs

Un bilan annuel des actions de la charte est réalisé à partir des indicateurs nécessaires au suivi de ses objectifs remontés par les différents acteurs de la prévention.

Ces indicateurs sont centralisés par la CCAPEX sur la base des informations remontées par la CAF, la commission de surendettement, le FSL, les bailleurs, le SIAO et la Chambre départementale des Huissiers de justice.

Les indicateurs suivants sont définis par l'instruction du 22 mars 2017.

Des indicateurs complémentaires pourront être définis par les partenaires. Un groupe de travail se réunira à cette occasion lors de la première année de mise en œuvre de la charte (2019).

Indicateurs recensés en propre par la CCAPEX

Indicateurs liés aux locataires

- * répartition par commune sarthoise (en %)
- * montant moyen / mini / maxi des dettes locatives, des ressources, du taux d'effort
- * composition familiale (en %)
- * nombre de locataires menacés d'expulsion en capacité de se maintenir dans leur logement avant jugement / au stade du commandement de payer / au stade de l'assignation (selon les diagnostics socio-juridiques)
- * nombre de locataires dont la situation locative est irrémédiablement compromise avant jugement / au stade du commandement de payer / au stade de l'assignation (selon les diagnostics socio-juridiques)
- * répartition des motifs de l'impayé (selon les diagnostics socio-juridiques)

Indicateurs liés à la prise en charge des signalements

- * taux des ménages signalés à la CCAPEX ne disposant d'aucun suivi social au stade du commandement de payer / au stade de l'assignation / au stade du commandement de quitter les lieux / au stade de la réquisition de la force publique
- * taux de diagnostics socio-juridiques réalisés au stade du commandement de payer
- * taux de diagnostics sociaux et financiers réalisés au stade de l'assignation et transmis aux magistrats

Indicateurs relatifs à la procédure d'expulsion fournis par les Tribunaux d'Instance et la Préfecture

- * taux de transformation des commandements de payer en assignations / décisions de justice
- * taux de transformation des assignations en décisions de justice
 - expulsions conditionnelles
 - expulsions fermes
- * taux de présence des locataires à l'audience / taux de représentation par un avocat
- * taux de saisine de l'aide juridictionnelle pour une procédure aux fins d'expulsion locative
- * taux de transformation des concours de la force publique requis en concours de la force publique octroyés
- * taux de transformation des concours de la force publique octroyés en concours de la force publique effectivement exécutés
- * taux de transformation des commandements de quitter les lieux en concours de la force publique requis / concours de la force publique effectivement exécutés
- * taux de transformation des décisions conditionnelles en maintiens effectifs / commandement de quitter les lieux
- * nombre de saisines du juge de l'exécution ; taux d'accord de délais ; délais moyens accordés

Indicateurs à fournir par les organismes payeurs des aides au logement

- * nombre d'allocataires en situations d'impayés
- * taux d'allocataires en impayés faisant l'objet d'une suspension de l'allocation logement par rapport à l'ensemble des allocataires en situation d'impayé
- * taux d'allocataires en situation d'impayés sur l'année par rapport à l'ensemble des allocataires en situation d'impayé au sens strict
- * taux de transformation des situations d'impayés en commandement de payer / décisions de justice expulsion / concours de la force publique / expulsions effectives

Indicateurs à fournir par la commission de surendettement

- * nombre de dossiers de surendettement déposés comportant une dette locative
- * nombre de dossiers de surendettement déclarés recevables comportant une dette locative / montant moyen de la dette locative à ce stade
- * nombre de plans conventionnels de redressement comportant une dette locative; durée moyenne des plans - montant moyen de la dette locative des plans

- * nombre de plans conventionnels de redressement comportant une dette locative avec effacement partiel de la dette
- * montant moyen de la dette locative effacée ; montant moyen du reste à payer par le locataire suite à l'effacement
- * nombre de moratoires accordés comportant une dette locative / durée moyenne du moratoire
- * nombre de nouveaux dépôts de dossiers suite aux moratoires / montant moyen de la dette locative des moratoires
- * nombre de procédures de rétablissement personnel / montant moyen de la dette effacée
- * nombre de mesures contestées par les créanciers ; taux de confirmation des contestations par le juge d'instance chargé du surendettement ; durée moyenne des procédures
- * nombre de saisines du juge d'instance pour demande de suspension de la procédure d'expulsion / nombre de suspensions obtenues / durée moyenne des suspensions obtenues

Indicateurs à fournir par le FSL :

- * nombre de bénéficiaires d'une aide du FSL au titre d'un impayé locatif
- * nombre de FSL Maintien / relogement / accès sur l'année
- * nombre de FSL Maintien / relogement / accès accordés avant/après jugement

Indicateurs liés au relogement/hébergement

- * nombre de relogements total effectués entre le CDP et l'assignation ; depuis le parc privé vers le parc social
- * nombre de relogements total effectués avant le jugement ; depuis le parc privé vers le parc social
- * nombre de mutations effectuées par les bailleurs sociaux au sein de leur parc respectif du fait de l'inadéquation des ressources du ménage avec son loyer
- * nombre de relogements inter-bailleurs/réservataires
- * nombre de locataires reconnus prioritaires au titre du DALO sur le critère de la menace d'expulsion par la commission de médiation
- * nombre de personnes reconnues prioritaires sur le critère de la menace d'expulsion relogées au titre du DALO
- * nombre de personnes menacées d'expulsion relogées par Action logement avant/après audience
- * nombre de personnes menacées d'expulsion relogées dans le parc privé / par intermédiation locative

*** nombre de personnes menacées d'expulsion prises en charge dans un dispositif d'hébergement avant expulsion/suite à l'octroi du concours de la force publique / durée moyenne de séjour de ces personnes avant relogement**

Indicateurs à fournir par la Chambre départementale des Huissiers de justice :

*** taux de locataires effectivement rencontrés par les huissiers aux différents stades de la procédure : CDP / de l'assignation/ du CQL / de la réquisition du CFP**

*** taux de remise des clés par les locataires et/ou de départs d'eux-mêmes du fait de la procédure entre le début et la fin du CQL ainsi que par la suite.**

Chapitre 7 - Gouvernance de la charte de prévention

Pilotage de la charte de prévention

La charte de prévention des expulsions locatives s'inscrit dans le PDALHPD.

A ce titre, elle est pilotée par l'Etat et le Département qui se voient donc conférer une mission de coordination, d'évaluation et d'orientation du dispositif de prévention des expulsions, outre sa mission opérationnelle de traitement des dossiers complexes de situations individuelles.

De fait, l'Etat et le Département conduiront cette mission de pilotage en partenariat étroit avec les autres membres de la CCAPEX, partenaires et signataires de la charte de prévention.

Dans un souci d'efficience, une nouvelle instance de pilotage dédiée à la charte de prévention est mise en œuvre qui s'appuiera sur les instances existantes :

- au niveau du pilotage :

- le Comité responsable du PDALHPD fera office de comité de pilotage de la charte.

- au niveau technique :

- l'élargissement des missions du comité technique du PDALHPD à la coordination, à l'évaluation et à l'orientation du dispositif de prévention des expulsions locatives.

Pour les services de l'Etat :

- Centraliser, via l'application EXPLOC, les données quantitatives et qualitatives permettant d'améliorer la connaissance des situations des ménages menacés d'expulsion dans les parcs publics et privés.
- Assurer le suivi et l'évaluation des actions menées dans le cadre de cette charte.

Pour tous les partenaires :

- Fournir annuellement dans le cadre de la CCAPEX, les données quantitatives et qualitatives relatives à l'activité liée à la prévention des expulsions locatives.
- Veiller à la cohérence des interventions sociales sur le territoire par la réalisation de diagnostics partagés de leurs actions.
- Informer l'ensemble des acteurs de l'évolution de leurs actions en matière de prévention des expulsions locatives.

Suivi de l'animation de la charte de prévention

Le Comité de pilotage du PDALHPD procèdera à une évaluation annuelle des effets de la charte et de l'action partenariale en faveur d'une meilleure coordination de la prévention des expulsions. Des comités d'animation seront réunis (2 à 3 fois par an) pour renforcer le partenariat et valoriser les initiatives.

Les conditions de réussite de la charte :

Sa mise en œuvre et sa réussite dépendent de l'implication de l'ensemble des signataires dans la réalisation de leurs engagements et des actions qui en découlent. La mobilisation des ménages est aussi un facteur clé de réussite.

Publication et diffusion

La présente charte fera 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 œuvre sur les sites internet des services de l'Etat et du Conseil départemental ainsi que des organismes signataires et autres partenaires intervenant dans la prévention des expulsions locatives.

Durée de la charte de prévention

La présente charte entre en vigueur dès sa signature pour la durée du PDALHPD (6 ans).

Modalités de révision de la charte

Sous la présidence du Préfet, du Président du Conseil départemental et du Président du Tribunal d'Instance, une évaluation annuelle de la charte est produite au regard de ses objectifs. Elle est présentée pour avis au Comité responsable du PDALHPD et à la CCAPEX pour avis.

La charte peut être révisée, suite à l'évaluation annuelle, réalisée par la CCAPEX (article 1 du décret du 30/10/2015) et à l'initiative d'au moins un signataire.

Après évaluation, des ajustements des engagements de chaque acteur pour l'année suivante sont possibles si nécessaire.

PARTIE 2

LE PLAN D' ACTIONS

Les orientations

Orientation n° 1 Mieux connaître les expulsions locatives, informer et sensibiliser

FICHE ACTION N° 1	FAVORISER LA DIFFUSION DES DONNEES STATISTIQUES ENTRE ACTEURS
FICHE ACTION N° 2	AMELIORER L'INFORMATION AUPRES DES LOCATAIRES
FICHE ACTION N° 3	AMELIORER L'INFORMATION DES BAILLEURS PRIVES

Orientation n° 2 Consolider la coordination des acteurs

FICHE ACTION N° 4	AMELIORER L'INFORMATION ET LA SENSIBILISATION DES PROFESSIONNELS DE LA PREVENTION DE L'EXPULSION
FICHE ACTION N° 5	INFORMER LES PROFESSIONNELS SUR LES DISPOSITIFS D'ACCES ET DE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT
FICHE ACTION N° 6	CREER UN REFERENTIEL A L'USAGE DES PROFESSIONNELS

Orientation n° 3 Renforcer la communication et l'accès aux droits pour tous les ménages menacés d'expulsion

FICHE ACTION N° 7	REDUIRE LES SITUATIONS D'ABSENCE DE CONTACT A TOUS LES STADES DE LA PROCEDURE ET PRINCIPALEMENT AU STADE AMIABLE
-------------------	--

Orientation n° 4 Améliorer les pratiques des acteurs de la prévention



FICHE ACTION N° 8	REFONDRE LE MODELE DE SAISINE DE LA CCAPEX
FICHE ACTION N° 9	REFONDRE LE QUESTIONNAIRE CCAPEX TRANSMIS AUX LOCATAIRES
FICHE ACTION N° 10	RENFORCER LA CONNAISSANCE DES MENAGES DES LE COMMANDEMENT DE PAYER POUR LES LOCATAIRES DU PARC PRIVE
FICHE ACTION N° 11	TRAITER LE PLUS EN AMONT POSSIBLE LES DOSSIERS DES MENAGES MENACES D'EXPULSION POUR TROUBLES DE VOISINAGE OU DE JOUISSANCE DANS LE PARC PRIVE
FICHE ACTION N° 12	AMELIORER L'OUVERTURE OU LE RETABLISSEMENT DES DROITS POUR L'ENSEMBLE DES LOCATAIRES
FICHE ACTION N° 13	AMELIORER L'OFFRE DE CONSEIL ET D'ACCOMPAGNEMENT JURIDIQUE AUPRES DES MENAGES MENACES D'EXPULSION
FICHE ACTION N° 14	MIEUX PRENDRE EN COMPTE LES « ACCIDENTS DE LA VIE » CHEZ LES LOCATAIRES DU PARC SOCIAL
FICHE ACTION N° 15	INTEGRER DE NOUVEAUX MEMBRES A LA CCAPEX ET RENFORCER LES LIENS AVEC LES PARTENAIRES EXTERIEURS

ORIENTATION N°1

MIEUX CONNAITRE LES EXPULSIONS LOCATIVES, INFORMER ET SENSIBILISER

Fiche action n° 1 : Favoriser la diffusion des données statistiques entre acteurs

Synthèse de l'action	
Objectif	Approfondir la connaissance des situations des ménages menacés d'expulsion afin de perfectionner les outils et améliorer la connaissance réciproque de chaque partenaire concernant les actions mises en œuvre.
Descriptif de l'action	Compiler chaque année des données des partenaires pour les diffuser dans un document unique. L'échelle des EPCI sera privilégié et en tout état de cause à l'échelle des territoires couverts par une convention intercommunale d'attributions.
Pilotes de l'action	DDCS de la Sarthe et Département.
Partenaires pressentis	Les partenaires de la Charte, y compris le ministère de la Justice et CDAD.
Moyens	Moyens internes de la DDCS et du Département.
Calendrier	Dès 2019 puis tous les ans pendant la durée de la charte.

Détail de la démarche		
Quoi	Quand	Qui
 Recueil des statistiques de n-1 auprès des partenaires : Constitution d'un groupe de travail pour identifier les données à exploiter	1 ^{er} semestre 2019	Observatoire départemental de l'habitat et DDCS
 Intégration des données dans le bilan annuel de la CCAPEX et diffusion	1 ^{er} semestre 2019	Ensemble des partenaires de la charte
Indicateurs d'évaluation	Réalisation du recueil des statistiques de la prévention de l'expulsion et de la procédure d'expulsion et diffusion du document.	

ORIENTATION N°1

MIEUX CONNAITRE LES EXPULSIONS LOCATIVES, INFORMER ET SENSIBILISER

Fiche action n° 2 : Améliorer l'information auprès des locataires

Synthèse de l'action	
Objectif	Améliorer la connaissance des locataires sur leurs droits et leurs obligations ainsi que sur les aides mobilisables en cas d'impayés de loyer.
Descriptif de l'action	Réaliser un guide à destination des locataires remis à la signature du bail rappelant les droits et les obligations des locataires. Le guide fera référence aux principaux acteurs à mobiliser en cas de défaillance dans le paiement du loyer.
Pilotes de l'action	DDCS de la Sarthe, Département, CAF et MSA
Partenaires pressentis	Les partenaires de la Charte
Moyens	Moyens internes de la DDCS, du Département, de la CAF et MSA
Calendrier	2019/2020

Détail de la démarche		
Quoi	Quand	Qui
Constitution d'un groupe de travail pour : Identifier les éléments à inclure dans le guide, les points de distribution et rédaction du guide.	2 ^{ème} semestre 2019	DDCS / Département / CAF et MSA, UNPI, Action Logement, un représentant des huissiers, des notaires, des agences immobilières, des bailleurs sociaux, l'AMF
Rédaction finale du guide et validation. Une version numérique sera développée pour faciliter la diffusion et la mise à jour.	1 ^{er} semestre 2020	DDCS / Département
Diffusion du guide auprès de l'ensemble des partenaires et publication sur le site internet du Département et de l'Etat.	2 ^{ème} semestre 2020	DDCS / Département / Caf et MSA




indicateurs d'évaluation	Réalisation et diffusion du guide.
--------------------------	------------------------------------

ORIENTATION N°1

MIEUX CONNAITRE LES EXPULSIONS LOCATIVES, INFORMER ET SENSIBILISER

Fiche action n° 3 : améliorer l'information des bailleurs privés

Synthèse de l'action	
Objectif	Améliorer la connaissance des bailleurs privés concernant les dispositifs pouvant être mobilisés pour solvabiliser le ménage en impayés et éviter une procédure.
Descriptif de l'action	<p>Réaliser un guide à destination des bailleurs privés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rappel des obligations du propriétaire bailleur, - Les questions essentielles à poser avant de signer un bail, - Les dispositions et dispositifs pour éviter les impayés de loyer, - Les coordonnées utiles en cas de défaillance du locataire.
Pilotes de l'action	DDCS de la Sarthe, Département, CAF- MSA
Partenaires pressentis	UNPI, les agences immobilières, la chambre départementale des huissiers, la chambre départementale des notaires, Action logement
Moyens	DDCS de la Sarthe, Département, CAF- MSA
Calendrier	2019/2020

Détail de la démarche			
	Quoi	Quand	Qui
	Constitution d'un groupe de travail pour : Identifier les éléments à inclure dans le guide, les points de distribution et rédaction du guide.	2 ^{ème} semestre 2019	DDCS / Département // CAF - MSA, UNPI, Action Logement, un représentant des huissiers, des notaires des agences immobilières, des bailleurs sociaux, l'AMF
	Rédaction finale du guide et validation. Une version numérique sera développée pour faciliter la diffusion et la mise à jour.	1 ^{er} semestre 2020	DDCS / Département / CAF - MSA
	Diffusion du guide auprès des points identifiés : Huissiers, UNPI, agences immobilières, mairie ANAH, DDT-Commission de conciliation.	2 ^{ème} semestre 2020	DDCS / Département
Indicateurs d'évaluation		Réalisation et diffusion du guide	

ORIENTATION N°2

CONSOLIDER LA COORDINATION DES ACTEURS

Fiche action n°4 : Améliorer l'information et la sensibilisation des professionnels de la prévention de l'expulsion

Synthèse de l'action	
Objectif	Améliorer le niveau de connaissance des partenaires afin de renforcer la coordination entre acteurs et vérifier la pertinence des dispositifs activés.
Descriptif de l'action	Créer un comité d'animation de la CCAPEX réunissant les principaux acteurs de la prévention des expulsions visant à s'interroger sur les pratiques et proposer des actions plus efficaces. Il s'agit d'améliorer le niveau de connaissance général sur les actions de prévention.
Pilotes de l'action	DDCS de la Sarthe et Département.
Partenaires pressentis	Les partenaires de la Charte, dont la Préfecture.
Moyens	Moyens internes de chaque partenaire.
Calendrier	Dès 2019. Fréquence : un comité d'animation annuel.

Détail de la démarche			
	Quoi	Quand	Qui
	Partage de l'information et des évolutions réglementaires des différents partenaires sur leurs actions en matière de prévention	Durée de la charte	Ensemble des partenaires de la Charte
	Identification des freins et problématiques dans le traitement des situations individuelles et des pistes d'amélioration	Durée de la charte	Ensemble des partenaires de la Charte
	Organisation des comités d'animation des partenaires de la Charte	1 fois par an	DDCS / Département / Préfecture

Indicateurs d'évaluation	Nombre de Comités d'animation organisés sur la durée de la Charte.
--------------------------	--

ORIENTATION N°2

CONSOLIDER LA COORDINATION DES ACTEURS

Fiche action n°5 : informer les professionnels sur les dispositifs d'accès et de maintien dans le logement

Synthèse de l'action	
Objectif	Proposer des actions annuelles d'information sur les dispositifs d'accès et de maintien dans le logement
Descriptif de l'action	Organiser des actions d'informations sur les dispositifs d'accès et de maintien en direction : des associations de locataires, des agences immobilières, des huissiers, des notaires, des CCAS, des circonscriptions d'actions sociales...
Pilotes de l'action	DDCS de la Sarthe, Département, Conseil Départemental d'Accès aux Droits (CDAD) et les Conciliateurs de justice
Partenaires pressentis	Les partenaires de la Charte
Moyens	Moyens internes de chaque partenaire
Calendrier	Dès 2019. Fréquence : 1 fois par an

Détail de la démarche			
	Quoi	Quand	Qui
Etape 1	En comité d'animation, choisir les thématiques à présenter	Chaque année	Membres du comité d'animation
Etape 2	Proposer un diaporama de présentation	Chaque année	Les partenaires pressentis
Etape 3	Organiser la réunion d'information	1 fois par an	DDCS / Département
Indicateurs d'évaluation		Nombre de réunions d'information organisées sur la durée de la charte	

ORIENTATION N°2

CONSOLIDER LA COORDINATION DES ACTEURS

Fiche action n° 6 : créer un référentiel à l'usage des professionnels

Synthèse de l'action	
Objectif	Améliorer la coordination des interventions des acteurs de la prévention par une connaissance actualisée des acteurs et des pratiques
Descriptif de l'action	Elaborer un référentiel à l'usage des professionnels recensant les différents dispositifs d'intervention et les pratiques en matière de prévention des expulsions sur la base d'un répertoire actualisé des acteurs, de fiches de procédures et d'un système partagé des indicateurs de suivi.
Pilotes de l'action	DDCS de la Sarthe, Département, CAF - MSA
Partenaires pressentis	Les partenaires de la Charte
Moyens	Moyens internes de la DDCS, Département, CAF-MSA
Calendrier	A compter de 2020 et mise à jour pendant la durée de la charte avec une actualisation annuelle du référentiel.



Détail de la démarche			
	Quoi	Quand	Qui
 Etape 1	Recenser et analyser les guides et/ou référentiels existants, pour les compléter ou si besoin, en créer un nouveau sur la thématique de la prévention de l'expulsion (dispositifs, acteurs...).	2020	Ensemble des partenaires de la Charte
 Etape 2	Organisation d'un groupe de travail pour réaliser le document (et les fiches techniques)	1 ^{er} semestre 2020	Ensemble des partenaires de la Charte
 Etape 3	Rédaction et validation du référentiel	2 ^{ème} semestre 2020	DDCS et Département
 Etape 4	Présentation et diffusion du document aux membres de la CCAPEX	Fin du 2 ^{ème} semestre 2020	DDCS et Département
Indicateurs d'évaluation		Réalisation et diffusion du référentiel	

ORIENTATION N°3

RENFORCER LA COMMUNICATION ET L'ACCES AUX DROITS POUR TOUS LES MENAGES MENACES D'EXPULSION

Fiche action n° 7 : réduire les situations d'absence de contact à tous les stades de la procédure et principalement en phase amiable

Synthèse de l'action	
Objectif	La moitié des locataires en impayés de loyer ne répond pas aux sollicitations des acteurs de la prévention de l'expulsion. Ainsi l'objectif poursuivi est de réfléchir aux actions à mener pour mieux sensibiliser les locataires en impayés, réduire les absences de contact et ainsi éviter l'expulsion.
Descriptif de l'action	Mettre en place un groupe de travail visant à réfléchir sur les actions pour sensibiliser les locataires en impayés
Pilotes de l'action	DDCS de la Sarthe, Département, CAF-MSA
Partenaires pressentis	Les partenaires de la Charte
Moyens	Moyens internes de la DDCS et du Département
Calendrier	2019/2020

Détail de la démarche		
Quoi	Quand	Qui
 Constitution d'un groupe de travail pour : Etablir un état des lieux, identifier les actions déjà menées et réfléchir aux actions nouvelles à engager (expérimentation du « aller-vers »).	Durée de la Charte	DDCS / Département / Caf et MSA, UNPI, Action Logement, un représentant des huissiers, des agences immobilières, des bailleurs sociaux, l'AMF
 Mise en place des actions nouvelles voire expérimentales incluant des indicateurs d'évaluation	Durée de la charte	Porteurs volontaires
Indicateurs d'évaluation	- Constitution du groupe de travail, fréquence des réunions de ce groupe et actions menées. - dans le cadre de l'expérimentation, nombre de personnes contactées.	

ORIENTATION N°4

AMELIORER LES PRATIQUES DES ACTEURS DE LA PREVENTION

Fiche action n° 8 : Refondre le modèle de saisine de la CCAPEX

Synthèse de l'action	
Objectif	Rendre plus lisible le modèle de saisine et permettre de mieux faire ressortir les actions de prévention déjà engagées pour rendre plus efficiente les actions à mettre en œuvre.
Descriptif de l'action	Refondre le modèle de saisine de la CCAPEX par la DDCS.
Pilotes de l'action	DDCS de la Sarthe.
Partenaires pressentis	Membres du comité d'animation
Moyens	Moyens internes de la DDCS
Calendrier	2019

Détail de la démarche		
Quoi	Quand	Qui
Proposition d'un nouveau modèle de saisine CCAPEX aux membres du premier comité d'animation	2019	Membres du comité d'animation




Indicateurs d'évaluation	Diffusion du nouveau modèle de saisine.
--------------------------	---

ORIENTATION N°4

AMELIORER LES PRATIQUES DES ACTEURS DE LA PREVENTION

Fiche action n° 9: refondre le questionnaire CCAPEX transmis aux locataires et expérimenter de nouvelles formes de diffusion

Synthèse de l'action	
Objectif	Simplifier le questionnaire CCAPEX transmis aux locataires
Descriptif de l'action	Recentrer le questionnaire avec les informations les plus utiles.
Pilotes de l'action	DDCS de la Sarthe.
Partenaires pressentis	Membres du comité d'animation
Moyens	Moyens internes de la DDCS
Calendrier	2019

Détail de la démarche		
Quoi	Quand	Qui
 Proposition d'un nouveau questionnaire CCAPEX aux membres du premier comité d'animation	2019	Membres du comité d'animation + les instructeurs CCAPEX
 Expérimenter de nouvelles formes de diffusion (phoning, mails...)	2019	Membres du comité d'animation + les instructeurs CCAPEX

Indicateurs d'évaluation	Diffusion du nouveau questionnaire.
--------------------------	-------------------------------------

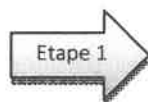
ORIENTATION N°4

AMELIORER LES PRATIQUES DES ACTEURS DE LA PREVENTION

Fiche action n° 10 : renforcer la connaissance des ménages dès le commandement de payer pour les locataires du parc privé

Synthèse de l'action	
Objectif	Avoir une meilleure connaissance des ménages.
Descriptif de l'action	Proposer que les huissiers transmettent tous les éléments, en leur possession, relatifs à la situation des ménages (composition familiale).
Pilotes de l'action	DDCS de la Sarthe
Partenaires pressentis	Département (FSL), Huissiers — Action Logement – CAF - MSA
Moyens	Moyens internes de la DDCS.
Calendrier	2019

Détail de la démarche		
Quoi	Quand	Qui
Mettre en œuvre un groupe de travail avec les huissiers	1 ^{er} semestre 2019	Membres du comité d'animation



Indicateurs d'évaluation	Transmission des informations relatives aux ménages par les huissiers via exploc.
--------------------------	---

ORIENTATION N°4

AMELIORER LES PRATIQUES DES ACTEURS DE LA PREVENTION

Fiche action n° 11 : Traiter le plus en amont possible les dossiers des ménages menacés d'expulsion pour troubles de voisinage ou de jouissance dans le parc privé

Synthèse de l'action	
Objectif	Repérer les situations de troubles de voisinage et/ou troubles de jouissance le plus tôt possible dans le parc privé.
Descriptif de l'action	La loi ALUR impose la transmission des commandements de payer du parc privé à la CCAPEX au-dessus du seuil fixé par l'arrêté préfectoral. Lors de troubles de voisinage et/ou de jouissance, la CCAPEX est saisie au commandement de quitter les lieux. Afin de traiter la situation le plus en amont possible, il est proposé que les huissiers saisissent la CCAPEX en cas de troubles.
Pilotes de l'action	DDCS
Partenaires pressentis	Huissiers
Moyens	DDCS
Calendrier	2019

Détail de la démarche

Quoi	Quand	Qui
Mettre en œuvre un groupe de travail avec les huissiers	1 ^{er} semestre 2019	Membres du comité d'animation

Etape 1

Indicateurs d'évaluation	Réception et enregistrement des saisines CCAPEX
--------------------------	---

ORIENTATION N°4

AMELIORER LES PRATIQUES DES ACTEURS DE LA PREVENTION

Fiche action n° 12 : Améliorer l'ouverture ou le rétablissement des droits pour l'ensemble des locataires

Synthèse de l'action	
Objectif	Lutter le plus en amont possible contre l'expulsion locative en stabilisant les situations grâce à l'ouverture ou au rétablissement des droits par la CAF et la MSA lorsque cela est possible.
Descriptif de l'action	Travailler à de nouvelles modalités de fonctionnement permettant à la CCAPEX d'être informée le plus tôt possible.
Pilotes de l'action	DDCS
Partenaires pressentis	DDCS, Département, CAF-MSA.
Moyens	Moyens internes de la DDCS
Calendrier	2019

Détail de la démarche		
Quoi	Quand	Qui
Constituer un groupe de travail avec la Caf et la MSA.	1 ^{er} semestre 2019	DDCS
Examiner des situations et évaluer l'opportunité d'un examen en CCAPEX	1 ^{er} semestre 2019	FSL / DDCS



Indicateurs d'évaluation	Transmission des informations par la CAF et la MSA Nb de situations où il y a eu une régularisation des droits
--------------------------	---

ORIENTATION N°4

AMELIORER LES PRATIQUES DES ACTEURS DE LA PREVENTION

Fiche action n° 13 : Améliorer l'offre de conseil et d'accompagnement juridique auprès des ménages menacés d'expulsion

Synthèse de l'action	
Objectif	Développer l'activité d'accompagnement juridique des ménages à toutes les étapes de la procédure d'expulsion et pour tout motif.
Descriptif de l'action	Améliorer le soutien et l'accompagnement juridiques durant lesquels seront rappelés les recours aux droits prévus par les textes. Organiser une journée grand public de rencontre avec les professionnels du droit.
Coordinateur de l'action	DDCS, Département, Conseil Départemental d'accès aux droits (CDAD) et les Conciliateurs de justice
Partenaires pressentis	Partenaires de la Charte
Moyens	Moyens internes de la DDCS, Département, CDAD
Calendrier	2019

Détail de la démarche		
Quoi	Quand	Qui
 Préconisation de la mise en place d'un soutien juridique par les organismes partenaires	2019	CCAPEX / CDAD
 Orientation des ménages vers les médiateurs (dont huissiers) et les organismes d'aides juridictionnelles	2019	CCAPEX / CDAD

Indicateurs d'évaluation	Nombre de ménages orientés Nb de réunions grand public
--------------------------	---

ORIENTATION N°4

AMELIORER LES PRATIQUES DES ACTEURS DE LA PREVENTION

Fiche action n° 14 : mieux prendre en compte les " accidents de la vie " chez les locataires du parc social

Synthèse de l'action	
Objectif	Repérer les situations fragiles et améliorer le maintien des locataires du parc social dans leur logement ou leur proposer dès l'apparition d'un changement de situation notable une solution de relogement adaptée.
Descriptif de l'action	Travailler à la mise en œuvre de solution de relogement entre bailleurs sociaux.
Coordinateur de l'action	DDCS, Département, bailleurs sociaux
Partenaires pressentis	Partenaires de la charte
Moyens	DDCS
Calendrier	2019 – 2020

Détail de la démarche		
Quoi	Quand	Qui
Identifier des critères permettant de repérer les ménages concernés par un accident de la vie), le plus tôt possible : perte de revenu, modification rapide de la composition familiale, réponse rapide aux demandes de transfert de bail, nouveau bail permettant la prise en charge de la dette par le FSL, etc.	2019	Bailleurs sociaux

Etape 1

Indicateurs d'évaluation	Nombre de mutations
--------------------------	---------------------

ORIENTATION N°4

AMELIORER LES PRATIQUES DES ACTEURS DE LA PREVENTION

Fiche action n° 15 : Intégrer de nouveaux membres à la CCAPEX et renforcer les liens avec les partenaires extérieurs à la commission

Synthèse de l'action	
Objectif	Améliorer l'efficacité et la pertinence des préconisations de la CCAPEX ainsi que le suivi des ménages en élargissant la commission à de nouveaux partenaires.
Descriptif de l'action	Il s'agit d'associer différents acteurs aux CCAPEX : à l'exemple de l'EPSM (établissement public de santé mentale), ADGESTI, sur des situations complexes, Alliance Sociale Animale (ASA).
Coordinateur de l'action	DDCS, Département
Partenaires pressentis	Les membres de la CCAPEX
Moyens	Moyens internes à la DDCS
Calendrier	Pendant la durée de la charte

Détail de la démarche		
Quoi	Quand	Qui
Organiser la consultation des organismes retenus et fixer les modalités de leur participation à la CCAPEX (voix consultative).	2019	CCAPEX
Indicateurs d'évaluation	Nombre de nouvelles conventions signées	



***Service confidentiel et gratuit destiné à accompagner les salariés
et leur famille en difficulté dans leur parcours résidentiel***

Suite à :

- Une séparation, une décohabitation, un divorce
- Une rupture du contrat de travail du salarié ou de son conjoint
- Un hébergement précaire ou inadapté
- Un sinistre dans le logement
- Une situation de surendettement ou des difficultés financières aggravées
- Une perte du logement (expulsion, reprise par le bailleur)
- Un problème de santé
- Un décès...

Empêchant de :

- Régler son loyer
- Rembourser ses mensualités de prêt(s) immobilier(s)
- Trouver un logement ou s'y maintenir

Bénéficiaires (selon la réglementation en vigueur) :

- Salariés des entreprises du secteur privé non agricole de 10 salariés et plus, quelles que soient l'ancienneté et la nature du contrat de travail, ou demandeurs d'emploi de moins de 12 mois et dont le dernier employeur était une entreprise de 10 salariés et plus.
- Salariés des entreprises du secteur agricole versant la participation des employeurs agricoles à l'effort de construction (PEAEC) quelles que soient l'ancienneté et la nature du contrat de travail, ou demandeurs d'emploi de moins de 12 mois, ancien salarié d'une de ces entreprises.

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®, VISALE, MOBILI JEUNE, Prêt et/ou subventions 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.

Propositions d'engagements qui pourraient être pris :

1. Mobiliser, quand cela est possible, les dispositifs ou aides financières propres à Action Logement pour permettre l'accès ou le maintien dans le logement
2. Pouvoir accompagner les locataires en situation d'impayés de loyer dans leurs démarches et leur éventuel relogement
3. Participer, dans la mesure du possible, aux commissions de la CCAPEX
4. Orienter vers les partenaires de la charte porteurs de solution
5. Participer au relogement des ménages menacés d'expulsion dans le cadre des obligations légales sur le relogement des publics prioritaires (L441-1 du CCH)

Propositions d'indicateurs qui pourraient venir alimenter le suivi de la charte

- Nombre de personnes renseignées et/ou rencontrées au motif de l'expulsion :
- Nombre de personnes aidées financièrement

PROTECTION DE LA VIE PRIVÉE

L'exécution de la présente charte entraîne des traitements de données à caractère personnel par toutes les parties signataires. Ces traitements sont soumis à la législation relative à la protection des données à caractère personnel.

Les informations partagées dans le cadre de cette charte sont subordonnées aux exigences de discrétion et de confidentialité. Les intervenants ne partagent que ce qui est strictement nécessaire à la réflexion collégiale.

Les données échangées entre les parties ne peuvent être transmises à d'autres destinataires sauf dans les cas prévus par la loi, ni être traitées pour une finalité autre que celle prévue dans la présente charte.

Les signataires de la présente charte déclarent avoir pris connaissance des textes relatifs :

- Aux droits des personnes en matière de protection de leur vie privée,
- Aux conditions du secret professionnel imposé à tout professionnel de santé, le cas échéant.

Les signataires conviennent en conséquence qu'il n'y a pas lieu de rappeler ces droits et obligations dans la présente convention.

Chacune des parties fera son affaire personnelle, en tant que responsable de traitement, des obligations qui lui incombent au titre du Règlement Européen 2016-679 et de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés pour les traitements qu'elle met en œuvre à partir de ces données. Elle prendra notamment les mesures nécessaires au regard de la nature des données et des risques présentés afin de préserver la sécurité des données.

Les données de santé éventuellement nécessaires à l'analyse des situations personnelles ne seront traitées qu'avec le **consentement exprès de la personne concernée**.

Les parties signataires de la présente charte s'obligent également à informer les personnes de leur droit d'accès, de rectification, de verrouillage et d'effacement des informations qui les concernent

1) Le Contexte

En 2012, le département de la Sarthe était l'un des 10 départements pilotes choisi pour décliner la politique dite « du logement d'abord » accompagné par la Direction Interministérielle de l'hébergement et de l'accès au logement (DIHAL).

Dans ce cadre, la question de l'accompagnement dans le logement est apparue centrale.

La DDCS, avec l'ensemble des acteurs locaux a effectué un travail d'analyse des publics en difficulté de maintien dans les logements et un état des lieux de l'offre d'accompagnement existante.

Les publics

Les intervenants dans les logements témoignent de l'augmentation des situations difficiles de personnes ou ménages pour lesquelles se cumulent les problématiques de comportement, de santé, de paiement des loyers.

Les intervenants dans les logements

Un état des lieux des dispositifs dans le logement a été effectué par un groupe de travail animé par la DDCS. Plus de 40 dispositifs ont ainsi été repérés.

Si un large panel de besoins semble couvert sur le département en matière d'accompagnement, le groupe de travail relève un manque d'articulation entre acteurs et entre secteurs sociaux, sanitaires et médico-sociaux.

Une même personne peut ainsi bénéficier de différents accompagnements sans que ceux-ci soient coordonnés. L'information entre structures accompagnatrices apparaît également limitée. Les professionnels n'ont parfois pas connaissance de l'ensemble des dispositifs existants, ni des limites de l'intervention de chaque structure ou de chaque champ (social, sanitaire et médico-social).

2) Description du projet de plateformes territoriales

L'objectif principal du projet est de maintenir les personnes dans leur logement ou de les accompagner vers des solutions de logements adaptés par des interventions les plus en amont possible, afin d'éviter la dégradation des situations sociales, mais aussi sanitaires et d'assurer l'accompagnement le plus adapté par une coordination locale des dispositifs.

Le projet repose donc sur des actions préventives, globales et coordonnées sur un territoire de proximité. Il ne s'agit pas de créer un dispositif supplémentaire (1 feuille en plus sur le 1000 feuilles), mais de mettre de la plus-value dans l'organisation des dispositifs.

Les modalités d'action reposent sur 3 axes :

La mise en place d'un dispositif de veille et de repérage préventif des problématiques de maintien dans le logement.

Cette mission de 1^{er} contact est assurée par plusieurs acteurs de proximité.

- Par les bailleurs sociaux, par les correspondants de sites, pour toutes les problématiques liées au comportement, hygiène...ainsi que par les chargés de contentieux pour les situations d'impayés avec impossibilité de contact.
- Les autres intervenants dans les logements publics servent de relais au repérage des situations qui se dégradent : associations d'aide à domicile (Familles rurales, ADMR, Aid'om,...), les CESF des services de la CAF, travailleurs sociaux des circonscriptions d'action sociale, des CCAS, des centres sociaux...

Une prise de contact dans le logement par un médiateur (ADGESTI) pour recréer du lien avec les habitants et assurer une évaluation globale de la situation.

- Mobilisation de temps d'intervention au sein du logement pour une reprise de contact par l'ADGESTI, en lien avec les professionnels intervenants dans les logements et en vue de repérer les situations qui se dégradent.

L'ADGESTI est une association du champ médico-social, spécialisée dans l'évaluation des situations et l'accompagnement des personnes ayant un handicap ou trouble d'origine psychique et/ou d'addictions, et des personnes en difficulté sociale.

2 types d'intervention par l'équipe pluridisciplinaire de l'ADGESTI (infirmier, travailleur social, psychologue) sont prévus :

- auprès des acteurs de terrain : que ce soit avec les bailleurs sociaux, les travailleurs sociaux, les professionnels de la santé, les associations d'aide à domicile

- auprès des habitants : une prise de contact « avec », qui revient souvent à renouer avec un lien distendu, voir rompu

Dans un premier temps, qui suit la première prise de contact (lorsque celle-ci est effective), il s'agit d'évaluer la problématique du locataire. Cette démarche initiale doit pouvoir renseigner les partenaires sur les éventuels dysfonctionnements faisant obstacle à la tenue du rôle de locataire, repérage permettant d'envisager des interventions différenciées.

Ayant repéré, à minima, la problématique du locataire, il s'agit de contribuer à « produire des effets de changement », avec pour objectif une certaine stabilisation de la relation. De façon concomitante, il s'agit ici de favoriser le maintien dans le logement ou l'accès éventuel à un autre logement.

Une coordination des acteurs de l'accompagnement dans le logement au sein de commissions mensuelles instruisant des situations individuelles.

Les intervenants de « terrains » ayant repéré des problématiques au sein des logements peuvent présenter ces situations à un groupe constitué des acteurs de l'accompagnement social et sanitaire notamment dans le logement avec l'objectif d'orienter vers le ou les dispositifs les plus adaptés à la situation.

Il est donc prévu la mise en place de commissions locales (plateformes territoriales) instruisant des dossiers individuels. Les dossiers relatifs au maintien dans le logement y seraient abordés avec ouverture du groupe aux acteurs de l'accompagnement dans le logement et de la santé, pour réfléchir à des solutions partagées pour un accompagnement adapté à la situation.

L'objectif est de donner une réponse pluridisciplinaire, née de la coordination de différents dispositifs à une problématique globale.

3) Les plateformes territoriales

Elles ont pour objet de répondre aux constats problématiques d'hygiène, d'absence de respect des logements et des parties communes, de troubles de voisinage, de problématiques d'addictions, de santé mentale, de souffrance physique et d'isolement rencontrés par certains locataires sarthois. La complexité des problématiques rencontrées appelle nécessairement une réponse globale de nature partenariale.

Le but est de favoriser l'accompagnement et le maintien dans le logement des ménages en difficulté et vise à :

- Rendre l'utilisateur acteur de son parcours
- Rendre effectif l'accès au droit
- Renouer le lien entre le locataire et le bailleur
- Rétablir le lien entre l'utilisateur et le travailleur social
- Résorber la dette locative et trouver des relais avant la résiliation du bail
- Examiner des solutions à apporter aux problématiques de troubles de voisinage ou d'entretien du logement
- Faciliter la prévention des problématiques de santé des ménages, l'accès aux soins, et l'accompagnement
- Accompagner si nécessaire vers un projet de relogement en habitat ou structure adaptés.

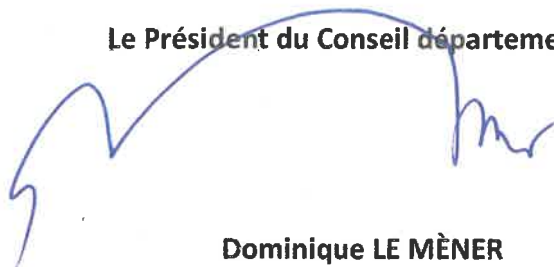
A ce jour, 6 plateformes existent sur le territoire sarthois :

Plateformes	OPH Sarthe Habitat	OPH Le Mans Métropole Habitat	Valloire Habitat	CDC Habitat	SA Mancelle d'Habitation
Allonnes	X				
Coulaines	X				X
Le Mans	X	X	X	X	X
Sablé Sur Sarthe	X				
La Flèche	X				
Mamers	X				

AL	Allocation logement
APL	Aide Personnalisée au Logement
AVDL	Accompagnement Vers et Dans le Logement
CAF	Caisse d'Allocations Familiales
CCAPEX	Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions
CDAD	Conseil Départemental de l'Accès aux droits
CDAPL	Commission Départementale des Aides Publiques au Logement
CFP	Concours de la Force Publique
CLCV	Consommation Logement Cadre de Vie
COMED	Commission de Médiation
DALO	Droit au Logement Opposable
EPCI	Etablissement Public de Coopération Intercommunale
EXPLOC	Expulsions Locatives (logiciel de gestion des expulsions locatives)
FSL	Fonds de Solidarité pour le Logement
MSA	Mutualité Sociale Agricole
PDALHPD	Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
SIAO	Système intégré d'Accueil et d'Orientation
UNPI	Union Nationale des Propriétaires Immobiliers

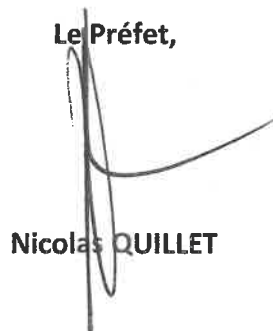
SIGNATURES

Le Président du Conseil départemental,



Dominique LE MÈNER

Le Préfet,



Nicolas QUILLET

SIGNATURES

Madame Le Directeur Général
de l'OPH Le Mans Métropole Habitat,

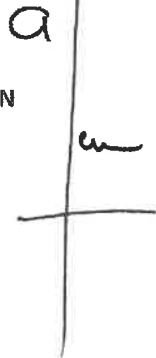


Fabienne DELCAMBRE

SIGNATURES

Monsieur le Directeur Général
de l'OPH SARTHE HABITAT

Guy HENRION

A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line with a horizontal crossbar at the bottom and a small loop at the top, positioned to the right of the printed name.

SIGNATURES

Monsieur Le Directeur Général
de la SA Mancelle d'Habitation

Le Directeur Général,

Yves-Mario HERVE

FG

SIGNATURES

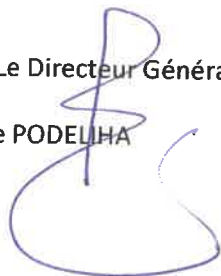
**Monsieur Le Directeur Interrégional
de CDC HABITAT**

Bruno BATAILLE

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'B' followed by a horizontal line and a diagonal stroke.

SIGNATURES

Monsieur Le Directeur Général
de PODELIHA



Podeliha 

Groupe Action Logement

Siège Social

13 rue Bouché Thomas CS 10906

49009 Angers Cedex 01

Siret : 057 201 139 00029 - APE 6820A