

+



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA LOIRE-ATLANTIQUE



CONSEIL GENERAL DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

CHARTRE DE PREVENTION DES EXPULSIONS LOCATIVES DE LOIRE-ATLANTIQUE

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
CHAPITRE 1 - BILAN ET OBJECTIFS DE LA CHARTE	7
ARTICLE 1 – Bilan et objectifs généraux	7
ARTICLE 2 – Objet de la charte.....	8
CHAPITRE 2 - ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES	10
ARTICLE 3 – engagements de l'État	10
ARTICLE 4 – engagements du Conseil Général	12
ARTICLE 5 – engagements conjoints de l'État et du Conseil Général	14
ARTICLE 6 – engagements des bailleurs sociaux.....	14
ARTICLE 7 – engagements des bailleurs privés	17
ARTICLE 8 – engagements de la Caisse d'Allocations Familiales et de la Mutualité Sociale Agricole.....	19
ARTICLE 9 – engagements des maires de Loire-Atlantique	19
ARTICLE 10 – engagements de l'Agence départementale d'information sur le logement.....	20
ARTICLE 11 – engagements du Centre de l'Habitat et du SIRES Bretagne-Atlantique	19
ARTICLE 12 – engagements des associations représentatives des locataires	20
ARTICLE 13 – engagements des associations d'insertion par le logement	21
ARTICLE 14 -- rôle des huissiers de justice	23
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS DIVERSES	23
ARTICLE 15 – durée et révision de la charte.....	23
ARTICLE 16 – suivi et évaluation	23
ARTICLE 17 –diffusion de la charte.....	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.

ANNEXES

- 1 - La procédure de prévention des expulsions
- 2 - La saisine des organismes payeurs des aides au logement (bailleurs sociaux)
- 3 - La procédure d'expulsion
- 4- Schéma de l'enquête financière et sociale
- 5 - Protocole entre le Conseil Général et les bailleurs sociaux en date du 31 mai 2012
- 6 - Document d'information au stade du commandement de payer
- 7 et 7 bis - Notice d'information sur la CCAPEX et fiche-type de saisine
- 8 - Liste des centres médico-sociaux du Conseil Général
- 9 - Liste des permanences de l'ADIL dans le département
- 10 - Adresses utiles et liste des sigles
- 11- Statistiques des expulsions locatives
- 12- Tableau avec indicateurs de suivi semestriel

PREAMBULE



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

Le dispositif de prévention institué par la loi a pour but, dès le premier stade de la procédure, de permettre à un nombre accru de locataires de bonne foi, en situation d'impayés, de se maintenir dans leur logement, tout en rétablissant plus rapidement les propriétaires dans leur droit à percevoir le loyer qui leur est dû.

L'article 121 de la loi prévoit l'élaboration d'une charte de prévention des expulsions dans chaque département.

Les nouvelles dispositions ont été rapidement mises en œuvre en Loire-Atlantique à travers notamment une charte de prévention signée le 23 décembre 1999. Elle réunissait de nombreux partenaires : l'Etat, le Conseil Général, l'ensemble des bailleurs sociaux, les représentants des bailleurs privés, les associations représentant les locataires, les associations investies dans l'accompagnement social au logement, les représentants des huissiers, les représentants des CCAS des communes membres du PDALPD (Plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées).

Son efficacité repose sur le renforcement de l'information des personnes en difficulté, leur bonne orientation, ainsi que la mobilisation rapide et la coordination des moyens d'aides existants et prioritairement le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL).

Cette charte, élaborée pour la durée du PDALPD, a ensuite été prorogée par tacite reconduction sans modification ultérieure.

Son actualisation, engagée en 2011, constitue une des actions du PDALPD 2011-2015 dans le cadre de l'axe « prévention des expulsions ».

La charte a vocation à définir au niveau local une stratégie partagée par l'ensemble des partenaires. Elle définit des mesures concrètes et des engagements de leur part dans le but de réduire le nombre d'expulsions dans le département.

Elle se situe dans un contexte législatif et réglementaire qui a évolué depuis la loi du 29 juillet 1998 susvisée, et notamment :

- la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales a transféré aux conseils généraux la responsabilité du financement du FSL ;

- la loi du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale a institué les protocoles d'accord qui permettent de suspendre la procédure d'expulsion et a rendu obligatoire la saisine de la CDAPL (aujourd'hui : la CAF et la MSA) par les bailleurs sociaux, sous peine d'irrecevabilité de l'assignation en résiliation de bail ;

- la loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 a renforcé le rôle du PDALPD dans le domaine de la prévention des expulsions (suivie du décret du 29 novembre 2007 relatif aux plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées) et a institué une commission de prévention des expulsions – la CCAPEX– (précisée par le décret du 26 février 2008 relatif à la commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives) ;

- la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable a défini comme l'un des critères de priorité la situation des personnes de bonne foi menacées d'expulsion (décret d'application du 28 novembre 2007 relatif à l'attribution des logements sociaux, au droit au logement opposable et modifiant le code de la construction et de l'habitation) ;

- la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions a rendu obligatoire la création des CCAPEX et donné une base légale à l'enquête financière et sociale au stade de l'assignation. A compter de la création de la CCAPEX, les compétences exercées par la CDAPL (commission départementale des aides publiques au logement) ont été transférées aux organismes payeurs des aides au logement : CAF et MSA.

- La même loi du 25 mars 2009 a permis d'instituer le nouveau dispositif de la GRL (Garantie des Risques Locatifs) : ce système assurantiel couvre le bailleur privé contre les risques de loyers impayés, de dégradations locatives et prend en charge les frais de contentieux dans des conditions établies par un cahier des charges approuvé par décret du 23 décembre 2009. Si le dispositif « sécurise » le bailleur en remplaçant la caution par le contrat d'assurance GRL, il a aussi pour objectif d'aider au maintien dans les lieux des locataires en impayés de loyers par la mise en oeuvre d'un traitement amiable adapté à sa situation. L'APAGL (Association pour l'Accès aux Garanties Locatives), créée par la loi du 25 mars 2009, pilote le dispositif et assure le respect du cahier des charges par les assureurs.

Le contexte local a lui-même évolué s'agissant des outils de la prévention des expulsions avec notamment la signature, en février 2007 puis en mai 2012, d'un protocole entre le Conseil Général de Loire-Atlantique et les bailleurs sociaux, membres de l'USH, définissant les modalités de leurs interventions, en partenariat, auprès des locataires en difficulté.

CHARTE DE PREVENTION DES EXPULSIONS LOCATIVES



Entre :

■ **le Préfet de la Région des Pays-de-la-Loire, Préfet de la Loire-Atlantique et le Président du Conseil Général de Loire-Atlantique, coprésidents du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD),**

d' une part,

■ **les représentants des bailleurs sociaux :**

OPH Nantes Habitat
OPH Silène
OPH Habitat 44
ESH Harmonie Habitat
ESH Atlantique Habitations
ESH LNH (la Nantaise d'Habitations)
ESH SAMO (S.A. HLM des Marches de l'ouest)
ESH Espace Domicile
ESH Logi Ouest
ESH ICF Atlantique
ESH Aiguillon Construction
CIF Coopérative
ESH Vilogia
ESH Gambetta Locatif

■ **les représentants des bailleurs privés :**

- le président de la chambre départementale de la fédération nationale des agents immobiliers (FNAIM),
- le président de la chambre syndicale des propriétaires et copropriétaires de Loire-Atlantique (CSPC- UNPI)

- **les maires qui ont souhaité adhérer à la charte et notamment ceux d'ANCENIS, de CHATEAUBRIANT, de NANTES et de SAINT-NAZAIRE, communes chefs-lieux d'arrondissement**
- **la Caisse d'allocations familiales**
- **la Mutualité sociale agricole**
- **l'Agence départementale d'information sur le logement**
- **les associations de locataires représentatives, au niveau national, membres du comité de pilotage du PDALPD de Loire-Atlantique : Confédération générale du logement (CGL), Confédération nationale du logement (CNL), Consommation, Logement et cadre de vie (CLCV), Confédération syndicale des familles (CSF)**
- **les associations d'insertion et d'accompagnement œuvrant dans le cadre du PDALPD : Centre de l'habitat (CDH), Fédération nationale des associations d'accueil et de réinsertion sociale (FNARS), Union départementale des associations familiales (UDAF), Union régionale pour l'habitat des jeunes (URHAJ),**
- **le SIRES Bretagne/Atlantique**

d'autre part,

et avec la participation des juges des tribunaux d'instance du département,

il est convenu et arrêté ce qui suit :

CHAPITRE 1

BILAN ET OBJECTIFS DE LA CHARTE



Article 1 – bilan et objectifs généraux

La charte de prévention des expulsions locatives signée le 23 décembre 1999 avait pour objectif de réduire, à terme, le nombre de jugements de résiliation de bail et d'expulsions ainsi que le nombre de réquisitions et de concours de la force publique.

Dans le bilan qu'il dresse de la période précédente, **le PDALPD 2011-2015** observe, sur la période 2005-2009, une certaine stabilité du nombre des décisions aux différents stades de la procédure.

Cependant, le nombre d'assignations a augmenté en 2010 (+ 7,6% par rapport à 2009) et de nouveau en 2011(+ 3,7%). Le nombre de concours de la force publique et d'expulsions effectives a diminué en 2009 (202) et 2010 (180) mais a augmenté de nouveau en 2011(216).

Le taux de retour des enquêtes sociales renseignées, au stade de l'assignation, supérieur à 80% (86% en 2010) apparaît satisfaisant bien qu'il n'existe pas d'indicateur permettant d'évaluer la qualité du contenu. Dans le cadre des contacts entre les services de l'Etat (DDCS) et les tribunaux, les juges du tribunal d'instance de Nantes ont cependant estimé « que les enquêtes sociales sont de qualité et apportent des éléments intéressants et précis sur les situations des familles ».

Le document souligne également la difficulté d'évaluer l'efficacité des mécanismes de prévention au-delà des indicateurs d'activité existants du FSL et de la CDAPL (aujourd'hui les organismes payeurs des aides au logement) .

La réflexion menée au cours de l'élaboration du nouveau PDALPD sur la stratégie en matière de prévention des expulsions a cependant fait ressortir un consensus des partenaires sur la recherche d'une prévention le plus en amont possible avec une approche différenciée pour le parc social et pour le parc privé. Dans ce dernier, en particulier, il apparaît nécessaire de consolider la prévention :

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

Dans ce domaine, le PDALPD fixe comme objectif une diminution de 5 à 10% du nombre des assignations.

La charte de prévention des expulsions n'est qu'un des leviers mis en œuvre par le PDALPD dans le but d'atteindre cet objectif.

Article 2 – objet de la charte

Les personnes concernées par les dispositions de la présente charte qui constitue un engagement sur la prévention et le traitement des impayés de loyers sont les locataires de bonne foi qui, en raison de leurs difficultés économiques et sociales, ne sont pas en mesure de payer leur loyer.

Ne sont notamment pas concernées les personnes occupant un logement sans droit ni titre à l'entrée dans le logement ou qui y sont entrées par voie de fait (squatters). Les personnes occasionnant des troubles graves de voisinage ne font pas l'objet des mêmes dispositions relatives à la prévention des expulsions mais leur situation peut néanmoins être examinée par la CCAPEX.

Dans ce cadre, les signataires de la charte s'engagent :

- à rechercher des solutions amiables par un système de relances auprès des locataires débiteurs en difficulté avant l'engagement d'une procédure contentieuse ou pré-contentieuse ;
- à favoriser l'intervention précoce des dispositifs de solvabilisation mis en place pour le logement des personnes défavorisées, en informant les ménages sur leur existence et sur les moyens de saisine (FSL, commission de surendettement) et à proposer les mesures d'aide ou d'accompagnement de nature à résoudre les difficultés liées au logement ;
- à mettre à profit les délais et moyens prévus par la réglementation (article 24 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée) en continuant à rechercher de préférence le traitement amiable de la situation d'impayé ;
- à renforcer la coopération entre les bailleurs, notamment les bailleurs sociaux, et les services sociaux afin d'intervenir le plus en amont possible auprès des locataires ;
- à saisir ou à alerter le secrétariat de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX) lorsqu'ils ont connaissance d'une situation relevant des critères d'examen par cette commission, à collaborer à son bon fonctionnement et à tenir compte de ses avis et recommandations ;
- à fournir ensuite, au niveau de la phase contentieuse, une information aussi complète que possible permettant respectivement au juge, sur la demande de résiliation du bail, et aux services préfectoraux, ou délégués par le Préfet, sur la demande de concours de la force publique, de statuer en toute connaissance de cause ;
- à favoriser, lorsque le maintien dans le logement n'est pas possible, le relogement économique des ménages ou, à défaut, à les informer sur les dispositifs permettant un relogement ou un hébergement.

Ces mesures n'ont donc pas pour objet :

→ de remettre en cause le droit des bailleurs d'engager une action contentieuse,

→ d'interrompre ou d'allonger la durée des procédures.



CHAPITRE 2

ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES



Article 3 – engagements de l'Etat

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

Pendant la phase amiable ou pré-contentieuse,

- informer et orienter les locataires en difficulté en les avertissant des risques encourus et en favorisant la recherche d'une procédure de conciliation avec le bailleur ;
- chaque fois qu'ils sont informés d'une situation d'impayés ou de la délivrance d'un commandement de payer, envoyer un courrier au locataire indiquant, les coordonnées de la personne gestionnaire du dossier à contacter (s'agissant des bailleurs sociaux), les conditions d'accès au FSL, les coordonnées du service social (CMS ou CCAS) et de l'ADIL44, ainsi que la démarche à effectuer, le cas échéant, auprès du secrétariat de la commission de surendettement ;
- envoyer ou joindre à ce courrier une plaquette d'information de l'ADIL et /ou un document d'information contenant les conseils et adresses utiles (voir document en annexe).

Au stade contentieux,

- assurer la liaison avec les services sociaux du Conseil Général, avec les communes et, par leur intermédiaire avec les CCAS, en leur envoyant systématiquement copie des courriers d'information et d'orientation adressés aux locataires.

Pendant la période de deux mois entre l'assignation et l'audience du Tribunal d'Instance,

- saisir les services sociaux du Conseil Général en vue de réaliser l'enquête financière et sociale prévue par l'article 60 de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions et veiller, en lien avec le Conseil Général et les services judiciaires, à la qualité des informations transmises au Juge ;
- adresser parallèlement un courrier aux locataires les informant de l'enquête en cours, leur demandant d'y collaborer et les sensibilisant à l'importance de se présenter à l'audience ;

- pour le parc privé, et en cas d'enquête non renseignée du fait des locataires, envoyer à ceux-ci un nouveau courrier de mobilisation leur donnant d'autres adresses d'organismes ou services à contacter (FSL, ADIL, association de locataire) et leur rappelant la nécessité de leur présence à l'audience;
- au vu de l'enquête financière et sociale, orienter, par exemple en cas de litige sur la dette, le locataire vers l'ADIL;
- assurer l'instruction des dossiers en coordination et en cohérence avec les autres dispositifs gérés par l'Etat (contingent préfectoral, DALO, SIAO) ; inscrire au contingent préfectoral des personnes prioritaires les locataires en difficulté du parc privé, lorsque l'enquête sociale fait apparaître qu'ils répondent aux critères fixés par la convention-cadre signée avec les bailleurs sociaux afin de faciliter leur accès à un logement HLM;
- se tenir informés des décisions des juges (jugements suspendant la clause résolutoire, jugements prononçant l'expulsion, jugements accordant des délais ou sursis) ;

Au stade de la procédure d'expulsion proprement dite (après jugement d'expulsion),

- continuer de développer, dans les délais légaux impartis par la loi, la recherche de solutions actives, pour parvenir, soit au maintien dans les lieux par la signature d'un protocole d'accord ou d'un nouveau bail, soit à un relogement, en s'appuyant sur le réseau des partenaires du PDALPD et, le cas échéant, sur le dispositif du contingent préfectoral des personnes prioritaires;
- saisir le cas échéant la CCAPEX pour faire examiner collégalement des situations et faire émerger les solutions les mieux adaptées ;
- informer les ménages, en particulier à travers les courriers qui leur sont envoyés aux différents stades de la procédure contentieuse, des dispositifs de relogement ou d'hébergement :
 - ↳ le contingent préfectoral pour le logement,
 - ↳ le service intégré d'accueil et d'orientation pour l'hébergement,
 - ↳ la commission de médiation pour un recours en cas d'échec des démarches de relogement dans le parc social ou d'accueil dans une structure d'hébergement. L'information ainsi donnée est systématique au stade du commandement de quitter les lieux,
- reloger les personnes reconnues prioritaires au titre du DALO avant toute décision autorisant l'expulsion.

D'autre part, **la Banque de France**, en sa qualité de secrétariat de la **commission de surendettement des particuliers**, s'engage à informer, à leur demande et par courrier, les services de l'Etat (DDCS, sous-préfectures) chargés de la prévention des expulsions locatives, notamment le secrétariat de

la CCAPEX, de l'état d'avancement du dossier de surendettement du débiteur, lorsque la demande porte sur des personnes nommément désignées.

Article 4 – engagements du Conseil Général

Le Conseil général s'engage à mobiliser ses services :

1. le service social (SASGP1)

Dans le cadre réaffirmé d'une philosophie d'action qui situe l'utilisateur en acteur de son devenir, l'intervention du service social vise à la transformation de la situation des personnes et de leur environnement afin de créer les conditions d'une possible résorption de leurs difficultés sociales.

En ce qui concerne spécifiquement les difficultés du maintien dans le logement, l'intervention est graduée en fonction des besoins de l'utilisateur et de sa dynamique ; elle peut consister à :

- l'informer, l'orienter et rechercher avec lui les solutions susceptibles de lui venir en aide ;
- l'aider à agir et le conseiller (aide à la gestion, orientation vers les organismes adéquats) ;
- agir avec lui, avec un accompagnement qui peut être physique.

L'aide peut être formalisée dans un cadre plus contraint, celui du contrat, compte tenu des risques encourus par l'utilisateur s'il perd son logement et de la mobilisation d'un réseau d'acteurs agissant afin de prévenir ce risque.

Les prises de contact avec le ménage consistent en une prise de rendez-vous ou une visite à domicile afin de favoriser avec lui un diagnostic partagé.

Les modalités d'intervention sont celles de l'enquête sociale (schéma de l'enquête sociale en annexe).

Le travailleur social agit en partenariat étroit et respectueux des rôles de chacun notamment :

- en prenant en compte les avis et préconisations de la CCAPEX ;
- en transmettant aux services de l'Etat chargés de la prévention des expulsions locatives (Direction départementale de la cohésion sociale, sous-préfectures), avant l'audience, l'évaluation sociale permettant au juge de disposer en temps opportun des éléments sur la situation économique et sociale du locataire et des propositions de solution pouvant permettre le règlement de la dette.
- en favorisant, avec l'accord des ménages, l'action concertée avec les bailleurs sociaux dès le stade de l'assignation (conformément à l'outil partenarial qu'est le protocole bailleurs /Conseil Général) ;
- en réalisant à la demande des services de l'Etat chargés de la prévention des expulsions locatives, une évaluation sociale auprès du ménage ayant fait l'objet d'un jugement d'expulsion.

Le travailleur social s'appuie sur l'ensemble des dispositifs internes au Conseil Général destinés à favoriser l'accompagnement social visant à prévenir l'expulsion locative.

(SASGP1) : action sociale globale de proximité

2. le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) :

- en intervenant financièrement pour apurer la dette (sous certaines conditions) ;
- en validant la mise en place des mesures d'accompagnement lié au logement ;
- en collaborant avec les organismes payeurs (Caisse d'Allocations Familiales et Mutualité Sociale Agricole) dans le cadre de la procédure de signalement des impayés de loyers ;
- en formulant auprès des services de l'Etat chargés de la prévention des expulsions locatives, des demandes de priorité d'accès au logement social, en lien avec des interventions financières sur le résiduel de loyer lorsque celui-ci pour des raisons économiques est devenu inadapté aux ressources ;
- en informant les services de l'Etat chargés de la prévention des expulsions locatives, des décisions prises par le FSL concernant les personnes en procédure d'expulsion, notamment lorsqu'elles permettent de solder la dette.

Article 5 – engagements conjoints de l'Etat et du Conseil Général

L'Etat et le Conseil Général, en tant que co-présidents du PDALPD et de la CCAPEX, s'engagent à :

- renforcer l'efficacité de leur partenariat en améliorant leurs circuits d'informations réciproques, en participant ensemble à toute recherche de solution dans le cadre des dispositifs existants susceptibles de venir en aide, le plus en amont possible, aux personnes en situation d'impayés ;
- renseigner les locataires sollicitant des informations et à les orienter vers les interlocuteurs compétents susceptibles de les aider à établir un dossier d'aide ou à rechercher une solution adaptée ;
- contribuer au bon fonctionnement de la CCAPEX :
 - la CCAPEX a été créée en Loire-Atlantique par arrêté conjoint du Préfet et du président du Conseil Général du 18 mai 2010, renouvelé le 7 mars 2012 ; le règlement intérieur de la CCAPEX fixe les objectifs et les modalités de fonctionnement de la commission.

→ la commission peut être saisie par toute personne y ayant intérêt (Etat, Conseil Général, bailleurs, CAF et MSA, travailleurs sociaux, associations...) afin d'examiner collégalement les situations les plus complexes et/ou les plus sensibles, et de déterminer puis de mettre en œuvre des solutions permettant de favoriser le maintien dans les lieux et, en tout état de cause, d'éviter une expulsion effective.

→ elle a vocation à examiner les situations d'impayés de loyers, qu'il s'agisse ou non d'allocataires des aides au logement et, si elle peut contribuer à la recherche de solutions, les situations des personnes menacées d'expulsion pour troubles de voisinage.

→ les services de l'Etat (DDCS) assurent le secrétariat de la commission mais celle-ci ne peut jouer pleinement son rôle que si tous les membres de la commission contribuent à la bonne instruction des dossiers en fournissant le maximum d'informations utiles et si les participants s'efforcent d'être forces de propositions lors des séances.

- établir des indicateurs de suivi et partager les informations permettant d'évaluer l'efficacité des dispositifs de prévention des expulsions et d'en présenter le bilan au comité responsable du PDALPD.

Indicateurs de suivi :

L'Etat continuera de tenir à jour un tableau de bord statistiques permettant le suivi et l'évaluation de la charte, comme prévu à l'article 15, et le tiendra à disposition des partenaires du PDALPD au moins semestriellement.

Article 6 – engagements des bailleurs sociaux

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

Sur un plan général,

- développer une gestion adaptée à la situation des ménages défavorisés :
 - ↳ en veillant, lors de l'attribution d'un logement, à ce que le montant du loyer et des charges quittancées soit bien adapté aux ressources des familles,
 - ↳ en communiquant, dans la mesure du possible, au locataire une estimation des charges individuelles: eau, EDF/GDF, lorsque l'appartement ne dispose pas d'un chauffage collectif,
 - ↳ en adoptant la mensualisation des charges pour faciliter la gestion du budget des ménages à faibles ressources,
 - ↳ en informant le locataire d'un logement collectif en difficulté d'impayé de la possibilité de mettre un terme à la location du garage ;
- s'inscrire dans le partenariat avec les travailleurs sociaux du Conseil Général ou des CCAS dans leurs interventions auprès des locataires

en difficulté en application du protocole signé le 07 février 2007, renouvelé le 31 mai 2012, pour ce qui concerne le Conseil Général ;

- engager en lien avec l'USH des Pays de la Loire une démarche visant à étendre aux CCAS la formalisation du partenariat dans un protocole de collaboration analogue ;
- participer, en lien avec les autres organismes HLM, les services de l'Etat et les partenaires du PDALPD, à toute instance de réflexion et de décision sur le relogement des personnes cumulant de graves difficultés économiques et sociales.

Lors de l'entrée dans les lieux des locataires,

- les informer pour qu'ils fassent valoir leurs droits aux aides au logement ;
- les accompagner dans leurs démarches, afin que le dépôt du dossier complet de demande intervienne dans le mois suivant la date d'entrée dans les lieux.

En cas d'impayé de loyers,

- au niveau amiable et pré-contentieux:
 - ↳ instituer un système de relances auprès du débiteur, assorties d'une proposition de prise de contact avec un représentant du bailleur nommément désigné,
 - ↳ mettre en place, selon la situation économique du ménage et l'adéquation du loyer aux ressources, la reprise du paiement du résiduel de loyer accompagné d'un plan d'apurement, dans l'attente d'un traitement social,
 - ↳ informer, de manière concomitante, les locataires sur les aides financières et les mesures d'accompagnement susceptibles d'être mobilisées dans le cadre du FSL et, éventuellement, les orienter vers la commission de surendettement,
 - ↳ informer le cas échéant le référent social du ménage en difficulté,
 - ↳ saisir les organismes payeurs des aides au logement (CAF, MSA) dans les conditions fixées par l'article R 351-30 du code de la construction et de l'habitation :

*l'impayé est constitué, **soit** lorsque trois termes nets consécutifs (loyer + charges – APL) sont totalement impayés, **soit** lorsque le locataire est débiteur d'une somme au moins égale à deux fois le montant mensuel brut du loyer et des charges,*
 - ↳ saisir les organismes payeurs des aides au logement (CAF, MSA) pour la partie non conventionnée de leur parc,

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

↳ transmettre dans la mesure du possible aux organismes payeurs des aides au logement un plan d'apurement pour permettre le maintien des aides au logement,

↳ faciliter les mutations économiques au sein de leur propre parc sans attendre que les familles aient aggravé leurs difficultés ;

- au niveau contentieux

↳ au moment du commandement de payer : signaler la situation au Préfet (direction départementale de la cohésion sociale) ou au sous-préfet (pour les arrondissements d'Ancenis, de Châteaubriant et de Saint-Nazaire) en communiquant à cette occasion le maximum d'informations possible sur la situation du locataire,

↳ au moment de l'assignation :

- * s'assurer que le Préfet (DDCS) ou le sous-préfet ont été saisis préalablement à toute procédure judiciaire

- * recourir exclusivement aux dispositions de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 pour les locataires visés par la présente charte (notification de l'assignation aux services préfectoraux, ou délégués par le Préfet, deux mois avant l'audience) ;

- après le jugement d'expulsion ou l'apurement de la dette avec intervention du FSL :

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

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

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

Article 7 – engagements des bailleurs privés

Les représentants des bailleurs privés (FNAIM, UNPI) de Loire-Atlantique s'engagent à porter la présente charte à la connaissance de leurs mandants, ou de leurs adhérents et, dans ce cadre, à les inciter :

Lors de l'entrée dans les lieux des locataires,

- à s'assurer de la solvabilité des candidats à la location ;
- à les informer de la possibilité qu'ils ont de faire valoir leurs droits aux aides au logement ;
- en cas de mise en œuvre du tiers-payant, à l'initiative des locataires, les bailleurs déduisent le montant de l'allocation logement perçue du montant du loyer et des charges et en informent les locataires
- à établir le paiement mensuel et à faire une régularisation annuelle des charges (loi du 6 juillet 1989)

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

- à proposer aux locataires de bonne foi une reprise de paiement partiel de loyer et un plan d'apurement de la dette sans que cette facilité ne fasse obstacle à la possibilité pour le bailleur, en cas d'échec, de faire jouer la clause de résolution du bail ;
- à informer les locataires sur les aides financières et les mesures d'accompagnement susceptibles d'être mobilisées ;
- à orienter les locataires vers les services sociaux susceptibles de les aider dans leurs démarches (Conseil Général, CCAS) ;

A cette fin, un document d'information, établi par les services de la DDCS, est mis à la disposition des représentants des bailleurs privés qui pourront le proposer à leurs mandants (document en annexe).

Article 8 – engagements de la Caisse d'Allocations Familiales et de la Mutualité Sociale Agricole -

Les organismes payeurs des aides au logement s'engagent à :

- communiquer aux services de l'Etat (DDCS) le nombre de bénéficiaires annuel des aides au logement ainsi que le nombre d'impayés de loyer ;
- informer les services de l'Etat du nombre de locataires en situation d'impayés dont l'aide au logement est soit maintenue (dans le cadre d'un plan d'apurement), soit suspendue.

La Caisse d'Allocations Familiales de Loire-Atlantique s'engage en outre à :

Au regard des prestations légales,

- assurer le bon droit et paiement des aides au logement ;
- assurer la gestion des impayés de loyer en lien avec les bailleurs sociaux/privés et le FSL ;
- réaliser des rencontres régulières avec les bailleurs sociaux notamment en cas d'évolutions réglementaires ;
- contribuer à des actions d'informations en direction des bailleurs.

Au regard de son service social,

- dans le cadre de son offre «accompagnement social à l'accès aux droits» : intervention des coordonnatrices sociales à la demande des partenaires pour valoriser ou régulariser des droits aux prestations dans le cadre de dossiers allocataire complexes.
- dans le cadre de son offre «diagnostic et accompagnement budgétaire» : intervention des conseillères Esf auprès des familles volontaires pour les accompagner dans la réalisation d'un diagnostic budgétaire et faciliter :
 - ↳ la reprise de paiement du loyer,
 - ↳ la négociation d'un plan d'apurement réaliste,
 - ↳ l'accès à un logement adapté financièrement et une bonne appropriation de ce dernier.

Dans le cadre de son offre de service «impayés de loyer» : intervention de la conseillère habitat :

- saisine : la conseillère habitat est saisie en interne par le service prestations ;
- public concerné : les allocataires familles (bénéficiaires de l'Alf) en situation d'impayés de loyer dans le parc locatif privé ;
- objectifs :
 - ↳ Intervenir au plus tôt pour éviter l'augmentation de la dette de loyers et prévenir les situations d'expulsions,
 - ↳ mobiliser la famille afin de rechercher des solutions pour résorber sa dette en lien avec les partenaires interne et externe ;
- type d'intervention : accompagnement ponctuel et orientation vers les partenaires ;
- modalités: entrer directement en contact et au plus vite avec l'allocataire concerné par un impayé de loyer et avec les partenaires.

La Mutualité sociale agricole s'engage en outre à :

- développer la procédure de signalement des impayés de loyers conformément à la réglementation et assurer un suivi des dossiers d'impayés en veillant à la mise en place d'un plan d'apurement de la dette entre les parties ;
- donner toute information aux personnes en matière d'allocation logement ;
- participer aux dispositifs partenariaux mis en place ;
- saisir la CCAPEX des dossiers sensibles portés à sa connaissance, notamment en matière d'allocation logement.

Article 9 – engagements des maires de Loire-Atlantique

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

- informer et conseiller les familles en difficulté sur les différentes aides existantes et les organismes et services susceptibles de les mettre en œuvre.
- informer et conseiller les propriétaires sur les dispositifs de prévention et le déroulement des procédures en les orientant le cas échéant vers l'ADIL, la chambre syndicale des propriétaires et copropriétaires de Loire-Atlantique, la DDCS ou les sous-préfectures.
- transmettre aux services compétents (services sociaux du Conseil Général, DDCS) toutes informations utiles sur la situation des ménages en difficulté, dans le cadre des dispositifs de prévention des expulsions
- rechercher des solutions pour le relogement des personnes défavorisées menacées d'expulsion sur le territoire communal, notamment dans le cadre de leur contingent réservataire de logements auprès des organismes HLM et, le cas échéant, dans le cadre des logements d'urgence ou des logements d'insertion privés dont ils auraient connaissance.
- participer (ou se faire représenter) aux travaux de la CCAPEX en fonction de la commune d'habitation du ménage dont le dossier est examiné.

Article 10 – engagements de l'Agence départementale d'information sur le logement

L'Agence départementale d'information sur le logement s'engage à :

- participer aux activités de la commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions ;

- informer tout demandeur, locataire en difficulté ou propriétaire, sur les modalités des dispositifs de prévention des expulsions existants ou à venir ;
- diffuser les coordonnées des différents intervenants ou partenaires susceptibles de participer à la recherche de solutions ;
- tenir à disposition des intéressés des fiches d'information sur les différentes étapes d'une procédure d'expulsion ;
- informer les différents intervenants et partenaires signataires de la charte des permanences assurées par l'ADIL dans le département de Loire-Atlantique et de leurs éventuelles modifications (41 permanences) ;
- rappeler aux collectivités territoriales le rôle de conseil juridique de l'ADIL auprès du public et, plus particulièrement, dans le domaine de la prévention des expulsions ;
- prendre contact avec les ménages menacés d'expulsion désignés par la CCAPEX après qu'elle ait fait le constat que les dispositifs existants des partenaires de la charte n'ont pas permis d'apporter une solution à leurs situations. L'intervention de l'ADIL consistera à informer les ménages concernés des dispositifs existants visant à éviter leur expulsion.

Article 11 – engagements du Centre de l'Habitat et du SIRES Bretagne-Atlantique

Le Centre de l'habitat s'engage à :

- promouvoir la réalisation de logements d'insertion privés à partir du parc ancien, afin de présenter des solutions de relogement aux personnes en situation d'expulsion ;
- informer les partenaires des différentes actions qu'il mène pour développer le parc privé à vocation sociale ;
- informer les propriétaires et locataires sur les dispositifs de financement permettant l'amélioration des logements indécents ou insalubres, lorsque la procédure d'expulsion ordonnée par la juridiction compétente est liée à l'état du logement.

Le SIRES Bretagne Atlantique s'engage à :

- développer le parc privé à loyer maîtrisé afin de faciliter l'accès des ménages aux ressources modestes notamment avec l'attribution de logement dans le cadre de la commission SIAO.
- informer les locataires et les propriétaires des aides financières susceptibles d'être sollicités en cas d'impayé.

- orienter les locataires vers les services sociaux pour les aider dans leurs démarches.

Article 12 – engagements des associations représentatives des locataires

Les associations de locataires s'engagent à :

- informer tout demandeur, locataire en difficulté, personne en situation d'exclusion liée au logement, de l'existence des dispositifs de prévention des expulsions définis dans la présente charte ;
- informer ces mêmes demandeurs sur leurs droits et obligations de locataires ou sous-locataires ;
- diffuser les coordonnées des différents intervenants ou partenaires susceptibles de participer à la recherche de solution ;
- mettre à la disposition des demandeurs des fiches d'informations techniques et juridiques sur les différentes étapes d'une procédure d'expulsion ;
- saisir le cas échéant le secrétariat de la CCAPEX des situations relevant d'un examen par la commission ;
- participer aux travaux de la CCAPEX.

Article 13 - engagements des associations d'insertion par le logement

Dans le cadre des missions qui leur sont confiées, les associations s'engagent à informer, conseiller et accompagner les ménages, tant au plan juridique que social, dans les démarches à suivre en prévention d'expulsions locatives ;



Article 14 – rôle des huissiers de justice

Il est rappelé que la loi soumet les huissiers de justice à un certain nombre d'obligations :

- le commandement de payer reproduit, à peine de nullité, les dispositions de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ainsi que le premier alinéa de l'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, en mentionnant notamment la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement dont l'adresse est précisée ;
- informer le préfet, ou le sous- préfet, de la délivrance de l'assignation devant le tribunal au moins deux mois avant l'audience (en RAR) à peine d'irrecevabilité de la demande ;
- informer le préfet ou le sous-préfet (en RAR) du commandement d'avoir à libérer les locaux délivré obligatoirement lorsque l'expulsion porte sur un local affecté à l'habitation principale, à peine de suspension du délai (en principe deux mois) avant l'expiration duquel l'expulsion ne peut avoir lieu ; en conséquence, une demande de concours de la force publique n'est recevable qu'à l'issue de ce délai de deux mois suivant la notification au représentant de l'Etat ;
- le commandement d'avoir à libérer les locaux contient, à peine de nullité, les mentions prévues à l'article 194 du décret du 31 juillet 1992 :
 - ❖ l'indication du titre exécutoire en vertu duquel l'expulsion est poursuivie
 - ❖ la désignation de la juridiction devant laquelle peuvent être portées les demandes de délais et toutes contestations relatives à l'exécution des opérations d'expulsion
 - ❖ l'indication de la date à partir de laquelle les locaux devront être libérés
 - ❖ l'avertissement qu'à compter de cette date il pourra être procédé à l'expulsion forcée du débiteur ainsi qu'à celle de tout occupant de son chef.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS DIVERSES



Article 15 – durée et révision de la charte

La présente charte entre en vigueur dès sa signature pour la durée du PDALPD restant à courir. Elle sera renouvelée par tacite reconduction, et éventuellement actualisée, après évaluation, à l'échéance du PDALPD le 31 décembre 2015.

Elle pourra être modifiée ou révisée à l'issue de sa première période annuelle d'exécution, ou au terme d'une période plus courte si nécessaire, à l'initiative d'au moins un des signataires.

Article 16 – suivi et évaluation

Le suivi de l'application de la charte sera réalisé dans le cadre du dispositif de suivi-évaluation du PDALPD (axe prévention des expulsions) sous l'autorité du comité de pilotage du plan.

Il pourra aussi faire l'objet d'un examen par les membres signataires et partenaires de la charte réunis en groupes de travail ou en comité plénier.

Dans le cadre de l'évaluation, les indicateurs suivants (en distinguant parc public/parc privé) seront utilisés et renseignés semestriellement par la DDCS qui recueillera à cette fin les données auprès des différentes sources. Ils seront communiqués, en tant que de besoin, aux instances du PDALPD et aux partenaires de la charte.

Ensemble du département de la Loire-Atlantique :

Nombre de bénéficiaires des aides au logement : Nombre de bénéficiaires en impayés de loyers : Nombre de bénéficiaires dont l'aide au logement est suspendue :

source : CAF et MSA

Nombre d'assignations délivrées : Pourcentage d'enquêtes sociales effectivement renseignées lors de l'assignation Nombre de décisions judiciaires prononçant l'expulsion

source : DDCS/sous-préfectures/tribunaux

Nombre de réquisitions de la force publique déposées :
Nombre d'expulsions effectivement réalisées :

Source : DDCS et sous-préfectures

Nombre de dossiers examinés par la CCAPEX :

Source : DDCS

Nombre de protocoles en vigueur (parc social) :

Source : bailleurs sociaux/CAF et MSA

Article 17 – diffusion de la charte

La présente charte sera intégrée au PDALPD applicable du 1er janvier 2011 au 31 décembre 2015.

Elle sera diffusée auprès des signataires, des services de l'Etat (Préfecture, sous-préfectures, DDCS, DDTM, ARS), du Conseil Général et des CCAS, aux associations œuvrant dans le domaine du logement, et elle sera mise en ligne notamment sur le portail Internet des services de l'Etat qui recense les partenaires principaux de la prévention des expulsions avec leurs coordonnées :

<http://www.loire-atlantique.gouv.fr/Politiques-publiques/Solidarite-hebergement-logement-et-populations-vulnerables/Acces-au-logement/Expulsions-locatives-comment-les-eviter>

Fait à NANTES, le 26 mars 2013

**POUR LE PREFET DE LA LOIRE-ATLANTIQUE
LE SOUS-PREFET
CHARGE DE MISSION**

**POUR LE PRESIDENT DU CONSEIL GENERAL
LE VICE PRESIDENT DELEGUE
AUX SOLIDARITES ET A L'INSERTION**

Jean Gabriel DELACROY

Alain ROBERT

NANTES HABITAT

SILENE

HABITAT 44

HARMONIE HABITAT

ATLANTIQUE HABITATIONS

SAMO
(S.A HLM des Marches de l'Ouest)

ESPACE DOMICILE

LA NANTAISE D'HABITATIONS

LOGI OUEST

AIGUILLON CONSTRUCTION

ICF ATLANTIQUE

CIF COOPERATIVE

VILOGIA

GAMBETTA LOCATIF

**CHAMBRE SYNDICALE DES PROPRIETAIRES ET
COPROPRIETAIRES**

CHAMBRE DEPARTEMENTALE DE LA FNAIM

CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES

MUTUALITE SOCIALE AGRICOLE

CONFEDERATION GENERALE DU LOGEMENT

CONFEDERATION NATIONALE DU LOGEMENT

CONSOMMATION, LOGEMENT ET CADRE DE VIE

CONFEDERATION SYNDICALE DES FAMILLES

CENTRE DE L'HABITAT

SIRES Bretagne/Atlantique

**AGENCE DEPARTEMENTALE D'INFORMATION
SUR LE LOGEMENT**

**FEDERATION NATIONALE DES ASSOCIATIONS
D'ACCUEIL ET DE REINSERTION SOCIALE**

**UNION DEPARTEMENTALE DES ASSOCIATIONS
FAMILIALES**

**UNION REGIONALE POUR L'HABITAT DES
JEUNES**

COMMUNE D'ANCENIS

COMMUNE DE CHATEAUBRIANT

COMMUNE DE NANTES

COMMUNE DE SAINT-NAZAIRE

COMMUNE DE BOUGUENAIS

COMMUNE CARQUEFOU

COMMUNE DU CROISIC

COMMUNE DE GUÉRANDE

COMMUNE DE LA CHAPELLE-SUR-ERDRE

COMMUNE DE LA MONTAGNE

COMMUNE DE LIGNÉ

COMMUNE DES SORINIERES

COMMUNE D'ORVAULT

COMMUNE DE PORNIC

COMMUNE DE REZÉ

COMMUNE DE RIAILLÉ

COMMUNE DE SAINT-HERBLAIN

COMMUNE DE SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE

COMMUNE DE SAINT-SÉBASTIEN-SUR-LOIRE

COMMUNE DE THOUARÉ-SUR-LOIRE

COMMUNE DE VARADES

**CENTRE INTERCOMMUNAL D'ACTION SOCIALE
DE VARADES**

COMMUNE DE SAINT-PHILBERT-de-GRANDLIEU

COMMUNE DE SAINT-PHILBERT-DE-GRANDLIEU