



Charte de prévention des expulsions locatives

Département de la Haute-Saône

Approuvée le 1 avril 2019 en Comité responsable du PDALHPD



SOMMAIRE

| | |
|--|----|
| Introduction générale..... | 3 |
| A- Cadre | |
| B- Principes et objectifs de la charte | |
| C- Évolution législative et démarche de réécriture | |
| I- Charte 2019-2024..... | 5 |
| A- Evolution des procédures d'expulsion locative depuis 2002 | |
| B- Profil des ménages en procédure d'expulsion locative au stade de la RFP | |
| C- Comparatif des expulsions entre parc public et parc privé | |
| II- Limites observées dans le département pour prévenir les expulsions locatives | 8 |
| III- Préconisations pour mieux prévenir les expulsions locatives | 9 |
| IV- Moyens mis en œuvre et engagements de l'Etat et du Département | 10 |
| V- Engagements des différents partenaires..... | 11 |
| VI- Durée et suivi de l'application de la charte..... | 17 |
| Liste des annexes | 19 |
| Annexe 1 : Liste des organismes et personnes ayant pris des engagements..... | 20 |
| Annexe 2 : Indicateurs de suivi des engagements..... | 21 |



A- Cadre

Le droit au logement a été consacré à de nombreuses reprises, par le législateur. La loi BESSON du 31 mai 1990 rappelle que garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la Nation.

En effet, le logement constitue de manière récurrente l'une des préoccupations principales des Français.

Par ailleurs, les missions relatives à la politique sociale du logement sont l'une des priorités des services de l'Etat et de ses partenaires, notamment dans le cadre de la prévention des expulsions locatives.

Pour cela, les chartes pour la prévention des expulsions voient leur rôle réaffirmé par la loi pour l'Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové (ALUR) afin de favoriser la mobilisation des différents partenaires de manière coordonnée pour réduire sensiblement le nombre des expulsions (loi ALUR du 24 mars 2014 : art. 28 / loi BESSON du 31 mai 1990 : art. 7-1).

Élaborée dans chaque département, la charte pour la prévention des expulsions est approuvée par le comité responsable du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) et fait l'objet d'une évaluation annuelle devant ce comité et devant la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions Locatives (CCAPEX).

Elle est signée par le préfet et par le président du conseil départemental.

B- Principes et objectifs de la charte

L'objectif poursuivi, sera de réduire le nombre de ménages concernés aux différents stades de la procédure, et ce sur toute la durée de la charte.

Les 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 prévention des expulsions existants ;
- en incitant à une détection rapide et précoce des impayés (notamment dans le 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.



La charte vise notamment à mettre en place tous les moyens nécessaires de communication, d'information et d'action auprès des locataires et propriétaires en vue de diminuer le nombre d'assignations et par conséquent, le nombre de jugements prononçant la résiliation du bail.

Si le bail est résilié, tous les moyens nécessaires seront mobilisés afin de trouver des solutions, soit de maintien dans les lieux, soit d'hébergement ou de relogement.

La réussite des actions de prévention prévues par la charte doit permettre de réduire le nombre de situations qui font l'objet d'une demande ou d'un accord du concours de la force publique.

La charte concerne les ménages présumés 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. Elle vise cependant tous les risques d'expulsion locative, quelle qu'en soit la cause.

Ces dispositions, visant à renforcer la prévention et le traitement des impayés de loyers grâce à un engagement commun des acteurs concernés en fonction de leur champ de compétences, ne pourront être mises en œuvre sans une adhésion de la famille et de son engagement dans la résolution de ses difficultés.

C- Evolution législative et démarche de réécriture

Evolution législative et organisationnelle

La présente charte se situe dans un contexte législatif et réglementaire qui a évolué depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR. Deux décrets viennent préciser les dispositions de la loi ALUR :

Le décret n° 2015-1384 du 30 octobre 2015 relatif au renforcement du rôle des CCAPEX vient apporter des précisions sur les missions, la composition et sur les modalités de son fonctionnement.

Le décret n° 2016-393 du 31 mars 2016 relatif à la charte des expulsions locatives, précise son contenu et les modalités d'élaboration, de signature et d'évaluation.

Ils précisent notamment :

- les engagements des partenaires de la charte pour la mise en œuvre des mesures et actions en vue de prévenir les expulsions, pour tout motif, à chacune des étapes de la procédure ;
- les objectifs quantitatifs et qualitatifs poursuivis et exprimés ;
- sa durée qui ne peut excéder 6 ans, la définition des indicateurs permettant son évaluation, ainsi que les modalités de son suivi, de son évaluation et de sa révision.

Puis, l'application des mesures contenues dans les articles de la loi ELAN : articles 118 relatif à l'articulation des procédures d'expulsion et de surendettement ; 119 relatif au financement des diagnostics sociaux et financiers en dernier recours par le FSL ; 124 relatif à l'extension du champ d'application des protocoles de cohésion sociale, 122 et 134 relatifs à l'amélioration des informations transmises en CCAPEX au stade du commandement de payer et à la simplification des informations contenues par le commandement de payer.



Démarche de réécriture de la charte :

Le sujet de la prévention des expulsions locatives s'inscrit dans le cadre du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) et la démarche de réécriture de la charte a été actée lors du dernier comité responsable.

A cet égard, il a été demandé à tous les anciens signataires de la charte, mais également à de nouveaux partenaires, qu'il a été possible d'associer sur la base du volontariat suite au décret du 31 mars 2016, de prendre des engagements et de définir des indicateurs de suivi.

I - Charte 2019-2024

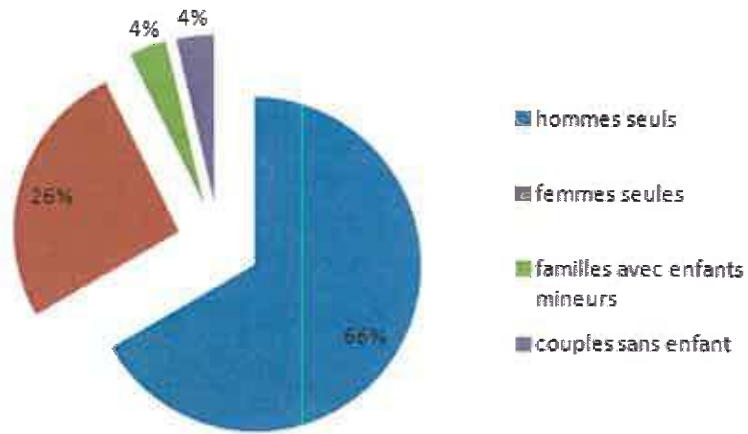
A- Evolution des procédures d'expulsion locative depuis 2002

Les chiffres entre parenthèses dans la colonne RFP correspondent aux locaux d'habitation

| Années | CDP | Assignations | CQL | RFP | décision accord force publique | intervention forces de l'ordre | ménages dans les lieux |
|--------|-----|--------------|-----|---------|--------------------------------|--------------------------------|------------------------|
| 2002 | | 275 | 126 | 29 | 15 | 6 | |
| 2003 | | 253 | 113 | 22 | 8 | | |
| 2004 | | 222 | 102 | 28 | 12 | | |
| 2005 | | 264 | 93 | 41 | 15 | | |
| 2006 | | 237 | 104 | 27 | 21 | | |
| 2007 | | 229 | 83 | 31 | 12 | | |
| 2008 | | 288 | 70 | 26 | 15 | | |
| 2009 | | 276 | 119 | 44 | 38 | 16 | |
| 2010 | | 243 | 113 | 49 | 35 | 19 | 8 |
| 2011 | | 250 | 94 | 39 | 27 | 13 | 5 |
| 2012 | | 253 | 115 | 50 | 35 | 18 | 2 |
| 2013 | | 234 | 118 | 57 (50) | 35 | 21 | 9 |
| 2014 | | 253 | 138 | 62 (56) | 38 | 15 | 5 |
| 2015 | | 214 | 111 | 81 (73) | 55 | 36 | 13 |
| 2016 | | 202 | 104 | 59 (57) | 43 | 22 | 2 |
| 2017 | 557 | 252 | 143 | 73 (66) | 47 | 27 | 4 |
| 2018 | 451 | 269 | 151 | 95 (87) | 49 | 34 | 4 |

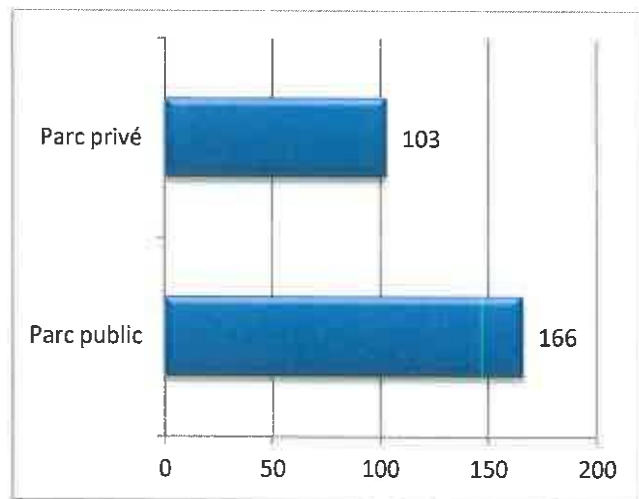


B- Profil des ménages en procédure d'expulsion au stade de la RFP en 2018



C- Comparatif des expulsions entre parc public et parc privé pour 2018

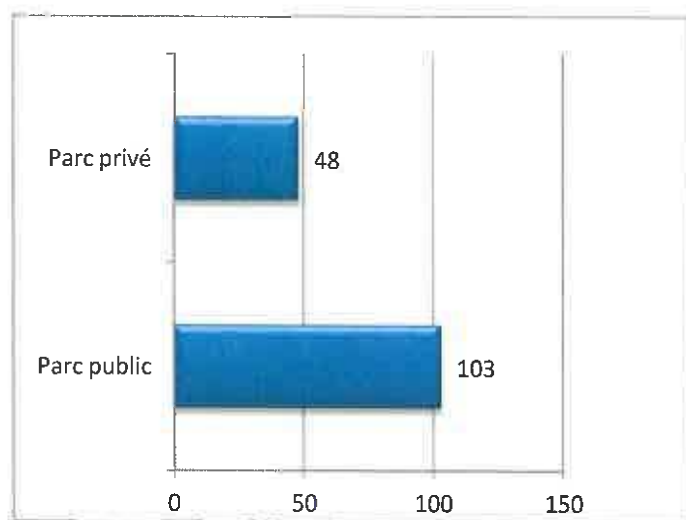
1-Assignations



Au total 269 assignations, 166 dans le parc public et 103 dans le parc privé (dont 12 communes ou communautés de communes et 8 SAS Action Logement Services).

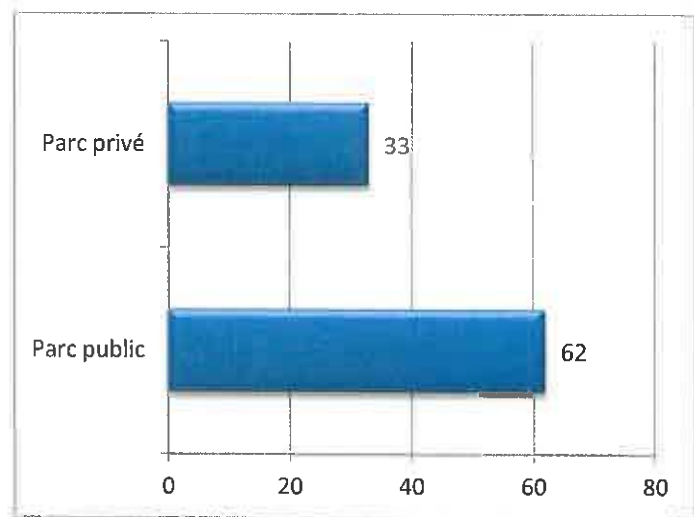


2-Commandements de quitter les lieux



Au total, 151 commandements de quitter les lieux, 103 dans le parc public et 48 dans le parc privé (dont 4 communes, 2 établissements bancaires et 4 SAS action logement services).

3- Réquisitions de la force publique



Au total, 95 réquisitions de la force publique (dont 4 commerces et 4 garages), 62 dans le parc public et 33 dans le parc privé (dont 2 communes, 3 organismes bancaires et 4 SAS action logement services).

Constat global : en moyenne 2/3 des expulsions concernent le parc public et 1/3 le parc privé, alors que le parc locatif public représente 1/3 du parc locatif et le parc locatif privé 2/3. (Source INSEE 2015)



II- Limites observées dans le département pour prévenir les expulsions locatives

Traitement des situations en CCAPEX :

- manque d'informations fiables pour le traitement des situations en CCAPEX,
- peu de ménages prennent l'attache de l'ADIL malgré les courriers d'incitation,
- faible mobilisation des ménages dans les enquêtes sociales, seulement 59 % répondent à la proposition de rencontre des CMS (identique à 2017),
- pas de saisine de la CCAPEX par la CAF/MSA avant suspensions des APL.

Mobilisation des partenaires :

- méconnaissance des pratiques des opérateurs de la PEX,
- manque de coordination et de formation adaptée pour les multiples opérateurs.

Difficultés pour le parc privé ou les communes bailleurs :

- commandement à payer tardif donc dette locative élevée.

Profil des ménages :

- hommes seuls ou femmes seules (pour 2018)
- ménages qui quittent le logement « à la cloche de bois », ou sans rendre les clés,
- ménages présumés de « mauvaise foi », ménages qui ne retirent pas leur courrier et « ménages récidivistes » de l'impayé de loyer,
- ménages sous mesure de protection judiciaire parfois insuffisamment suivis par leur mandataire.

Dispositifs de prévention :

- dispositifs d'accompagnement précoces et pluridisciplinaires tels que les Mesures d'Accompagnement Social Personnalisé (MASP) insuffisamment mobilisés ou longs à mettre en œuvre.

Organisation :

- séparation des services déconcentrés en charge de la prévention des expulsions (DDT et DDCSPP) peut amener un manque de lisibilité.



III- Préconisations pour mieux prévenir les expulsions locatives

Les préconisations contenues dans l'instruction ministérielle du 22 mars 2017 ont déjà cours dans le département.

Néanmoins, compte tenu de l'importance du sujet et de l'intégration de son volet préventif dans le plan logement d'abord, la gouvernance en matière de prévention des expulsions peut encore être enrichie par :

- l'actualisation de la charte à partir d'engagements ambitieux mais réalistes, d'indicateurs précis et d'un suivi régulier,
- l'harmonisation des pratiques des huissiers dans la reprise des logements quand on sait que les occupants sont partis mais n'ont pas remis les clés (pour rappel 34 interventions effectives pour 4 ménages encore dans les lieux en 2018),
- la pratique de la sommation à justifier l'occupation d'un logement : article 4-1 de la loi de 89 qui permet à un huissier de justice de combiner dans un acte unique à la fois un commandement de payer et une sommation pour le locataire d'avoir à justifier de l'occupation du logement,
- la mise en œuvre plus régulière de la saisie vente qui permettrait d'une part, de vérifier l'abandon ou non du logement et d'autre part, de faciliter le recouvrement des créances,
- le maintien ou le relogement précoce des ménages concernés, en encourageant la mobilité interne au sein du parc public existant et en incitant les bailleurs du parc privé à réagir rapidement,
- l'augmentation de moyens financiers au titre du FNAVDL pour conforter et pérenniser, voire développer un dispositif d'accompagnement très pertinent qui obtient encore des résultats quand toutes les autres démarches ont échoué. Pour ce faire, cela nécessite une coordination renforcée des politiques publiques interministérielles,
- le développement des mesures d'intermédiation locative en mandat de gestion avec une captation de logement permettant une meilleure répartition sur le territoire départemental,
- une orientation vers l'hébergement ou le logement adapté pour des ménages dans l'incapacité de se maintenir en logement autonome,
- un groupe de travail en cours, entre le conseil départemental, la CAF et Habitat 70, pour permettre une déduction des aides au logement de la dette locative lorsque le FSL est sollicité et un rappel d'aide au logement avant le paiement du FSL et non pas après. Ainsi, le FSL pourrait intervenir plus souvent, car les dettes locatives seraient moins importantes et l'utilisateur pourrait reprendre le paiement de son loyer courant, dès le paiement de la dette par le service FSL,
- la mobilisation de modalités d'intervention précoce, dans la mesure où la CAF communique systématiquement par courrier à la CCAPEX les enregistrements des impayés,
- la fixation d'objectifs avec les bailleurs en terme d'amélioration de la prévention des expulsions (services contentieux des bailleurs sociaux), en profitant de la deuxième génération des CUS (conventions d'utilité sociale),
- la formation des travailleurs sociaux et l'échange de pratiques pour encourager « l'aller vers »,
- échanges thématiques dans le cadre des CCAPEX opérationnelles pour rendre les préconisations effectives, telles que la formalisation des pratiques PEX sous forme de fiches techniques et l'élaboration d'un répertoire des acteurs ;



- la formation sur la thématique de l'expulsion locative par les associations de maires afin d'accompagner les élus,
- l'adaptation des courriers aux usagers (langage moins administratif) et l'envoi si possible par SMS d'informations personnalisées, si un numéro de portable est mentionné sur le bail,
- une utilisation complète des fonctionnalités d'EXPLOC, en particulier dans l'utilisation des courriers automatiques,
- l'implication éventuelle du Conseil Départemental de l'Accès aux Droits (CDAD), associé au tribunal d'instance,
- l'application des mesures contenues dans les articles de la loi ELAN : article 118 relatif à l'articulation des procédures d'expulsion et de surendettement ; article 119 relatif au financement des diagnostics sociaux et financiers en dernier recours par le FSL ; article 124 relatif à l'extension du champ d'application des protocoles de cohésion sociale, articles 122 et 134 relatifs à l'amélioration des informations transmises en CCAPEX au stade du commandement de payer et à la simplification des informations contenues par le commandement de payer.

IV - Moyens mis en œuvre et engagements de l'Etat DDT/ DDCSPP et du Département

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

- utilisent EXPLOC et s'adaptent à l'évolution de cet outil ;
- assurent et animent le secrétariat de la CCAPEX plénière et de la CCAPEX opérationnelle ;
- utilisent les délais impartis par la loi du 29 juillet 1998 pour rechercher les solutions au règlement de la dette locative des personnes en difficulté de paiement du loyer, notamment en lien avec la CCAPEX ; se mobilisent pour mettre en œuvre un partenariat efficace avec les autres acteurs départementaux du logement, pour atteindre l'objectif de la loi, notamment de trouver des solutions préventives et alternatives pour assurer le maintien dans le logement ou pour accéder à un nouveau logement, toujours en lien avec la CCAPEX ;
- transmettent les commandements de payer concernant les bailleurs privés à l'ADIL et au conseil départemental (FSL) ;
- recueillent et transmettent au juge, dans le délai de deux mois prévu par la loi (entre l'assignation et l'audience), les éléments concernant la situation des familles, notamment le diagnostic social et financier et les informations communiquées par les services sociaux ou les CCAS, afin de lui apporter les principaux éléments facilitant sa décision ;
- mobilisent tous les outils disponibles pour faciliter le maintien, le relogement ou l'orientation vers un dispositif plus adapté tel qu'une résidence sociale, pension de famille, mesures IML, AVDL ou CHRS ;
- informent et orientent l'occupant à chaque étape de la procédure ;
- préviennent les communes à chaque étape de la procédure ;
- informent le SIAO, en cas d'accord du concours de la force publique, en vue d'une prise en charge du ménage expulsé ;



- proposent, en cas de besoin, un hébergement ou un logement sur les bases du contingent préfectoral (accords collectifs, DALO) ;
- appellent l'attention des huissiers sur l'éventuelle présence d'enfants mineurs au sein de la famille, au moment de l'expulsion ;
- coordonnent le suivi de la charte et fournissent des indicateurs à suivre annuellement.

Le conseil départemental, par l'intermédiaire de la direction de la solidarité et de la santé publique et de la direction du développement, de l'aménagement et de la coopération territoriale s'engage à :

- consolider l'accès et le maintien des ménages menacés d'expulsion ;
- favoriser l'accès à un logement des ménages ayant vécu une expulsion locative ;
- améliorer l'articulation du FSL et de la CCAPEX en saisissant la CCAPEX lorsque l'aide du FSL ne peut à elle seule, permettre le maintien dans les lieux des locataires.

L'Etat et le conseil départemental, en tant que co-présidents du PDALHPD et de la CCAPEX s'engagent à :

- renforcer l'efficacité de leur partenariat en améliorant leurs circuits d'informations réciproques ;
- 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 lors du COREP du PDALHPD, une fois par an ;
- veiller au suivi des engagements et des actions de la présente charte.

V - Engagements des différents partenaires

Engagements des organismes payeurs (CAF, MSA)

Les organismes payeurs s'engagent à :

- mettre en place des actions de communication vers les bénéficiaires d'aides au logement en situation d'impayés ;

Pour la MSA : informe des aides existantes et des actualités relatives à l'évolution réglementaire et incite le dépôt en ligne des dossiers d'aide au logement via son portail d'information : www.msafranchecomte.fr, dans l'objectif de favoriser l'accès aux droits dont l'aide au logement.

Pour la CAF : actions de communication vers les bénéficiaires de l'aide au logement et les bailleurs, avec l'organisation de réunions collectives proposées conjointement par la CAF et les partenaires tels que l'ADIL, aux bailleurs sociaux et privés : sensibilisation des bailleurs privés et sociaux, sur la nécessité de signalement systématique des impayés de loyer et proposer un accompagnement social.

Pour la MSA : mise à disposition des travailleurs sociaux de la MSA Franche-Comté aux allocataires ayant des difficultés liées au logement qui le sollicitent ; reste à disposition des travailleurs sociaux du département ou du CCAS pour faciliter et compléter le diagnostic social et financier.



Pour la CAF : une proposition systématique d'entretien d'un travailleur social pour tous les bénéficiaires de l'ALF ou de l'APL (hors parc public) en situation d'impayés de loyer ou de remboursement d'emprunt immobilier. Il s'agit ainsi de proposer aux familles la mise en place d'un accompagnement social ayant pour finalité la recherche de solutions individualisées à la résorption de l'impayé (plan d'apurement, saisine FSL, déménagement...). Et puis, signaler à la CCAPEX opérationnelle les situations susceptibles d'une suspension de l'aide au logement, dès la connaissance de la situation.

Pour la MSA, transmettent la fiche navette au service concerné dans les délais impartis avec les informations permettant à la MSA de statuer sur le versement de l'aide au logement (APL, ALF, ALS) ou de saisir la CCAPEX.

Engagements de l'ADIL 70

L'ADIL s'engage à :

- informer les propriétaires et locataires sur leurs droits et obligations respectifs, dont les situations communiquées par la DDT (au stade du commandement de payer) et par la DDCSPP (au stade de l'assignation) ;
- informer les locataires sur les aides qu'il est possible de mobiliser, sur le déroulement des procédures d'expulsion locative et les orienter vers les services compétents ;
- proposer un accompagnement socio-juridique aux différents stades de la procédure ;
- se mettre à disposition des différents acteurs de la charte, des travailleurs sociaux, des organismes payeurs des aides personnelles au logement et des CCAS, pour répondre aux demandes d'information.

Engagements des huissiers de justice

Les huissiers s'engagent à :

- dès le commandement de payer, informer les locataires du parc privé de l'existence du FDSL et de procéder à la saisine de la CCAPEX via EXPLOC ;
- dans le parc social comme dans le parc privé, tant dans l'action en référé qu'au fond et à peine d'irrecevabilité de la demande, notifier au préfet l'assignation destinée à obtenir la résiliation du bail, via EXPLOC ;
- informer le préfet (DDCSPP) dès le commandement d'avoir à quitter les lieux, à peine de suspension du délai avant l'expiration duquel l'expulsion ne peut avoir lieu, afin de permettre la mise en œuvre de la procédure de relogement via EXPLOC ;
- informer le préfet (DDCSPP) de l'évolution du dossier, de l'état de la dette, notamment dans le parc privé et le cas échéant, de la clôture du dossier, afin de permettre l'examen des dossiers au cours des CCAPEX opérationnelles ;
- informer les services sociaux du conseil départemental (direction de la solidarité et de la santé publique) de la date de l'expulsion quand une famille avec enfants est concernée. Cette précision sera mentionnée sur le courrier adressé à l'huissier au moment de l'accord du concours de la force publique, accompagnée des coordonnées des services.



- harmoniser leurs pratiques, telles que la sommation à justifier de l'occupation d'un logement ou la saisie vente pour la reprise du logement quand les ménages sont partis mais n'ont pas restitué les clefs.

Les huissiers ont le souci constant dès l'ouverture des procédures d'expulsion et à toutes les étapes de celle-ci, d'informer les locataires, de les conseiller et de les orienter vers les organismes (exemple HABITAT 70 et leurs CESF), ou assistantes sociales pouvant leur apporter de l'aide afin d'éviter de mener une procédure jusqu'à l'expulsion.

Engagements des bailleurs sociaux (OPH Habitat 70, Néolia et Idéha)

Néolia et Habitat 70 s'engagent à :

- participer aux instances partenariales de coordination et à la CCAPEX ;
- assurer l'information des locataires sur leurs droits et devoirs respectifs ;
- informer les locataires, pour qu'ils fassent valoir leurs droits aux aides au logement et les assister dans leurs démarches afin que le dépôt du dossier complet intervienne dans un délai inférieur à 2 mois ;
- relancer le locataire par tout moyen dès la détection de l'impayé ;
- proposer des plans d'apurement précoces et réalistes ;
- inciter le locataire en difficulté à prendre contact avec un travailleur social le plus en amont possible ;
- développer une gestion adaptée à la situation des locataires en facilitant les mutations dans la mesure des disponibilités du parc, sans attendre que les familles soient en difficulté ;
- informer l'ensemble des partenaires, à leur demande, de l'évolution de la situation des ménages (dette soldée ou plan d'apurement respecté, départ, relogement..) ;
- signer un nouveau bail dans un délai maximum de 3 mois après acquittement total de la dette par le locataire et reprise du loyer courant.

Habitat 70 s'appuie sur ses trois travailleurs sociaux pour détecter précocement les locataires présentant des fragilités (financières, familiales, professionnelles ...) ;

Idéha s'engage :

- lors de l'attribution : faire systématiquement appel à tous les mécanismes pouvant renforcer la solvabilité des demandeurs (FSL, Action Logement ...) et veiller au taux d'effort ;
- lors de l'entrée dans le logement : s'appuyer sur le travailleur social d'Idéha pour détecter précocement les locataires présentant des fragilités (financières, familiales, professionnelles ...) ;
- en cas d'impayé:
 - 1/ favoriser la mutation en interne du ménage quand le logement est inadapté à sa situation ;
 - 2/ favoriser en permanence le traitement amiable de l'impayé y compris lorsque le bail a été résilié.



Engagements des bailleurs privés ou de leurs mandataires (SOLIHA, UNPI 25-70, FNAIM)

SOLIHA-AIS s'engage à :

- proposer des logements notamment en intermédiation locative afin d'assurer les relogements de locataires en expulsion ;
- participer au partenariat en qualité d'agence immobilière privée à caractère social offrant des solutions sécurisées de logements d'une part dans le parc privé et d'autre part dans le parc communal par le biais du mandat de gestion avec mandat financier ;
- rechercher des logements afin de créer une offre de logement en intermédiation locative en mandat de gestion et contribuer au plan logement d'abord.

UNPI 25-70 s'engage à :

- promouvoir les droits des adhérents, et leur rappeler leurs devoirs dans le strict respect de la législation en vigueur ;
- informer les adhérents qui consultent lorsqu'ils sont confrontés à des problématiques de loyers impayés, sur les lieux de médiation civile et de conciliation et en les incitant à s'orienter, avant toute procédure judiciaire, vers ces dispositifs.

Engagements des associations représentatives des locataires : CNL (confédération nationale du logement et union départementale CLCV (consommation logement et cadre de vie)

La CNL s'engage à :

- informer le maximum de locataires sur la présence de la CNL et délivrer le maximum d'informations (en lien avec centres sociaux ou maisons de quartiers) ;
- informer tout demandeur, locataire en difficulté, personne en situation d'exclusion liée au logement, de l'existence des dispositifs de prévention des expulsions dans la présente charte.
- orienter ces personnes vers l'ADIL ;

L'union CLCV s'engage à :

- détecter les situations à risques ;
- procéder à une analyse budgétaire sommaire afin de mettre en évidence l'origine de l'endettement ;
- faciliter le dialogue et l'élaboration d'un plan d'apurement au cours d'une médiation auprès des bailleurs sociaux.

Engagements des associations dont l'un des objets est le logement des personnes défavorisées : AHSRA

L'AHSRA s'engage à :

- proposer, en tant que SIAO, une solution d'hébergement lors de la sollicitation d'un ménage en cas d'expulsion locative, en fonction des disponibilités au sein du parc d'hébergement d'urgence ;
- travailler à l'accès au logement de droit commun dans le cadre de la politique du logement d'abord par le biais des services de l'AHSRA et renforcer la dimension de l'accompagnement.



Engagements de l'UDAF

L'UDAF s'engage à :

- informer, conseiller et orienter les familles via ses différents services ;
- mettre en œuvre les mesures nécessaires pour garantir le logement des majeurs protégés ;
- réaliser les enquêtes sociales des personnes faisant l'objet d'une mesure de protection ;

Engagements des maires

Les associations des maires de France et des maires ruraux peuvent sensibiliser les maires et :

- proposer une offre de formation (deux par an) sur la thématique de l'expulsion locative, afin d'apporter une information détaillée et précise ;
- se rapprocher l'Ordre des Huissiers de Justice pour faciliter la circulation de l'information (désignation d'un référent au sein de l'ordre pour pouvoir alerter les associations d'élus en cas de difficultés rencontrées) ;
- favoriser la diffusion des informations par le biais du réseau de communication (site web, newsletter etc.) quand une information doit être communiquée aux élus rapidement dans le cadre d'une éventuelle évolution législative/réglementaire.

Engagement nouveau de la commission de surendettement

- répondre au cas par cas aux sollicitations de la CCAPEX sur l'orientation prise par la commission de surendettement.

Engagements nouveaux pour le CCAS (centre communal d'action sociale)

S'agissant du CCAS de Gray, dans les situations où les usagers acceptent l'intervention sociale :

- exercer une fonction d'accueil et d'orientation des personnes en difficultés ;
- améliorer la coordination entre les bailleurs sociaux et le CCAS ;
- proposer un contact aux locataires du parc privé ;
- proposer un accompagnement social lié au logement ;
- activer suivant les critères, le FSL ou les autres dispositifs sociaux dans le cas d'impayés de loyers, ou rechercher des solutions de relogement si le logement est inadapté à la situation financière de l'utilisateur ;
- participer, au stade du commandement de quitter les lieux, à la recherche d'une solution adaptée de relogement ;
- participer aux CCAPEX.



Engagement nouveau des acteurs compétents en matière d'accompagnement social : accompagnement vers et dans le logement (AVDL), dispositif porté par l'UDAF

- travailler en prévention des expulsions en lien avec la CCAPEX par le biais de la gestion d'une mission AVDL permettant un accompagnement dans le maintien ou le relogement des personnes en procédure d'expulsion.

Engagements nouveaux des organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction : Action Logement Services

Action logement services s'engage en tant qu'organisme titulaire de droits de réservations à :

- mettre à disposition les réservations locatives dont il dispose au sein du parc des bailleurs sociaux pour faciliter le relogement des publics concernés relevant d'Action logement services : salariés ou demandeurs d'emploi de moins de 12 mois, des entreprises du secteur privé de + de 10 salariés ou des entreprises du secteur agricole de + de 50 salariés ;
- mobiliser certains dispositifs d'aides tels que :

L'AVANCE LOCA-PASS® est un prêt sans intérêt destiné à couvrir tout ou partie du dépôt de garantie exigé par le propriétaire à l'entrée dans les lieux du locataire dans le logement, constituant sa résidence principale. Cette aide est ouverte aux jeunes de moins de 30 ans et aux salariés des entreprises du secteur privé non agricole, quelles que soient leur ancienneté et la nature de leur contrat de travail. Les préretraités sont assimilés à des salariés en activité. Le montant qui s'élève à 1 200 € maximum est remboursable sur 25 mois maximum, au-delà de la période de différé d'amortissement de 3 mois maximum.

Le CIL-PASS ASSISTANCE ® est un service gratuit proposé aux salariés des entreprises du secteur privé non agricole de plus de 10 salariés, qui rencontrent des difficultés financières liées au logement dans le cadre de la survenance d'un évènement difficile ou imprévu de type : séparation, divorce, licenciement, réduction d'activité, diminution des ressources, maladie, handicap, décès, surendettement. Ce service va de l'analyse de la situation du salarié à la recherche de solutions adaptées avec, si nécessaire, l'orientation vers des partenaires spécialisés : écoute personnalisée et préconisations de solutions adaptées :

- par la mise en œuvre de produits Action Logement (offres de logements, Avance LOCA-PASS®, prêt et/ou subventions pour locataires en difficultés...)
- par la mise en œuvre de partenariats (services sociaux, associations, organismes financiers...)
- par un suivi de la prestation et mesure de la qualité du service rendu confidentialité vis-à-vis de l'employeur

L'AIDE MOBILI-JEUNE® est une subvention accordée aux jeunes de moins de 30 ans, en formation professionnelle par alternance (contrat d'apprentissage ou de professionnalisation) dans une entreprise du secteur privé non agricole, afin d'aider à supporter les dépenses liées à l'accès ou au changement de logement. Le bénéficiaire doit percevoir au plus 100% du SMIC en vigueur au moment de la demande d'aide. La demande doit être présentée dans les trois mois qui précèdent, ou dans les six mois qui suivent la date de démarrage du cycle de formation.



Si la formation porte sur plusieurs exercices, la date de démarrage pourra être celle de début de l'exercice.

L'AIDE MOBILI-JEUNE est une subvention qui permet d'alléger la quittance de loyer. La prise en charge s'étale sur toute la période de formation professionnelle pour une durée d'un an. Le demandeur peut solliciter l'aide à nouveau chaque année, tant qu'il est éligible. Le montant de l'aide s'élève entre 10 € et 100 € maximum chaque mois.

VISALE désigne l'ensemble du dispositif dématérialisé de sécurisation du logement privé, délivré par Action logement services. Ce dispositif est gratuit. VISALE est exclusif de toute autre garantie de même nature sur la période couverte (notamment caution ou assurance). Il garantit les loyers et charges impayés, pour les ménages respectant un niveau de solvabilité conforme aux conditions fixées. Les bénéficiaires sont :

- tout jeune de 30 ans au plus (jusqu'au 31ème anniversaire) entrant dans un logement du parc locatif privé
- tout salarié (ou titulaire d'une promesse d'embauche) du secteur privé non agricole de plus de 30 ans, quel que soit leur contrat de travail (hors CDI confirmé), entrant dans un logement du parc locatif privé avant la fin de son contrat de travail et au plus tard dans les 6 mois suivant son entrée dans l'emploi ou sa mutation professionnelle
- tout étudiant ou alternant de 30 ans au plus entrant dans un logement du parc locatif privé ou du parc locatif social ou assimilé.

En cas de difficultés, prise en charge pendant toute la durée d'occupation du logement, de 36 impayés de loyers et charges locatives nettes d'aides pour le parc privé, et de 9 impayés de loyers et charges locatives nettes d'aides pour le parc social. Le logement doit constituer la résidence principale du demandeur. L'ensemble des démarches sont à effectuer sur le site www.visale.fr.

L'ensemble des démarches sont à effectuer sur le site www.visale.fr.

Engagements à déterminer du CDAD (conseil départemental d'accès au droit) et des magistrats

VI - Durée et suivi de l'application de la charte

Durée

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.

Après avoir été approuvée par le comité responsable du PDALHPD, elle est signée par le préfet et par le président du conseil départemental. La liste des organismes ayant pris des engagements sur tout ou partie des actions prévues par la charte est annexée à celle-ci.



Suivi

La CCAPEX opérationnelle sera l'instance de référence pour le suivi régulier et partenarial des engagements pris, tels que la formalisation des pratiques PEX sous forme de fiches techniques et l'élaboration d'un répertoire des acteurs. Ces échanges thématiques permettront de rendre les préconisations effectives.

A ce titre, des indicateurs de suivi quantitatifs et qualitatifs sont présentés en annexe 2, de la présente charte. Ils seront priorisés et répartis entre partenaires PEX selon les engagements respectifs de chacun.

Par ailleurs, la liste des maires ne sera pas annexée à la présente charte. Tous les maires sont destinataires d'un courrier, en tant que président du CCAS de leur commune, lorsqu'une mesure d'expulsion locative est en cours pour l'un de leurs administrés. En conséquence, tous les maires du département de la Haute-Saône sont susceptibles de participer aux CCAPEX.

Un rapport annuel sera établi et présenté au comité responsable du PDALHPD et à la CCAPEX plénière.

La présente charte fait l'objet d'une publication par le préfet au recueil des actes administratifs et par le président du conseil départemental au bulletin officiel ou au registre tenu à la disposition du public.

Le Préfet,

Ziad KHOURY

Le Président du Conseil Départemental,

Yves KRATTINGER



LISTE DES ANNEXES PRESENTEES

| | |
|---|----|
| Annexe 1 : liste des organismes et personnes ayant pris des engagements | 20 |
| Annexe 2 : indicateurs de suivi des engagements | 21 |

ANNEXE 1



Liste des organismes ayant pris des engagements sur tout ou partie des actions prévues par la charte :

- Monsieur le préfet de la Haute-Saône (DDT / DDCSPP),
- Monsieur le président du conseil départemental de la Haute-Saône (DSSP et DDACT),
- Madame la directrice de la Caisse d'Allocations Familiales (CAF),
- Madame la présidente de la Mutualité Sociale Agricole (MSA),
- Monsieur le président de l'OPH HABITAT 70,
- Monsieur le président de NEOLIA,
- Monsieur le président d'IDEHA,
- Monsieur le président de la chambre syndicale régionale des propriétaires et copropriétaires de Franche-Comté (UNPI 25-70),
- Madame la présidente de la chambre départementale des huissiers de Justice,
- Monsieur le président de l'Agence Départementale d'Information pour le Logement (ADIL),
- Monsieur le président de l'association des maires ruraux,
- Monsieur le président de l'association des maires de France,
- Monsieur le président de l'Association Haut-Saônoise de Réinsertion et d'Accompagnement (AHSRA),
- Monsieur le président de l'Union Départementale des Associations Familiales (UDAF),
- Monsieur le président de la Confédération Nationale du Logement (CNL),
- Monsieur le président de SOLIHA AIS,
- Monsieur le président de Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM),
- Monsieur le président de l'association Consommation, Logement et Cadre de Vie (CLCV),

Liste des organismes nouveaux :

- Monsieur le président du Centre Communal d'Action Sociale de Gray (CCAS),
- Madame la chargée de l'Accompagnement Vers et Dans le Logement sous couvert de Monsieur le président de l'Union Départementale des Associations Familiales (UDAF).
- Monsieur le président d'Action Logement Services (ALS).
- Madame la directrice départementale de la Banque de France,
- Madame la juge du tribunal d'instance de Vesoul,
- Madame la coordinatrice du Conseil Départemental d'Accès au Droit (CDAD 70)



ANNEXE 2

Les indicateurs de suivi ci-dessous seront priorisés et répartis entre partenaires PEX selon les engagements respectifs de chacun. Tous les partenaires s'attacheront à agir pour faire diminuer le nombre de ménages concernés par une procédure d'expulsion, sur toute la durée de la charte.

| Indicateurs recensés dans le guide annexe circulaire du 22 mars 2017 relative à la mise en œuvre du plan interministériel de prévention des expulsions locatives |
|--|
| <i>Indicateurs liés aux locataires :</i> |
| Montant de la dette |
| Typologie du ménage |
| Nombre de locataires menacés d'expulsion en capacité de se maintenir dans leur logement avant jugement/ au stade du commandement de payer/ au stade de l'assignation (selon les diagnostics sociojuridiques) |
| Nombre de locataires dont la situation locative est irrémédiablement compromise avant jugement/ au stade du commandement de payer/ au stade de l'assignation (selon les diagnostics sociojuridiques) |
| Répartition des motifs de l'impayé (selon les diagnostics sociojuridiques) |
| <i>Indicateurs liés à la prise en charge des signalements :</i> |
| Taux de ménages signalés à la CCAPEX ne disposant d'aucun suivi social au stade du commandement de payer / au stade de l'assignation / au stade du commandement de quitter les lieux / au stade de la réquisition de la force publique |
| Taux de diagnostics sociojuridiques réalisés au stade du commandement de payer |
| Taux de diagnostic sociaux et financier réalisés au stade de l'assignation et transmis aux magistrats |
| <i>Indicateurs relatifs à la procédure d'expulsion fournis par les Tribunaux d'Instance et les préfetures</i> |
| Taux de transformation CDP en assignations /décisions de justice |
| Taux de transformation des assignations en décisions de justice |
| Expulsions conditionnelles |
| Expulsions fermes |
| Taux de présence des locataires à l'audience / taux de représentation par un avocat |
| Taux de saisine de l'aide juridictionnelle pour une procédure aux fins d'expulsion locative |
| Taux de transformation des CQL délivrés en CFP requis / CFP effectivement exécutés |
| Taux de transformation des CFP requis en CFP octroyés |
| Taux de transformation des CFP octroyés en CFP effectivement exécutés |
| Taux de transformation des décisions conditionnelles en maintiens effectifs/CQL |
| Nombre de saisines du juge de l'exécution |
| Taux d'accord de délais |
| Délais moyens accordés |
| <i>Indicateurs à fournir par les organismes payeurs des aides au logement</i> |
| Nombre d'allocataires en situations d'impayés au sens du décret du 6 juin 2016 sur l'année : |
| Taux d'allocataires en impayés faisant l'objet d'une suspension de l'allocation logement par rapport à l'ensemble des allocataires en situation d'impayé au sens du décret du 6 juin 2016 |
| Taux d'allocataires en situations d'impayés au sens du décret du 6 juin 2016 sur l'année par rapport à l'ensemble des allocataires en situation d'impayé au sens strict |
| Taux de transformation des situations d'impayés au sens du décret du 6 juin 2016 en commandement de payer / décisions de justice d'expulsion / CFP / expulsions effectives |
| <i>Indicateurs à fournir par la commission de surendettement</i> |
| Nombre de dossiers de surendettement déposés comportant une dette locative |
| Nombre de dossiers de surendettement déclarés recevables comportant une dette locative et Montant moyen de la dette locative à ce stade |



| <i>(...) suite des Indicateurs à fournir par la commission de surendettement</i> | |
|--|--|
| Nombre de plans conventionnels de redressement comportant une dette locative | |
| Durée moyenne des plans | |
| montant moyen de la dette locative des plans | |
| Nombre de plans conventionnels de redressement comportant une dette locative avec effacement partiel de la dette | |
| montant moyen de la dette locative effacée ; | |
| montant moyen du reste à payer par le locataire suite à l'effacement | |
| Nombre de moratoires accordés comportant une dette locative | |
| durée moyenne du moratoire | |
| nombre de nouveaux dépôts de dossiers suite aux moratoires | |
| montant moyen de la dette locative des moratoires | |
| Nombre de procédures de rétablissement personnel | |
| montant moyen de la dette effacée | |
| Nombre de mesures contestées par les créanciers | |
| taux de confirmation des contestations par le juge d'instance chargé du surendettement | |
| durée moyenne des procédures | |
| Nombre de saisine du juge d'instance pour demande de suspension de la procédure d'expulsion | |
| nombre de suspensions obtenues | |
| durée moyenne des suspensions obtenues | |
| durée moyenne des suspensions obtenues | |
| <i>Indicateurs à fournir par le FSL</i> | |
| Nombre de bénéficiaires d'une aide du FSL au titre d'un impayé locatif | |
| Nombre de FSL Maintien / relogement / accès sur l'année | |
| Nombre de FSL Maintien / relogement / accès accordés avant/après jugement | |
| <i>Indicateurs liés au relogement/hébergement</i> | |
| Nombre de relogements total effectués entre le CDP et l'assignation | |
| Depuis le parc privé vers le parc social | |
| Nombre de relogements total effectués avant le jugement ; depuis le parc privé vers le parc social | |
| Nombre de mutations effectuées par les bailleurs sociaux au sein de leur parc respectif du fait de l'inadéquation des ressources du ménage avec son loyer | |
| Nombre de relogements inter-bailleurs/réservataires | |
| Nombre de locataires reconnus prioritaires au titre du DALO sur le critère de la menace d'expulsion par la commission de médiation | |
| Nombre de personnes reconnues prioritaires sur le critère de la menace d'expulsion relogées au titre du DALO | |
| Nombre de personnes menacées d'expulsion relogées par Action logement avant/après audience | |
| Nombre de personnes menacées d'expulsion relogées dans le parc privé / par intermédiation locative | |
| Nombre de personnes menacées d'expulsion prise en charge dans un dispositif d'hébergement avant expulsion/suite à l'octroi du concours de la force publique | |
| Durée moyenne de séjour de ces personnes avant relogement | |
| <i>Indicateurs à fournir par la chambre départementale des huissiers de justice</i> | |
| Taux de locataires rencontrés face à face par les huissiers aux différents stades de la procédure CDP / de l'assignation / du CQL / de la réquisition du CFP | |
| Taux de remise des clés par les locataires et/ou de départs d'eux-mêmes du fait de la procédure entre le début et la fin du CQL ainsi que par la suite et taux de sommation à justifier l'occupation d'un logement, taux de saisie vente . | |





Direction Départementale de la Cohésion sociale et de la Protection des Populations

Pôle Cohésion Sociale

Service Prévention des exclusions et politique de la ville

4 place René Hologne 70 006 Vesoul

Tél : 03.84.96.17.18 mël : ddcspp@haute-saone.gouv.fr