

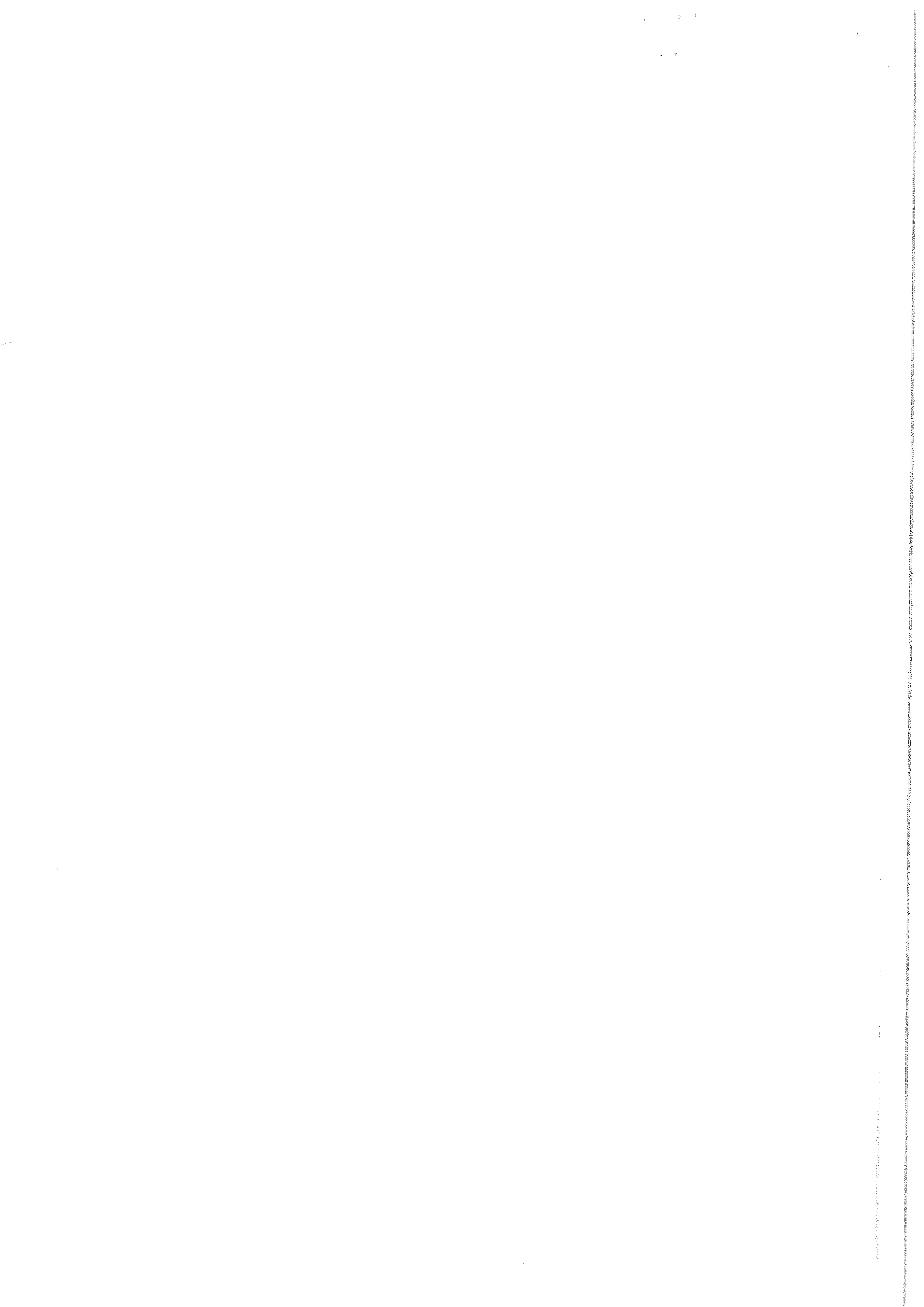


# CHARTRE DE PREVENTION DES EXPULSIONS LOCATIVES

---

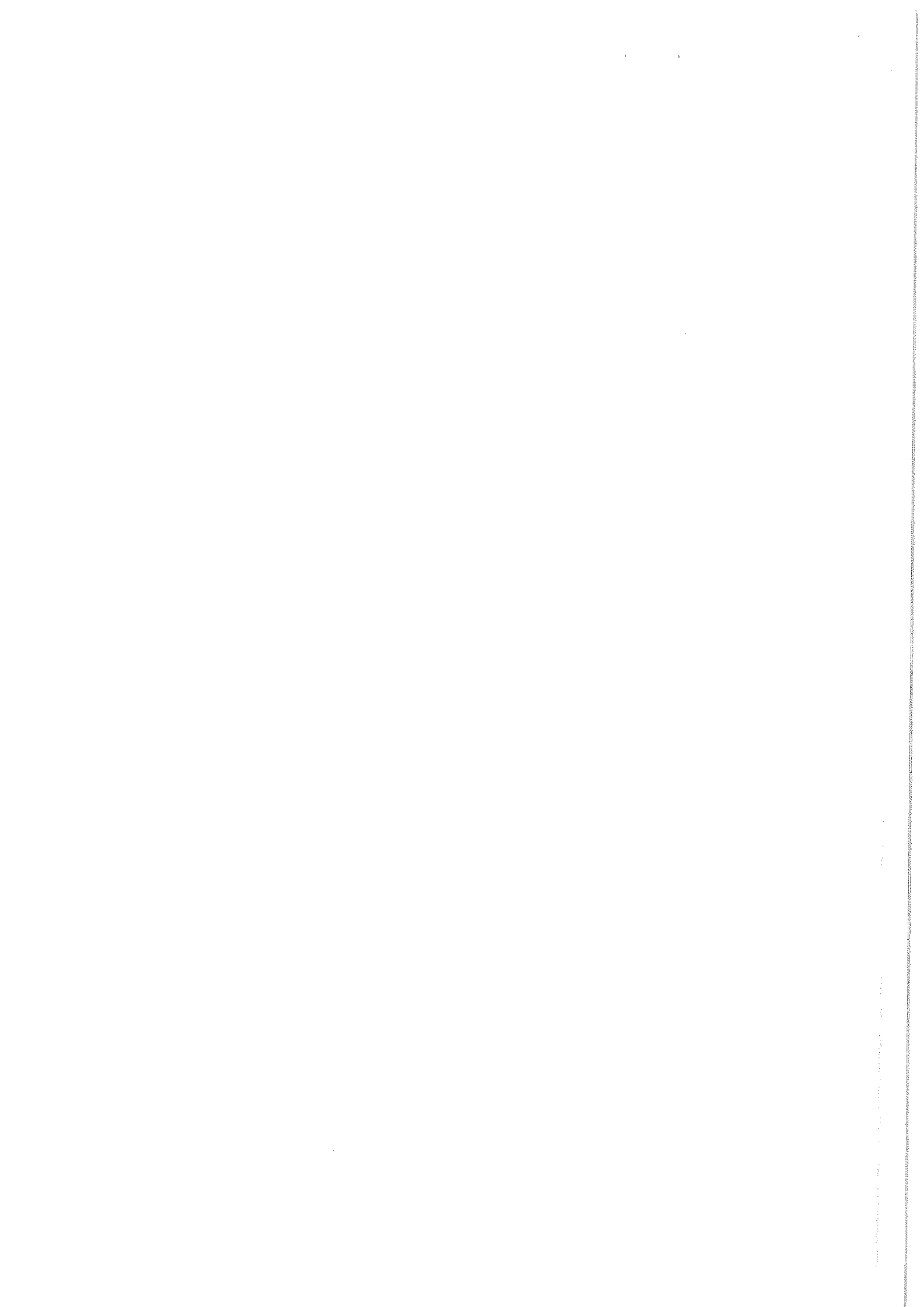
DEPARTEMENT DE LA LOZERE

22 FEVRIER 2017



# S O M M A I R E

PREAMBULE	P. 1
LE CONTEXTE ET LA DEMARCHE	P. 2
1. BILAN DE LA CHARTE DE PREVENTION DE 2010	P. 2
2. EVOLUTIONS LEGISLATIVES, REGLEMENTAIRES ET DEMARCHES LOCALES A INTEGRER	P. 3
3. LA DEMARCHE DE REECRITURE DE LA CHARTE	P. 4
PRINCIPES ET OBJECTIFS DE LA CHARTE	P. 5
1. LES PRINCIPES GENERAUX	P. 5
2. LES ENJEUX ET OBJECTIFS DE LA CHARTE	P. 5
ENGAGEMENTS GENERAUX	P. 6
ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES	P. 7
MISE EN OEUVRE DE LA CHARTE	P. 16
SIGNATURES	P. 17
ANNEXES	P. 19
1. LISTE DES ORGANISMES ET DES PERSONNES AYANT PRIS DES ENGAGEMENTS SUR TOUT OU PARTIE DES ACTIONS PREVUES DANS LA PRESENTE CHARTE	P. 19
2. INDICATEURS DE SUIVI	P. 20
3. LISTE DES MAIRIES SOUHAITANT PARTICIPER AUX CCAPEX LORSQUE LA SITUATION DE L'UN DE LEURS ADMINISTRES Y EST EXAMINEE	P. 22



# PREAMBULE

Le lancement en mars 2016 d'un plan national de prévention des expulsions rappelle l'importance d'agir le plus en amont possible et de coordonner l'intervention des différents acteurs afin de prévenir efficacement les expulsions locatives.

L'expulsion locative est en effet un facteur d'exclusion sociale pour le ménage qui la vit.

Le département de la Lozère comptabilise chaque année très peu d'expulsions locatives. Outre la faible tension sur le parc locatif départemental, cela peut s'expliquer par une très bonne collaboration entre les acteurs locaux et l'habitude d'agir en concertation dès les premiers impayés de loyer.

Toutefois, le bilan engagé a permis d'identifier des points de fragilité du dispositif, ainsi que de nouvelles pistes et actions à envisager.

Instaurées par la loi du 29 juillet 1998, les chartes pour la prévention des expulsions voient leur rôle réaffirmé par la loi ALUR de 2014 afin de favoriser la mobilisation des différents partenaires de manière coordonnée pour réduire le nombre des expulsions.

En Lozère, une première charte de prévention a été signée le 19 avril 2000, puis une seconde le 12 octobre 2010.

A l'issue de 6 années de mises en œuvre, un processus d'évaluation, de réflexion et concertation a été engagé, dans le cadre du 6<sup>ème</sup> PLALHPD (*Axe 4 : Développer l'action pour le logement des personnes défavorisées, Orientation 2 : Prévenir l'expulsion locative, Action 2 : Révision de la charte de prévention des expulsions locatives*).

La présente 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.

# LE CONTEXTE ET LA DEMARCHE

## 1. BILAN DE LA CHARTE DE PREVENTION DE 2010

### Rappel des points clés de la charte de 2010

La charte de 2010 avait pour objectifs généraux d'améliorer la prévention en amont de la décision de justice, le traitement des expulsions et de prévoir le cas échéant, les solutions de relogement adaptées aux situations des personnes en situation d'expulsion.

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

- ◆ Permettre aux personnes et ménages en difficultés de connaître notamment le dispositif d'aide du FSL par une information des bailleurs publics ou privés et mandataires, des huissiers de justice, des juges, etc...
- ◆ Contribuer avec les bailleurs à la recherche de solutions pour le traitement des impayés locatifs ;
- ◆ Faciliter le repérage par les services sociaux des personnes et ménages en difficulté de paiement du loyer de leur logement, pouvant conduire à une expulsion locative ;
- ◆ Mieux tenir informés du déroulement des contentieux depuis leur origine, les juges et le préfet du département, chargés respectivement de statuer sur la résiliation du bail et sur la demande de concours de la force publique ;
- ◆ Mobiliser tous les autres partenaires concernés (mairies, professionnels de l'habitat, associations, commission de surendettement...) pour des solutions durables permettant la résorption des impayés et le maintien dans le logement des locataires de bonne foi.

### Principaux enseignements du bilan

L'exercice du bilan a permis de faire état de la mise en œuvre de la charte et plus globalement de la politique de prévention des expulsions sur le département de la Lozère. Il a permis de mettre en lumière les résultats satisfaisants des actions menées depuis 7 ans, mais aussi d'envisager les ajustements à prévoir, du fait notamment des évolutions qui sont intervenues.

Des points forts du dispositif de prévention des expulsions en Lozère ont été relevés, particulièrement :

- ◆ Une mobilisation rapide et efficace des bailleurs sociaux : dès le 1<sup>er</sup> impayé même partiel. Le recrutement d'une CESF (Conseillère en Économie Sociale et Familiale) par Lozère Habitations qui se charge de l'ensemble de la phase amiable et une expérimentation récente de visite à domicile (VAD) de la CESF.
- ◆ La CCSS transmet pour information au secrétariat de la CCAPEX tous les signalements d'impayés qu'elle reçoit afin de traiter les situations le plus en amont possible.
- ◆ Une orientation précoce du ménage vers un travailleur social et l'information systématique du CMS de secteur par Lozère Habitations des situations d'impayés.
- ◆ Le FSL perçu comme un bon outil de prévention des expulsions.
- ◆ Le bon partenariat local avec la commission de surendettement : échanges réguliers + transmission à la DDT chaque mois de la liste des dossiers déclarés recevables présentant une dette locative dans le cadre d'une convention de partenariat.
- ◆ La CCAPEX relativement bien connue des acteurs, et une montée en puissance du nombre de situations examinées. Une bonne implication des membres de la CCAPEX.
- ◆ La réception systématique par le juge d'éléments sur les dossiers : soit le Diagnostic Social et Financier (DSF), soit un courrier indiquant qu'il n'a pas été possible de rencontrer la famille. La qualité de ces diagnostics et leur caractère déterminant a été souligné.
- ◆ La prise en compte par le juge des éléments du DSF.
- ◆ La transmission systématique des jugements à la DDT.
- ◆ La transmission systématique des commandements de quitter les lieux à la CCAPEX et l'examen de ces situations en commission.

Le bilan a cependant aussi permis d'identifier des points de fragilité de la politique locale de prévention des expulsions, ainsi que de nouvelles pistes et actions à envisager :

- ◆ Un manque de connaissance sur le droit de la location en général de la part des bailleurs et des locataires, et un niveau très faible de précautions prises avant et au moment de la signature du bail.
- ◆ Une mobilisation tardive et peu structurée des bailleurs privés et des communes confrontés à un impayé de loyer.
- ◆ Dans le parc privé et communal : un réel déficit de connaissance sur l'obligation de signaler l'impayé aux organismes payeurs des aides au logement.
- ◆ Un volume très faible de signalement d'impayés de loyers des ressortissants MSA sur la Lozère.
- ◆ Un manque de liens entre le FSL et les organismes payeurs des aides au logement et la CCAPEX.
- ◆ Une communication à améliorer sur le rôle de la CCAPEX.
- ◆ Un ordre du jour des réunions CCAPEX trop chargé.
- ◆ Un suivi des situations à améliorer et structurer, afin de permettre notamment une meilleure connaissance de la politique de prévention mise en œuvre (ex : nombre de dossiers bénéficiant d'un diagnostic social et financier).
- ◆ Une présence très faible des locataires à l'audience.
- ◆ La question du relogement pas suffisamment travaillée.

## 2. EVOLUTIONS LEGISLATIVES, REGLEMENTAIRES ET DES DEMARCHES LOCALES A INTEGRER

La présente charte se situe dans un contexte législatif et réglementaire qui a évolué depuis la signature de la précédente charte, et notamment :

- ◆ **La loi ALUR du 24 mars 2014** reprend les deux principaux objectifs relevés par le Plan pluriannuel contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale, adopté le 21 janvier 2013 par le Comité Interministériel de Lutte contre les Exclusions, qui étaient :
  - Traiter les impayés le plus en amont possible ;
  - Accroître le rôle des Commissions de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions locatives (CCAPEX).

Elle renforce les interventions de la CAF / MSA et de la CCAPEX, réorganise le dispositif de mise en jeu de la résiliation du bail, allonge les délais pouvant être accordés pour le paiement de la dette et pour quitter les lieux, affirme le rôle des chartes de prévention et confirme la double mission des commissions de coordination (instance de coordination mais aussi d'examen des situations individuelles).

- ◆ **Le décret du 30.10.15** précise la définition des missions, de la composition et des modalités de fonctionnement des commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX).
- ◆ **Le décret du 31.03.16** 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 de l'expulsion 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 et de ses sous-commissions lorsque le dossier d'un de leurs administrés y est examiné.

- ◆ **Le décret du 6.06.16** relatif au traitement des impayés par les organismes payeurs des aides au logement qui redéfinit la notion d'impayé et met en place une nouvelle procédure d'apurement des impayés avec des délais raccourcis et une meilleure collaboration entre les différents acteurs.

### 3. LA DEMARCHE DE REECRITURE DE LA CHARTE

La démarche de réécriture de la charte est prévue dans le 6<sup>ème</sup> Plan Local d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PLALHPD) 2016-2020, avec pour objectifs de :

- 1 Mettre en cohérence la charte des expulsions locatives avec les évolutions législatives de la loi ALUR et les suggestions des partenaires ;
- 2 Favoriser la coordination des acteurs et le partenariat dans le cadre de la prévention des expulsions locatives.

La Direction Départementale des Territoires (DDT) a confié à l'ADIL la réalisation de cette étude relative à la révision de la charte de prévention des expulsions, consistant en 2 points :

#### POINT N° 1 :

Évaluation de la charte de 2010.

#### POINT N° 2 :

Adaptation de son contenu aux évolutions et aux attentes

La méthode d'évaluation retenue a consisté à interroger l'ensemble des acteurs concernés par la prévention des expulsions, à partir d'un questionnaire détaillé.

- Ce questionnaire a repris toutes les étapes concourant à la prévention des expulsions : signature du bail, détection des impayés, phase précontentieuse, phase contentieuse, phase judiciaire et enfin expulsion.
- Entre juillet et novembre 2016, l'ADIL a soumis ce questionnaire à 39 personnes ou organismes à l'occasion d'entretien personnalisé (Services de l'État, Conseil Départemental, Organismes payeurs des aides au logement, Juge d'Instance, huissiers, bâtonnier de l'ordre des avocats, associations de locataires et de propriétaires, bailleurs sociaux, communes, ...).

Ces entretiens individuels ont permis de recueillir les témoignages et expériences des différents acteurs, de mesurer leur niveau de connaissance des procédures et de mieux connaître leur point de vue sur les pratiques locales et l'articulation des actions avec les partenaires.

- Parallèlement à ces auditions, les données statistiques disponibles relatives à la prévention des expulsions ont été collectées auprès des différents acteurs permettant d'obtenir une vision quantitative de certains aspects du dispositif.
- Une réunion collective de présentation du bilan de la prévention des expulsions, et de définition des futures actions a été organisée le 6 décembre 2016.
- Une première version de la nouvelle charte de prévention des expulsions locatives a été rédigée et soumise aux différents partenaires afin de recueillir leurs avis et corrections éventuelles.
- Finalisation de la rédaction de la charte de prévention des expulsions en intégrant les retours des différents partenaires.
- Passage du projet de charte en CCAPEX pour avis, lors de la réunion du 24 janvier 2017.

#### A suivre :

- ◆ Validation en COPIL PLALHPD courant 1<sup>er</sup> trimestre 2017



# PRINCIPES ET OBJECTIFS DE LA CHARTE

## 1. LES PRINCIPES GÉNÉRAUX

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

Les personnes occasionnant des troubles graves de voisinage et /ou ayant des problèmes de comportement, et qui de ce fait, encourent un risque d'expulsion, sont également concernés par la présente charte, notamment sur les dispositifs de signalement et de coordination des actions.

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

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

## 2. LES ENJEUX ET OBJECTIFS DE LA CHARTE

L'OBJECTIF POURSUIVI SUR LA DURÉE DE LA CHARTE EST DE RÉDUIRE DE 30% LE NOMBRE DE MÉNAGES CONCERNÉS AUX DIFFÉRENTS STADES DE LA PROCÉDURE (HORS PRÉVENTION).

Les grands enjeux de la nouvelle charte sont de renforcer le dispositif de prévention :

- ◆ En intégrant les dernières évolutions législatives et réglementaires ;
- ◆ En développant la communication sur la prévention des impayés et sur les dispositifs de préventions des expulsions existants ;
- ◆ En incitant à une détection rapide et précoce des impayés (notamment dans parc privé et communal) ;
- ◆ En renforçant le partenariat existant autour de la prévention des expulsions ;
- ◆ En renforçant l'action des partenaires pour obtenir une meilleure mobilisation du ménage ;
- ◆ En définissant les indicateurs de suivi et en fixant les modalités d'animation et de pilotage de la charte.

### A noter :

Ces mesures n'ont pas pour objet de remettre en cause le droit des bailleurs d'engager une action contentieuse, ni d'interrompre ou d'allonger la durée des procédures.

# ENGAGEMENTS GENERAUX

---

## ENGAGEMENTS GENERAUX DE L'ENSEMBLE DES SIGNATAIRES

Les signataires de la présente charte s'engagent à :

- Rechercher des solutions amiables auprès des locataires en difficulté avant l'engagement d'une procédure contentieuse .
- Orienter les ménages en difficulté vers les organismes susceptibles de les aider (CMS, ADIL, commission de surendettement...) et favoriser l'intervention précoce des dispositifs de solvabilisation (notamment du FSL).
- Participer au bon fonctionnement de la CCAPEX : saisir ou alerter la CCAPEX des situations d'impayés conformément à son règlement intérieur, participer régulièrement aux commissions de la CCAPEX, et développer les échanges entre partenaires pendant et en dehors des commissions.
- Accompagner les ménages, lorsque le maintien dans le logement n'est pas possible, vers des solutions de relogement dans un logement ou un hébergement plus adapté.
- Participer au plan de communication, information et formation de la présente charte.
- Contribuer à l'élaboration du bilan annuel de suivi et d'évaluation en fournissant les indicateurs et statistiques utiles.

# ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES

## ENGAGEMENTS DE L'ÉTAT

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

**Pendant la phase amiable ou précontentieuse :**

- Informer et orienter les locataires en difficulté ; envoyer un courrier aux locataires avec les coordonnées du CMS compétent et de l'ADIL. Joindre à ce courrier le dépliant "Prévenir et faire face aux impayés de loyers" du réseau des ADIL, et un questionnaire.
- Pour les locataires du parc privé et communal, envoyer en parallèle un questionnaire au propriétaire bailleur.
- Présenter les situations d'impayés à la CCAPEX si les conditions prévues au règlement intérieur sont réunies.
- Fournir les fiches de synthèse de la CCAPEX à la CCSS notamment celles qui concernent des avis sur le maintien, la suspension ou le rétablissement des aides au logement.

**Pendant la phase contentieuse :**

- Assurer le suivi des procédures d'expulsion locatives et informer la CCAPEX de l'évolution des situations aux différents stades de la procédure.
- Assurer la liaison avec les services sociaux et les communes en leur envoyant systématiquement copie des courriers d'information et d'orientation adressés aux locataires.

**Pendant la période de 2 mois entre l'assignation et l'audience :**

- Saisir le Conseil Départemental en vue de réaliser le Diagnostic Social et Financier (DSF), et veiller en lien avec le Conseil Départemental, à la qualité des informations transmises au Juge.
- Au vu des éléments du diagnostic et notamment en cas de litige sur la dette, orienter le locataire vers l'ADIL.
- Transmettre le diagnostic social et financier au juge avant l'audience et y joindre la fiche de suivi CCAPEX.
- Poursuivre le partenariat avec le Juge qui transmet systématiquement à la DDT les décisions de justice et informer les membres de la CCAPEX du contenu des décisions (suspension clause résolutoire, résiliation du bail, délais...)

**Au stade procédure d'expulsion proprement dite (après jugement d'expulsion) :**

- Dans le respect du droit des bailleurs et en veillant à ne pas allonger la durée des procédures, continuer de rechercher des solutions actives en lien avec la CCAPEX pour parvenir soit à un maintien dans les lieux, soit à un relogement des locataires.
- Informer le ménage par courrier des possibilités de relogement (contingent préfectoral, SIAO, recours DALO) et mobiliser le contingent préfectoral si locataire remplit les conditions du PLALHPD 2016 - 2020 (définition des publics prioritaires).
- S'assurer de la cohérence entre les dispositifs DALO et ceux liés à l'expulsion.
- Demander une actualisation du diagnostic social et financier au Conseil Départemental lors de la demande de concours de la force publique et transmettre au service du cabinet du Préfet les informations de la procédure administrative, en veillant à la qualité des informations transmises.

\* Rappel : de l'assignation au commandement de quitter les lieux, suivi réalisé par la DDT ; à partir de la demande de concours de la force publique, suivi réalisé par les services du cabinet de la préfecture.

## ENGAGEMENT DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE LA LOZÈRE

Le Département apportera son appui à la Prévention des expulsions locatives en mobilisant ses services (Action sociale et FSL).

### A. Le Conseil Départemental, via son service social, s'engage à :

*Il est important de rappeler en préambule que l'accompagnement social ne peut se faire qu'avec l'adhésion de la famille et son engagement dans la résolution de ses difficultés.*

#### Informier et prévenir :

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

- Accueillir et informer les usagers présentant des difficultés liées au maintien dans le logement.
- Aider les usagers à agir pour résoudre leurs difficultés, les conseiller et leur proposer un accompagnement si nécessaire.
- Orienter les ménages en difficultés vers les organismes susceptibles de les aider (ADIL, Point Conseil Budget, Commission de surendettement...).

#### En cas d'impayés,

- Mettre tout en œuvre pour favoriser la prise de contact avec le locataire (courrier de mise à disposition, proposition de rendez-vous...) en vue de développer l'adhésion des ménages au delà de la réponse financière ; **rechercher et développer des solutions nouvelles** pour mobiliser les locataires sur le traitement de leurs impayés de loyer. Explorer et questionner la démarche de « l'aller vers », afin d'envisager autrement la prévention des expulsions locatives.
- Poursuivre la collaboration entre le service social du Conseil Départemental et les organismes HLM. Retravailler avec les organismes HLM les modalités de transmission d'informations entre bailleurs et service social (exemple : liste des locataires en impayé).
- Développer le recours aux mesures d'accompagnement de type ASLL afin d'accompagner au mieux le locataire dans ses démarches pour le maintien dans le logement ou pour la recherche d'un relogement.
- Renforcer la collaboration avec les organismes payeurs (CCSS, MSA) dans le cadre de la procédure de signalement des impayés en proposant notamment aux locataires la mise en place rapide d'un plan d'apurement de leur dette bien formalisé.

#### Durant la phase contentieuse,

- Établir les diagnostics sociaux et financiers demandés par la DDT dans le cadre des procédures (assignation), mettre en œuvre les moyens permettant de réaliser ces diagnostics et veiller à la qualité de ces derniers.
- Favoriser la présence physique du locataire à l'audience.
- Accompagner les locataires dans l'appropriation des décisions de justice, notamment en cas de délais judiciaires accordés.
- Poursuivre la dynamique de formation / information régulière des travailleurs sociaux sur le thème de la prévention des impayés et des expulsions.**
- En lien avec les CMS, poursuivre, améliorer et développer des outils de suivi et d'évaluation du travail social engagé dans le cadre de la prévention des impayés et des expulsions (nombre annuel de DSF réalisés suite assignation, nombre d'ASLL proposés et réalisés dans le cadre du maintien dans le logement...).**
- Contribuer au bon fonctionnement et à l'animation de la CCAPEX, tout en garantissant aux personnes concernées par les impayés les règles de confidentialité nécessaires au travail d'accompagnement. Fournir les informations strictement nécessaires à la préparation des ordres du jour des commissions.**
- Accompagner, auprès des personnes, les décisions prises par la CCAPEX (les avis et recommandations).

**B. Le Conseil Départemental, à travers le Fonds Solidarité Logement (FSL), s'engage à :**

- Intervenir financièrement pour aider les ménages à apurer leur dette de loyer (dans les conditions définies dans son Règlement Intérieur).
- Valider la mise en place des mesures d'accompagnement social lié au logement quand de telles demandes sont présentées.
- Contribuer au bilan et évaluation de la présente charte, en fournissant notamment des indicateurs précis sur l'intervention du FSL en cas d'impayés de loyer (cf. liste des indicateurs en annexe).

**Améliorer les liens avec CCAPEX :**

- Veiller à l'application du règlement intérieur du FSL qui prévoit des liens réguliers entre FSL et CCAPEX ; et organiser les modalités pratiques de transmission des informations.

**Développer les liens entre organismes payeurs des aides au logement et FSL :**

- Organiser les modalités pratiques de la saisine du FSL par les organismes payeurs (Décret n° 2016-748 du 6.6.16 ; JO du 7.6.16 / Arrêté du 5.8.16 ; JO du 12.8.16).
- En cas de saisine du FSL, s'assurer du respect par les bailleurs, de leur obligation de signalement de l'impayé aux organismes payeurs des aides au logement.

## **ENGAGEMENTS COMMUNS ETAT ET CONSEIL DEPARTEMENTAL**

**L'État et le Conseil Départemental, en tant que co-présidents du PLALHPD et de la CCAPEX s'engagent à :**

- Renforcer l'efficacité de leur partenariat en améliorant leurs circuits d'informations réciproques.
- Contribuer au bon fonctionnement de la CCAPEX, et veiller à alléger autant que possible l'ordre du jour des commissions.
- Mettre en œuvre un cadre propice aux échanges pendant les commissions CCAPEX, et veiller à la qualité de ceux-ci, dans le respect du cadre légal (membres tenus au secret professionnel – Article 226-13 du code Pénal).
- 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 en COPIL du PLALHPD 1 fois par an.
- Veiller au suivi des engagements et des actions de la présente charte.

## ENGAGEMENT DES BAILLEURS SOCIAUX

### Les bailleurs sociaux de Lozère s'engagent à :

#### Sur un plan général,

- Développer une gestion adaptée à la situation des ménages défavorisés en veillant à examiner lors des propositions d'accès à un logement la capacité du ménage à supporter le coût du loyer + charges, à proposer des logements adaptés à la composition familiale...
- S'appuyer sur leurs propres travailleurs sociaux ou orienter vers les CMS pour accompagner les locataires candidats pour la constitution de leur dossier de demande de logement ainsi qu'à l'entrée dans les lieux pour l'accès aux droits notamment (FSL accès...)
- Consulter le vivier des demandeurs prioritaires au titre du contingent préfectoral État (SYPLO) pour proposer un logement social aux locataires sortant du parc privé ayant été orientés vers un relogement par les travailleurs sociaux.

#### Informier et prévenir :

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

- Délivrer au locataire lors de la signature du bail une brochure (ou guide) d'information sur les droits et les obligations du locataire.
- Faciliter les demandes d'aide au logement, notamment par la mise en œuvre par la Caisse nationale des Allocations familiales de la solution informatique baptisée Ideal en partenariat avec les bailleurs sociaux.
- Informer les personnes en difficulté sur les possibilités d'aides (FSL...).

#### En cas d'impayés,

- Mettre tout en œuvre pour favoriser la prise de contact avec le locataire dès la connaissance du 1<sup>er</sup> impayé, en vue de développer l'adhésion des ménages au delà de la réponse financière.
- Poursuivre la démarche « d'aller vers » engagée par Lozère Habitations qui propose notamment une visite à domicile de la CESF pour les locataires en situation d'impayé.
- Rechercher des solutions amiables pouvant prévenir la procédure contentieuse, encourager la mise en place d'un plan d'apurement de la dette cohérent avec les capacités financières du locataire, et le transmettre aux organismes payeurs des aides au logement.
- Orienter les locataires vers les travailleurs sociaux du Conseil Départemental, et les informer sur les possibilités de mobiliser une aide FSL ou des mesures d'accompagnement.
- Saisir les organismes payeurs (ou la CCAPEX) dès que les conditions règlementaires sont réunies.
- Participer aux commissions de la CCAPEX en tant que membre à titre consultatif (dans la mesure des possibilités) ou apporter les éléments nécessaires à l'instruction des dossiers inscrits à l'ordre du jour
- Poursuivre le partenariat mis en place avec le Conseil Départemental et informer les CMS des locataires en situation d'impayés de loyers.
- Favoriser les mutations lorsque le logement est inadapté à la situation du ménage en difficulté, le cas échéant dans le cadre d'un accompagnement social de type ASLL. Cette mutation devra être accompagnée d'une solution pour le règlement de la dette.

#### Durant la phase contentieuse,

- Rester ouvert à la conciliation en phase contentieuse, y compris après l'obtention du jugement de résiliation du bail.

## ENGAGEMENTS DES BAILLEURS PRIVÉS OU DE LEURS MANDATAIRES

L'union nationale de la propriété immobilière de la Lozère (UNPI 48) s'engage à :

Porter la présente charte à la connaissance de leurs adhérents, et dans ce cadre à les inciter à :

### Lors de l'entrée dans les lieux des locataires,

- S'assurer de la solvabilité des candidats à la location ;
- Informer les locataires sur leurs droits et devoirs en s'appuyant notamment sur des brochures d'information ;
- Rédiger un bail écrit et conforme à la réglementation ;
- Délivrer une quittance de loyer gratuitement au locataire qui en fait la demande ;
- Procéder à une régularisation annuelle des charges.

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

- Remettre aux locataires dès le premier impayé un document d'information sur les dispositifs d'aides existants et notamment sur l'existence du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) ;
- Proposer aux locataires de bonne foi une reprise de paiement du loyer courant et la signature d'un plan d'apurement de la dette (sans que cette facilité ne fasse obstacle pour le bailleur, en cas d'échec, à la possibilité d'engager une procédure) ;
- Orienter les locataires vers les services sociaux susceptibles de les aider dans leurs démarches et/ou vers l'ADIL en tant qu'antenne de prévention des expulsions.
- Saisir les organismes payeurs des aides au logement ou la CCAPEX dès la constitution de l'impayé.
- Participer aux commissions de la CCAPEX (pour les représentants de l'UNPI).

## ENGAGEMENTS DES ORGANISMES PAYEURS DES AIDES AU LOGEMENT - CCSS ET MSA -

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

- Conforter leur procédure de détection des impayés de loyer.
- Assurer la gestion des impayés en collaboration étroite avec les membres de la CCAPEX et les bailleurs privés.

#### Contribuer à des actions d'information et de sensibilisation :

- Organiser ou participer à des réunions d'information à destination des bailleurs privés .
- Rédiger et diffuser des documents d'information à destination des bailleurs privés et des mandataires :
- Communiquer auprès des bailleurs (et de leurs mandataires) sur la nouvelle définition de l'impayé pour les organismes payeurs, l'obligation de signaler, les sanctions encourues, ...

#### Contribuer au fonctionnement de la CCAPEX :

- Communiquer au secrétariat de la CCAPEX tous les signalements d'impayé de loyer ainsi que la requête mensuelle comprenant toutes les situations d'impayé et les renseignements sur les plans d'apurement (fourni, respecté...).
- Assurer la présence aux commissions CCAPEX d'un représentant technique de la caisse (notamment CCSS), et/ou d'un administrateur.
- Saisir la CCAPEX dans les conditions règlementaires (ALUR et règlement intérieur CCAPEX).
- Suivre les avis et recommandations de la CCAPEX (notamment sur les aides au logement).
- Se faire le relais auprès de la CCAPEX des signalements d'impayés sur le parc communal ou privé pour les publics non allocataires orientés par méconnaissance vers les caisses.

#### Développer les liens avec le FSL :

- Organiser les nouvelles modalités pratiques de la saisine du FSL par les organismes payeurs (Décret n° 2016-748 du 6.6.16 : JO du 7.6.16 / Arrêté du 5.8.16 : JO du 12.8.16). Une réflexion est à mener par les partenaires sur les modalités de saisine.
- En cas de saisine du FSL, s'assurer du respect par les bailleurs, de leur obligation de signalement de l'impayé aux organismes payeurs des aides au logement.

#### Contribuer à l'élaboration du bilan annuel :

- Fournir les indicateurs et statistiques utiles, notamment le nombre de bénéficiaires des aides au logement ainsi que le nombre d'impayés de loyer.

## ENGAGEMENT DE LA BANQUE DE FRANCE

#### Collaborer au bon fonctionnement de la CCAPEX :

- En fournissant chaque mois au secrétariat le fichier des locataires faisant l'objet d'une décision de recevabilité de la commission de surendettement ;
- Et/ou en participant aux réunions de la commission (en attendant l'alimentation automatique dans EXPLOC).
- Au cas par cas, répondre aux sollicitations de la CCAPEX sur l'orientation prise par la commission de surendettement.

#### Participer à des actions d'information :

- Des partenaires : sur la procédure de surendettement et les liens avec la procédure d'expulsion.
- Des ménages : sur la gestion du budget, la procédure de surendettement et les liens avec la procédure d'expulsion.



# ENGAGEMENTS DE L'AGENCE DEPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

L'ADIL, organisme chargé de la rédaction de la présente charte s'engage à :

Assurer le rôle d'antenne de prévention des expulsions sur le département, avec 3 axes d'actions :

## Axe n°1 : Le conseil en direction des locataires

- Informer de manière générale les locataires sur leurs droits et leurs obligations.
- Favoriser le rétablissement du dialogue avec le bailleur en cas d'impayés.
- Examiner le régime juridique et la validité du bail.
- Permettre une meilleure mobilisation des aides financières (FSL, eau, énergie, téléphone, aides des collectivités, aides financières diverses).
- Favoriser le recours au droit (ouverture des droits à l'aide au logement, accès à l'aide juridictionnelle, liens avec Conseil Départemental d'Accès au Droit).
- Permettre d'aborder la question du relogement, du surendettement.
- Faciliter la construction d'un plan d'apurement réaliste à ajouter à la reprise du loyer courant.
- Expliciter les étapes de la procédure, démontrer l'intérêt de la présence à l'audience et préparer le locataire à cette étape devant le juge.
- Informer sur le contenu du jugement rendu et ses conséquences.

## Axe n°2 : Le conseil en direction des bailleurs

- Informer les bailleurs lors de la signature du bail sur le contenu du contrat de location, les précautions pour limiter les risques d'impayés, les garanties.
- Favoriser le rétablissement du dialogue avec le locataire en cas d'impayés.
- Examiner le régime juridique et la validité du bail.
- Permettre une meilleure mobilisation des aides financières (FSL, eau, énergie, téléphone, aides des collectivités, aides financières diverses).
- Faciliter la construction d'un plan d'apurement réaliste à ajouter à la reprise du loyer courant.
- Expliciter les étapes de la procédure.
- Informer sur le contenu du jugement rendu et ses conséquences.

## Axe n°3 : L'apport en expertise aux partenaires et acteurs

- Poursuivre l'apport en expertise à la CCAPEX, au FSL, la participation à la charte de prévention des expulsions et au PLALHPD.
- Faire connaître le rôle de l'ADIL et sa complémentarité vis-à-vis du travail social.**
- Participer à l'organisation de formations/sensibilisation à destination des professionnels et des bailleurs privés, en partenariat avec les acteurs impliqués dans la prévention des expulsions.
- Mettre à disposition des travailleurs sociaux des outils pratiques, plaquettes, documentation.
- Élaborer un guide pratique de la phase précontentieuse à destination des bailleurs privés et communaux.
- Orienter les ménages vers les Points Conseils Budget (PCB) si besoin.

## ENGAGEMENTS DES MAIRES

### Les maires s'engagent à :

- Informer et conseiller les familles en difficultés (locataires mais aussi propriétaires) sur les dispositifs de prévention des expulsions locatives.
- Orienter ces familles vers les organismes compétents :
  - ◆ l'ADIL identifiée comme antenne de prévention des expulsions ;
  - ◆ les services sociaux du département.
- Pour leur parc locatif : prendre les précautions utiles au moment de la signature du bail, et en cas d'impayés, signaler aux organismes payeurs ou à la CCAPEX ces situations d'impayés dès que les conditions sont réunies.
- Transmettre aux services compétents (services sociaux du conseil départemental, secrétariat CCAPEX...) toutes informations utiles sur la situation des ménages en difficulté faisant l'objet d'un examen en CCAPEX, notamment en retournant le questionnaire CCAPEX pour les propriétaires.
- Rechercher des solutions pour le relogement des ménages menacés d'expulsion sur le territoire communal ou intercommunal et faire un retour à la CCAPEX dans un délai raisonnable (15 jours à 1 mois).
- Participer aux réunions de la CCAPEX si la situation d'un de leur administré est évoquée (pour les maires volontaires, cf. : liste en annexe de la charte).

## ENGAGEMENTS DES ASSOCIATIONS REPRESENTATIVES DES LOCATAIRES

### Les associations représentatives des familles et 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.
- Orienter ces personnes vers l'ADIL, identifiée comme antenne de prévention des expulsions.
- Saisir, le cas échéant, la CCAPEX des situations relevant d'un examen par la commission.
- Participer aux commissions de la CCAPEX.

## ENGAGEMENTS DES ASSOCIATIONS D'ANI - ACCUEIL, HEBERGEMENT, INSERTION -

### 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 des expulsions locatives.
- Orienter les usagers vers l'ADIL, identifiée comme antenne de prévention des expulsions.
- Les associations s'engagent également à saisir la CCAPEX dès les premiers mois d'impayés pour les locataires (ou sous-locataires) de leur parc de location.

## ENGAGEMENTS / ROLE DES HUISSIERS DE JUSTICE

La loi soumet les huissiers de justice à un certain nombre d'obligations :

- Signaler à la CCAPEX les **commandements de payer** (délivrés pour le compte des personnes physiques ou SCI familiales) dans les conditions fixées par l'arrêté du 18 avril 2016.  
  
Le commandement de payer reproduit, à peine de nullité, les dispositions du présent article et des trois premiers alinéas de l'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement, en mentionnant la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement, dont l'adresse de saisine est précisée.
- Informer l'État (DDT) de la délivrance de l'**assignation** devant le tribunal au moins deux mois avant l'audience (en RAR) sous peine d'irrecevabilité de la demande.
- Informer le locataire, au moment de la **notification de la décision de justice** prononçant l'expulsion, des modalités de saisine de la commission de médiation DALO.
- Informer l'État (DDT) du **commandement d'avoir à libérer les locaux**, afin que celui-ci en informe la CCAPEX, et qu'il informe le ménage locataire de la possibilité de saisir la commission de médiation en vue d'une demande de relogement au titre du DALO.
- À défaut de saisine du préfet par l'huissier, le délai avant l'expiration duquel l'expulsion ne peut avoir lieu est suspendu.
- Notifier au représentant de l'État (services du cabinet du Préfet) la **demande de concours de la force publique** qu'à l'issue du délai de deux mois suivant le commandement d'avoir à libérer les locaux.

# MISE EN ŒUVRE DE LA CHARTE

## Durée et révision

La présente charte entre en vigueur dès sa signature pour une durée de 6 ans.

Elle pourra être modifiée ou révisée à l'issue de sa première période annuelle d'exécution, à l'initiative d'au moins un signataire.

## Suivi, animation et évaluation

La présente charte s'inscrit dans le cadre du 6<sup>ème</sup> PLALHPD.

A ce titre, elle est pilotée par l'État (DDT) et le Conseil Départemental de la Lozère.

La mise en œuvre de la charte et surtout sa réussite dépendent de l'implication de l'ensemble des signataires et partenaires dans la réalisation de leurs engagements et des actions qui en découlent.

Dans un souci d'efficience, il a été décidé de ne pas créer de nouvelle instance dédiée au pilotage de la charte, mais de s'appuyer sur celles existantes :

### Au niveau pilotage,

- ◆ Le comité responsable du PLALHPD où il sera fait un compte-rendu sur le suivi de la charte.

### Au niveau technique,

- ◆ Le comité technique du PLALHPD et la CCAPEX qui s'est vue conférer, par la loi ALUR, une nouvelle mission stratégique de coordination, d'évaluation et d'orientation du dispositif de prévention des expulsions, outre sa mission opérationnelle de traitement des situations individuelles.

Le comité de pilotage du PLALHPD procédera 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, en s'appuyant notamment sur :

- ◆ Le tableau de bord de suivi complété par la DDT qui compilera les données de l'ensemble des partenaires (cf annexe ..).
- ◆ Le suivi des engagements de la charte par les différents acteurs.

## Publication et diffusion

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

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

# SIGNATURES

À Mende, le .....22.FEV.2017.....

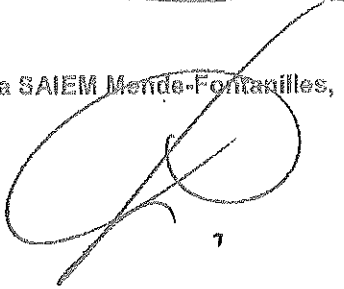
Le Préfet,



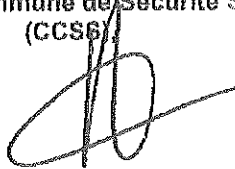
La SA d'HLM Lozère Habitations,



La SAIEM Mende-Fontanilles,



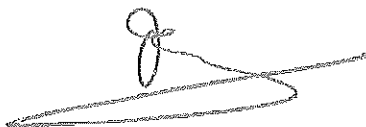
La Caisse Commune de Sécurité Sociale  
(CCSS)



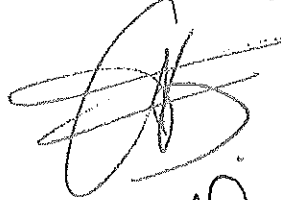
L'Association des Maires de Lozère,



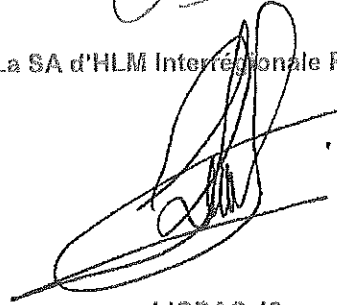
La Banque de France,



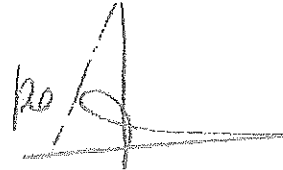
La Présidente du Conseil Départemental,



La SA d'HLM Interrégionale Polygone,



L'OPAC 43,



La Mutualité Sociale Agricole  
(MSA),



L'UNPI 48  
Union Nationale de la Propriété Immobilière  
de la Lozère,



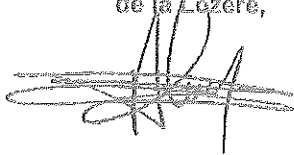
L'Union Départementale des Associations  
Familiales de la Lozère  
(UDAF 48),



L'Agence Départementale d'Information  
sur le Logement de la Lozère  
(ADIL 48),



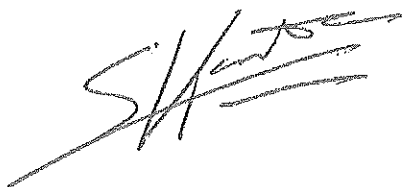
La chambre départementale des huissiers de justice  
de la Lozère,



Le collectif SIAO 48,



L'association de locataires CLCV,



L'association Quoi de 9,




Le Tribunal d'Instance,



L'ordre des avocats,



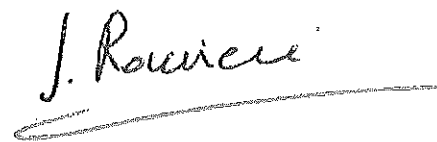
L'association La Traverse,



L'association Alter,



Le CIDFF,



## Liste des organismes et des personnes ayant pris des engagements sur tout ou partie des actions prévues dans la présente charte :



- ◆ Caisse Commune de Sécurité Sociale - CCSS
- ◆ Mutualité Sociale Agricole - MSA
- ◆ Lozère Habitations
- ◆ Polygone
- ◆ SAIEM
- ◆ OPAC 43
- ◆ L'Association Des Maires en Lozère
- ◆ L'UNPI 48 - Union Nationale de la Propriété Immobilière de la Lozère
- ◆ La Banque de France
- ◆ L'UDAF - Union Départementale des Associations Familiales de la Lozère
- ◆ L'ADIL 48 - Agence Départementale d'Information sur le Logement de la Lozère
- ◆ Le Tribunal d'Instance
- ◆ La chambre départementale des huissiers de justice de la Lozère
- ◆ L'ordre des avocats
- ◆ L'association de locataires CLVC 48 - Consommation, Logement et Cadre de Vie
- ◆ La Traverse
- ◆ Quoi de 9
- ◆ Alter
- ◆ Le Collectif SIAO 48
- ◆ Le CIDFF



## Indicateurs de suivi

L'OBJECTIF POURSUIVI EST DE RÉDUIRE DE 30 % LE NOMBRE DE MÉNAGES CONCERNÉS PAR UNE PROCÉDURE D'EXPULSION, SUR LA DURÉE DE LA CHARTE (6 ANS).

### PROCÉDURE

PARC PRIVÉ    PARC PUBLIC    TOTAL

NOMBRE DE COMMANDEMENTS DE PAYER

NOMBRE D'ASSIGNATIONS

NOMBRE DE DIAGNOSTICS SOCIAUX ET FINANCIERS  
TRANSMIS AU JUGE

NOMBRE DE RÉSILIATIONS « FERMES »  
(SANS DÉLAIS)

NOMBRE DE RÉSILIATIONS « CONDITIONNELLES »  
(AVEC DÉLAIS)

NOMBRE DE DÉCISIONS CONTRADICTOIRES  
(PRÉSENCE DU LOCATAIRE OU REPRÉSENTATION)

NOMBRE DE COMMANDEMENTS DE QUITTER LES LIEUX

NOMBRE DE DEMANDES DE CONCOURS DE LA FORCE PUBLIQUE

NOMBRE D'OCTROI DE LA FORCE PUBLIQUE

NOMBRE D'EXÉCUTION EFFECTIVE DE CONCOURS  
DE LA FORCE PUBLIQUE

### PREVENTION

#### CONSULTATIONS ADIL

NOMBRE DE CONSULTATIONS ADIL DE LOCATAIRES  
EN IMPAYÉS

NOMBRE DE CONSULTATIONS ADIL DE PROPRIÉTAIRES  
CONFRONTÉS À UN IMPAYÉ

RÉUNION D'INFORMATION

NOMBRE DE RÉUNIONS ORGANISÉES

PUBLIC MOBILISÉ : BAILLEURS, MAIRIES, PROFESSIONNELS,  
TRAVAILLEURS SOCIAUX, AUTRES...



**DDVA/ALMON****FSL****PARC PRIVÉ    PARC PUBLIC    TOTAL**NOMBRE DE DEMANDE DE FSL MAINTIEN  
DETTE DE LOYERNOMBRE D'AIDES FSL MAINTIEN  
DETTE DE LOYERMONTANT MOYEN DE L'AIDE FSL MAINTIEN  
DETTE DE LOYER

MONTANT MOYEN DE LA DETTE AU JOUR DE LA DEMANDE

STADE DE LA PROCÉDURE AU JOUR DE LA DEMANDE

NOMBRE DE SAISINE FSL PAR CCSS / MSA

NOMBRE D'ORIENTATION VERS LA CCAPEX

NOMBRE D'ASLL DEMANDÉES

NOMBRE D'ASLL ACCORDÉES

**CCAPEX**

NOMBRE DE DOSSIERS EXAMINÉS

NOMBRE DE SITUATIONS EXAMINÉES

NATURE DES AVIS ET RECOMMANDATIONS RENDUS

ORIGINE DES DOSSIERS EXAMINÉS

NOMBRE DE SITUATIONS SOLDÉES OU CLÔTURÉES

NOMBRE DE COURRIERS ENVOYÉS AUX LOCATAIRES

NOMBRE DE QUESTIONNAIRES RETOURNÉS À LA DDT

**CCSS / MSA**NOMBRE D'ALLOCATAIRES BÉNÉFICIAIRE D'UNE AIDE AU  
LOGEMENT (APL, ALS ET ALF)

NOMBRE DE SIGNALEMENTS D'IMPAYÉS

MONTANT MOYEN DE L'IMPAYÉS

NOMBRE DE PLAN D'APPUREMENT REÇU

DURÉE MOYENNE DU PLAN D'APPUREMENT

NOMBRE DE SUSPENSION D'AIDE AU LOGEMENT

NOMBRE DE RÉTABLISSEMENT D'AIDE AU LOGEMENT



*Document communiqué en vertu de la loi n° 178*

## Liste des Maires souhaitant participer aux CCAPEX ( Lorsque la situation de l'un de leurs administrés y est examinée )



- ANTRENAS
- BALSIEGES
- CHEYLARD L'EVÊQUE
- COLLET DE DEZE
- CUBIERES
- ESTABLES
- FLORAC
- FRAISSINET DE FOURQUES
- LA CANOURGUE
- LACHAMP
- LANUEJOLS
- LAVAL DU TARN
- LE MASSEGROS
- LE RECOUX
- LES LAUBIES
- MARVEJOLS
- MENDE
- MOISSAC VALLEE FRANCAISE
- MONTBRUN
- NAUSSAC-FONTANES
- PELOUSE
- PONT DE MONTVERT - SUD MONT LOZÈRE
- PRÉVENCHÈRES
- RECOULES D'AUBRAC
- RIEUTORT DE RANDON
- ROCLES
- SAINT CHÉLY D'APCHER
- SAINT ETIENNE VALLÉE FRANÇAISE
- SAINT FLOUR DE MERCOIRE
- SAINT FREZAL D'ALBUGES
- SAINT MICHEL DE DÉZE
- SAINT ROMÉ DE DOLAN
- SAINT-GAL
- SAINT-LAURENT DE MURET
- SAINT-SYMPHORIEN
- VIALAS
- VILLEFORT

ARRIVÉ LE

13 MARS 2017

Conseil Departemental  
de la Lozere

