
CHARTRE DE PRÉVENTION DES EXPULSIONS LOCATIVES

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE

2018



Charente Solidarités



santé
famille
retraite
services

des Charentes



ADIL, AGENCE DÉPARTEMENTALE
D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT



OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE L'ANGOUMOIS



Sommaire

Introduction	5
La démarche de réécriture de la charte	6
Les principes généraux	7
Le cadre juridique	7
Le contexte départemental	9
Les enjeux et objectifs.....	23
Les moyens et engagements des partenaires.....	25
Annexes	

Introduction

Sous l'égide du Préfet et du Président du Conseil départemental, la Charente a élaboré sa première charte de prévention des expulsions locatives en avril 1998, avant même que la loi ne la rende obligatoire.

Fruit d'un travail partenarial, c'est depuis un des objectifs principaux des différents Plans Départementaux d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) devenu PDALHPD. Ainsi dans le cadre du suivi et de l'animation du PDALHPD, dont l'État et le Département lui en ont confié la mise en œuvre, le GIP Charente Solidarités a créé un service spécifique chargé de suivre les procédures d'expulsions sur l'ensemble du département et d'accompagner les ménages concernés dans la résolution de leurs difficultés.

Que ce soit d'un point de vue tant préventif que curatif, le département ne manque pas de dispositifs et/ou d'actions destinés à répondre à la problématique des impayés de loyer et/ou charges liées au logement. Les partenaires sont organisés en interne et les dispositifs se complètent. L'état des lieux des dispositifs existants et les résultats exprimés par l'ensemble des partenaires montrent une efficacité certaine.

La première charte de prévention des expulsions locatives élaborée dès 1998

Pour autant, le nombre de procédures d'expulsion engagées ne cesse d'augmenter depuis plusieurs années, le nombre d'impayés également. Les bailleurs HLM et privés doivent faire face aux impayés de façon croissante tant en nombre qu'en montant de dette. A cela s'ajoutent les frais de remise en état des logements ainsi que des procédures de rétablissement personnel dans le cadre du surendettement, qui peuvent les mettre en difficultés.

Il apparaît toutefois qu'un certain nombre de facteurs sont indépendants de la volonté des acteurs et ménages. Aussi il conviendra notamment d'analyser et de s'attacher à certains points tels que :

- la paupérisation croissante et des montants de loyers qui deviennent non adaptés,
- les clôtures de procédures au motif « hébergé/parti sans laisser d'adresse »,
- les difficultés liées aux ménages qui ne peuvent bénéficier du FSL en raison de leurs ressources et/ou d'un délai de reprise de paiement difficile à respecter sur une longue période, etc....

La dernière charte de prévention des expulsions a été signée en 2009. Elle nécessite aujourd'hui, au regard d'une part des évolutions législatives et réglementaires, et d'autre part des constats des différents acteurs qui interviennent dans le cadre de la prévention, d'être réactualisée.

En lien avec la loi ALUR, promulguée le 24/03/2014, (article 27 et 28) qui renforce le rôle des C.C.A.P.E.X. et redéfinit leurs missions, l'ensemble des membres de la CCAPEX a demandé que cette commission soit, en sus de l'examen de situations individuelles, un lieu d'échanges et de réflexion autour de la prévention des expulsions locatives. L'objectif est d'optimiser le dispositif de prévention des expulsions locatives par un traitement global de l'impayé de loyers et une meilleure coordination de l'action des partenaires.

La démarche de réécriture de la charte

La réécriture de la charte s'inscrit dans le cadre du PDALPD 2014-2018 (fiche action 28). Il a été proposé que la CCAPEX, sur ce sujet, puisse être élargie à des partenaires non membres de la CCAPEX.

La démarche d'élaboration de la charte a été conduite dans le cadre d'un travail collégial et partenarial avec l'ensemble des acteurs du département concernés par la prévention des impayés et expulsions locatives.

- L'Etat représenté par la Préfecture de la Charente et la DDCSPP;
- Le Conseil Départemental, représenté par l'Action Sociale Territoriale et la Direction du Logement et de l'Habitat;
- La Caisse d'Allocations Familiales de la Charente;
- Les représentants des trois organismes HLM (OPH de l'Angoumois, LOGELIA et VILOGIA);
- L'Agence Départemental d'Information du Logement (ADIL);
- L'Union National de la Propriété Immobilière (UNPI);
- Le Tribunal d'Instance;
- La Chambre départementale des Huissiers de Justice;
- La Banque de France (BDF) au titre de la commission de surendettement;
- Les associations d'insertion par le logement (Angoulême Solidarité, OMEGA, Centres sociaux spécialisés);
- Le Service d'Information, d'Accueil et d'Orientation (SIAO) urgence et insertion;
- L'Union Départementale des Associations Familiales (UDAF).

C'est dans ce contexte que les travaux de révision de la charte ont débuté en décembre 2015.

L'élaboration de la charte a donné lieu à des réunions plénières régulières ainsi qu'à des groupes de travail plus restreints. L'objectif a été dans un premier temps de procéder à un état des lieux des actions des partenaires sur l'ensemble du département. Il s'agissait en outre de procéder à l'identification

- des partenaires intervenants dans ce cadre et à la clarification de leurs rôles,
- des différentes étapes en matière de prévention et de traitement de l'impayé

mais aussi de repérer les bonnes pratiques ainsi que les points à améliorer.

Les principes généraux

Les personnes concernées par les dispositions de la présente charte sont **les locataires du parc privé ou du parc public** qui, en raison de leurs difficultés économiques et sociales présentent une dette locative et/ou un défaut d'assurance locative et/ou occasionnent des troubles de voisinage, vente par adjudications.

Elle s'applique à l'ensemble de la procédure d'expulsion locative, **du premier incident de paiement jusqu'à l'expulsion effective**. Ne sont donc pas concernées les personnes occupant un logement sans droit ni titre à l'entrée dans le logement (ou qui y sont entrées par voie de fait - squatters).

Les dispositions de la présente Charte visent à renforcer la prévention et le traitement des impayés de loyers grâce à un engagement des différents acteurs impliqués, en fonction de leur champ de compétences, à mettre en œuvre des moyens de prévention adaptés. Il est cependant important de rappeler que ces dispositions ne peuvent être mises en place en l'absence d'une adhésion des ménages concernés.

Le cadre juridique

Cette nouvelle charte s'inscrit dans le cadre des différentes lois relatives au droit ou à l'accès au logement, et notamment celle du **29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions**. Elle prend en compte, par ailleurs, les évolutions législatives depuis la dernière signature, en 2009. Pour mémoire, en 2009 la **Loi MLE** a supprimé la CDAPL et a instauré les Commission de Coordinations des Actions de Prévention des Expulsions locatives (CCAPEX). **En Charente, la CCAPEX a été mise en place en juin 2011. Cette instance venait ainsi compléter et renforcer un ensemble d'interventions et de dispositifs déjà en place.**

Les chartes pour la prévention des expulsions ont vu leur rôle réaffirmé par la loi n° 2014-366 **pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)** du 24 mars 2014. Il s'agit de favoriser la mobilisation des différents partenaires de manière coordonnée pour réduire le nombre des expulsions (loi du 24.3.14 : art. 28 / loi du 31.5.90 : art. 7-1).

Ainsi de **nouvelles dispositions en faveur de la prévention des expulsions**, pour partie appliquées ou applicables dès 2015 ont vu le jour avec la loi. Elles visent principalement : le **rallongement de la période de la trêve hivernale**, **l'obligation du signalement des impayés de loyer** à la CCAPEX sous peine d'irrecevabilité de la procédure, le **prolongement possible des délais accordés par le juge**, **l'information des ménages sur le DALO**, le **maintien possible de l'APL** pour les ménages de bonne foi, **l'obligation d'élaborer une charte de prévention des expulsions**.

Élaborée dans chaque département, la charte pour la prévention de l'expulsion **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).

Le décret n°2016-393 du 31 mars 2016 relatif à la charte pour la prévention de l'expulsion **définit le contenu de la charte.**

Ainsi dans son article 1^{er}, il détermine :

1° les engagements des partenaires pour la mise en œuvre des mesures et des actions en vue de prévenir les expulsions à chacune des étapes de la procédure ainsi que les moyens qu'ils prévoient d'allouer en matière :

- *d'information*
- *d'aides et de secours mobilisables*
- *de relogement*
- *de dispositifs de conciliation*
- *d'accompagnements sociaux, médico-sociaux et juridiques*
- *de définition du contenu du diagnostic social et financier*
- *de formation des intervenants sociaux*
- *de procédures de coordination des acteurs*
- *d'information de la CCAPEX*

2° les objectifs quantitatifs et qualitatifs poursuivis,

3° la liste des maires qui souhaitent être invités aux réunions de la CCAPEX,

4° sa durée, qui ne peut excéder six ans, la définition des indicateurs permettant son évaluation ainsi que les modalités de son suivi, de son évaluation et de sa révision.

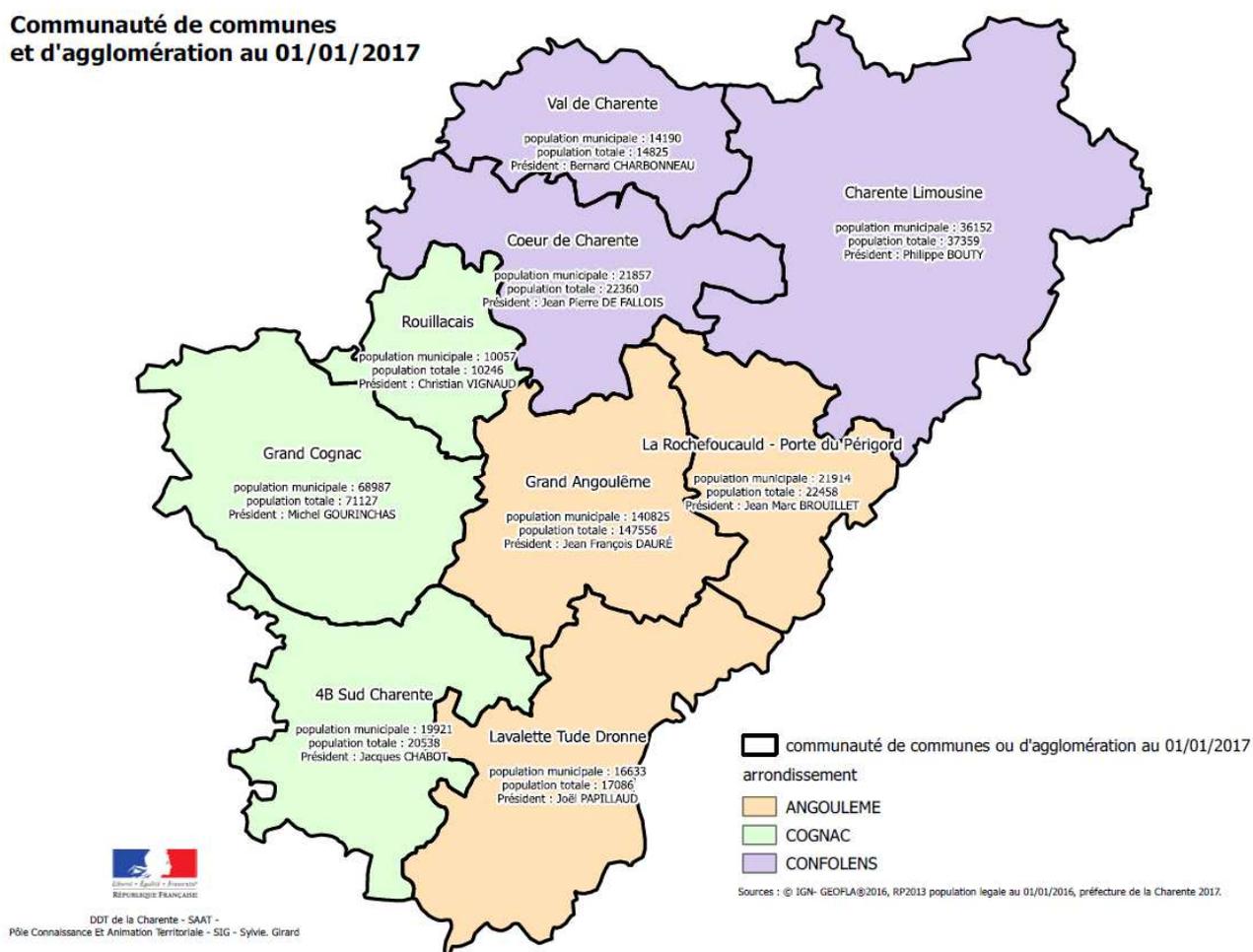
Le contexte départemental

Le département de la Charente d'une superficie de 5 596 km² comptait au 1^{er} janvier 2014 (estimation INSEE) 353 853 habitants soit 6 % de la population régionale représentant 161 762 ménages.

Au 1er janvier 2017, le département comprend :

- 7 communautés de communes
- 2 communautés d'agglomérations de plus de 70 000 habitants (Communauté d'agglomération du Grand Angoulême et du Grand Cognac) et la typologie des 383 communes met en évidence l'aspect rural du département :
- 25 % des communes ont moins de 500 habitants.

Communauté de communes et d'agglomération au 01/01/2017



En 2014 (chiffres INSEE) les ménages charentais sont répartis de la façon suivante : 23.2% de couples avec enfants, 31.6% de couples sans enfants, 8.3% de familles monoparentales et 34.7% de personnes isolées. Le pourcentage de ces deux dernières catégories est en hausse.

Les 25-59 ans représentent 43,1 % de la population mais c'est une population vieillissante et globalement plus âgée que la moyenne régionale (31,2 % de celle-ci se situe dans la tranche d'âge des 60-74 ans et 12 % dans la tranche d'âge des + de 75 ans (contre 11,2 % en Nouvelle Aquitaine)).

Selon des projections de l'INSEE à l'horizon 2050, la part des 80-84 ans passera de 3,8 % en 2013 à 6 %, la part des 85-89 ans passera de 2,5 % à 4,8 % et la part des + 95 ans passera de 0,2% à 1,3 %.

Une paupérisation de la population...

La part des bénéficiaires du RSA socle au 31 décembre 2015 s'élève à **8.2%** (données DREES). Ce taux est très largement supérieur à la moyenne du territoire national (6.9%) mais aussi de la région.

	Charente 16	Charente Maritime 17	Corrèze 19	Creuse 23	Deux- Sèvres 79	Dordogne 24	Gironde 33	Haute- Vienne 87	Landes 40	Lot et Garonne 47	Pyrénées Atlantique 64	Vienne 86	moyenne région
adultes bénéficiaires du RSA (allocataire + conjoint) (2015)	8,20%	7,50%	4,90%	7,60%	5,60%	7,20%	6,70%	7,20%	5,40%	8,20%	5,90%	7,40%	6,80%

sources : CNAF et MSA

De même, les taux de chômage et de pauvreté qui situent la Charente dans une moyenne haute.

	Charente 16	Charente Maritime 17	Corrèze 19	Creuse 23	Deux- Sèvres 79	Dordogne 24	Gironde 33	Haute- Vienne 87	Landes 40	Lot et Garonne 47	Pyrénées Atlantique 64	Vienne 86	moyenne région
Taux de chômage (en 2014)	13.9%	14.5%	10.5%	12.6%	11.6%	14.5%	13.4%	12.9%	13.5%	14.3%	11.8%	12.6%	13%
taux de pauvreté (en 2013)	14,80%	13,50%	13,70%	19,40%	12,30%	16,30%	12,30%	15,20%	11,80%	16,60%	11,80%	13,40%	14,26%

Source : INSEE

qui génère un endettement important....

En 2016, la Banque de France a enregistré 1 166 ménages (soit 33 ménages pour 10 000 hab.) ayant déposé un dossier de surendettement pour un endettement moyen de 49 410 €.

Pour la Charente, la **part du logement dans l'endettement total** s'élève à 3.1% et les **charges locatives** à 1.4%. Bien que le montant de l'endettement moyen soit le plus élevé de la région Nouvelle Aquitaine, la part liée au logement est la plus faible.

Part du logement et des charges locatives dans l'endettement total

	Charente 16	Charente Maritime 17	Corrèze 19	Creuse 23	Deux- Sèvres 79	Dordogne 24	Gironde 33	Haute- Vienne 87	Landes 40	Lot et Garonne 47	Pyrennées Atlantique 64	Vienne 86	moyenne région
loyer	3,10%	3,60%	4,50%	4,50%	3,00%	3,50%	4,80%	4,20%	3,20%	3,40%	4,60%	4,00%	3,86%
charges locatives	1,40%	1,60%	2,10%	3,20%	3,10%	2,10%	1,40%	1,90%	1,80%	2,70%	1,90%	3,80%	2,25%

source : Banque de France, enquête typologique 2016

*Caractéristique des ménages surendettés.
Situation au regard du logement (résidence principale)
(en % du nombre de dossiers)*

	Charente	France
Locataires	66,30%	76,80%
propriétaires accédants	14,90%	8,20%
propriétaires	5%	3%
hébergés ou occupants à titre gratuits	11,90%	10,20%
Autres	1,80%	1,70%

Source : Banque de France

...avec des répercussions sur le maintien dans le logement.

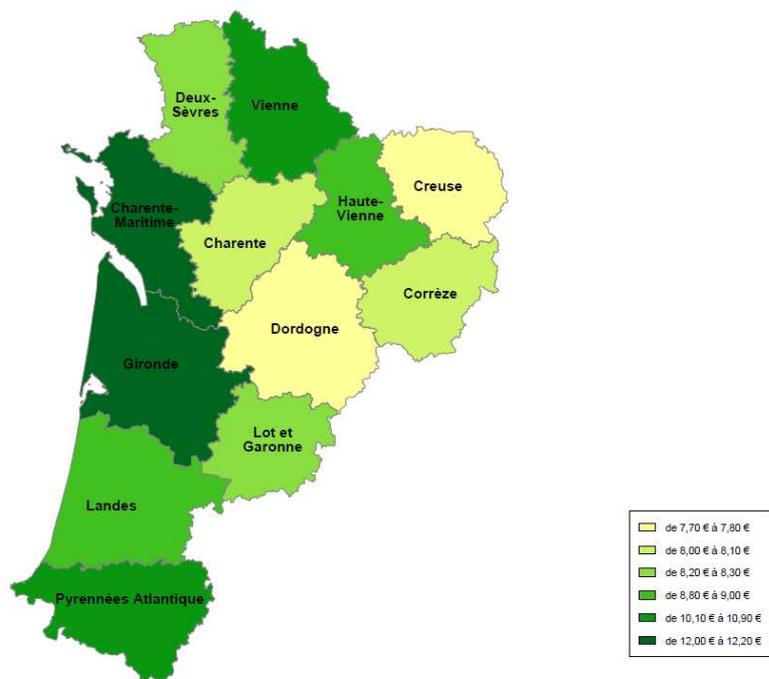
L'inadéquation entre le montant des loyers et les capacités financières des ménages n'est pas sans poser problème. Les loyers et les charges pèsent de façon conséquente sur le budget des ménages.

Loyer moyen par m2 de surface habitable

	Charente 16	Charente Maritime 17	Corrèze 19	Creuse 23	Deux- Sèvres 79	Dordogne 24	Gironde 33	Haute- Vienne 87	Landes 40	Lot et Garonne 47	Pyrénées Atlantique 64	Vienne 86	moyenne région
parc privé (2017)	8,0 €	12,0 €	8,1 €	7,7 €	8,3 €	7,8 €	12,2 €	9,0 €	8,8 €	8,2 €	10,1 €	10,9 €	9,3 €
parc public au 01/01/15	4,96	5,21	4,93	4,46	4,91	5,08	5,73	4,91	5,09	5,01	5,5	5,18	5,1 €

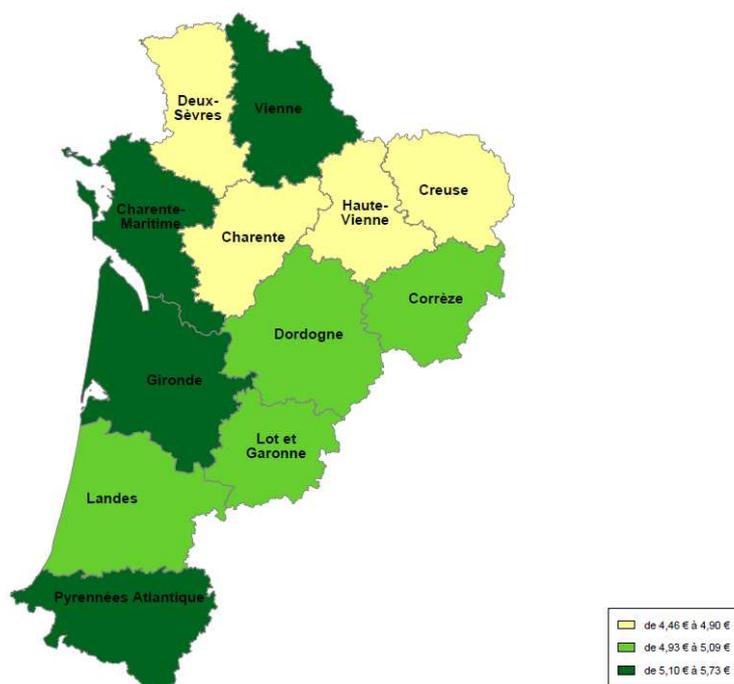
source : CLAMEUR (parc privé) , SOeS - RPLS 2016 (parc public)

Parc privé: Loyer moyen par m² de surface habitable



Source: CLAMEUR 2017

Parc public: Loyer moyen par m² de surface habitable



Source : DDT -RPLS 01-01-2015

Un parc locatif ancien ou réhabilité qui n'est plus en adéquation avec les ressources des ménages.

Taux d'effort net médian des allocataires d'une aide au logement

Charente	Charente Maritime	Corrèze	Creuse	Deux-Sèvres	Dordogne	Gironde	Haute-Vienne	Landes	Lot et Garonne	Pyrénées Atlantiques	Vienne	moyenne région
16	17	19	23	79	24	33	87	40	47	64	86	
17,90%	21,30%	18,20%	15,30%	17,60%	19,40%	21,90%	15,70%	21,50%	18,90%	20,60%	17,80%	18,80%

source : CAF

Pourcentage de locataires bénéficiaires d'une aide au logement et dont le taux d'effort est supérieur à 30%

	Charente	Charente Maritime	Corrèze	Creuse	Deux-Sèvres	Dordogne	Gironde	Haute-Vienne	Landes	Lot et Garonne	Pyrénées Atlantiques	Vienne	moyenne région
	16	17	19	23	79	24	33	87	40	47	64	86	
parc privé	29%	49%	26%	20%	24%	NC	47%	28%	34%	25%	NC	33%	31,50%
parc public	6%	7%	6%	7%	7%	NC	10%	5%	9%	9%	NC	7%	7,30%

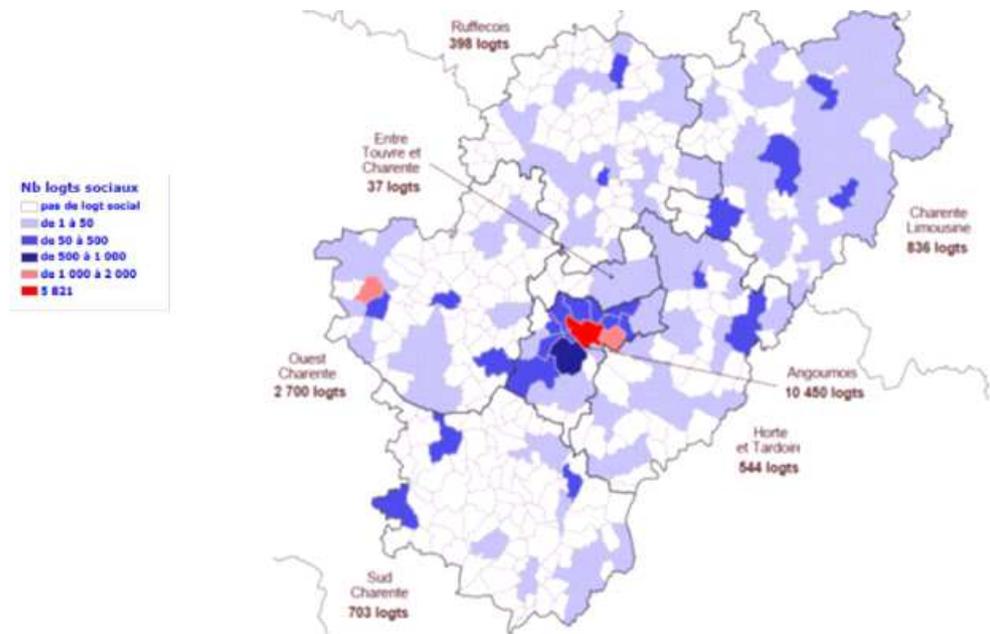
source : CAF, portrait social 2015

En 2013, le nombre de logements (tous parcs confondus) s'élevait à 199 348 logements (INSEE). Environ 68% des logements ont été construits avant 1975 (dont 45% avant 1949).

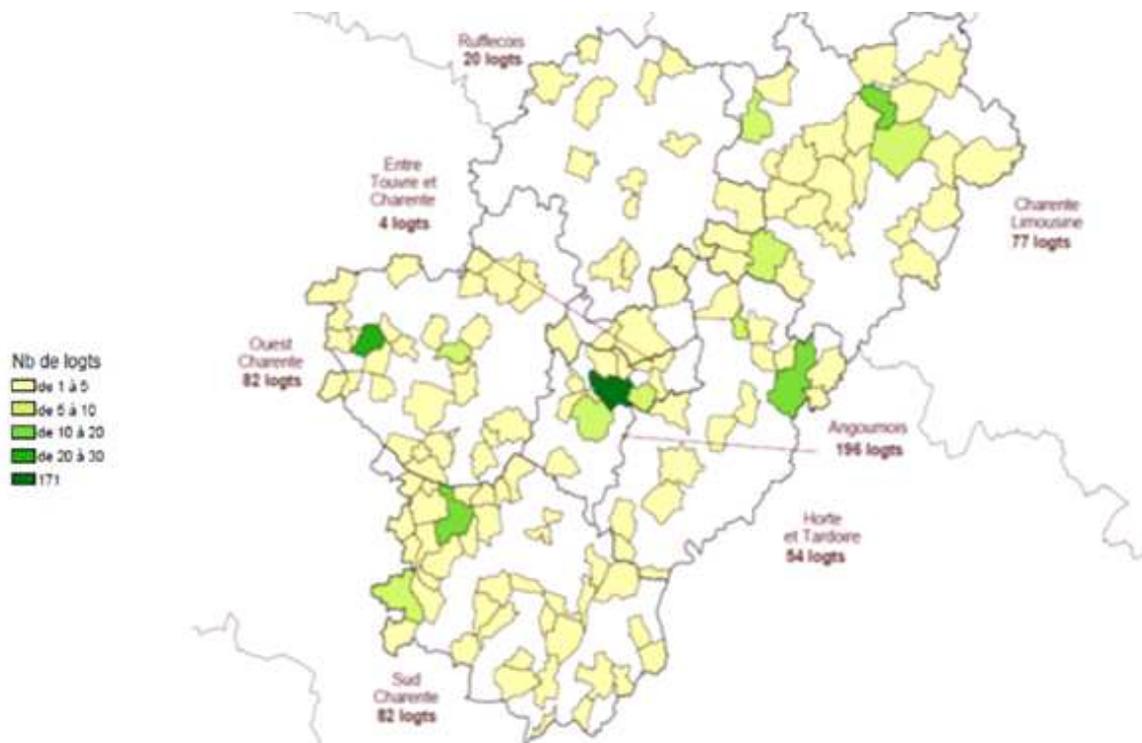
Le parc est constitué à 81.80% de résidences principales, 6.7% de résidences secondaires et comprend 11.49% de logements vacants.

Répartition des logements du parc social
RPLS 2013

Source :

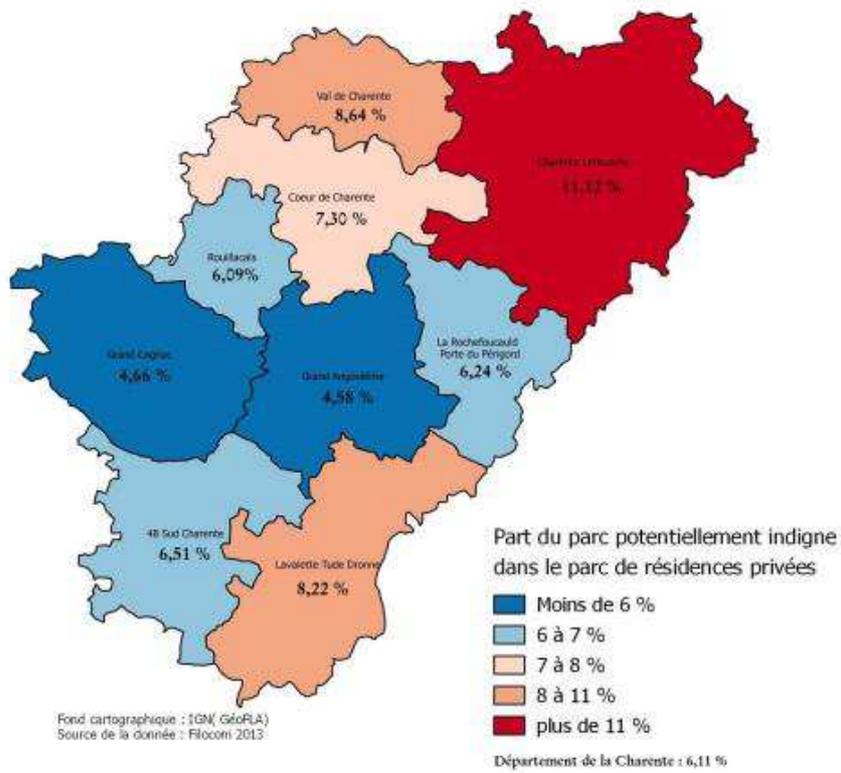


Répartition des logements du parc privé



Source : DDT Charente

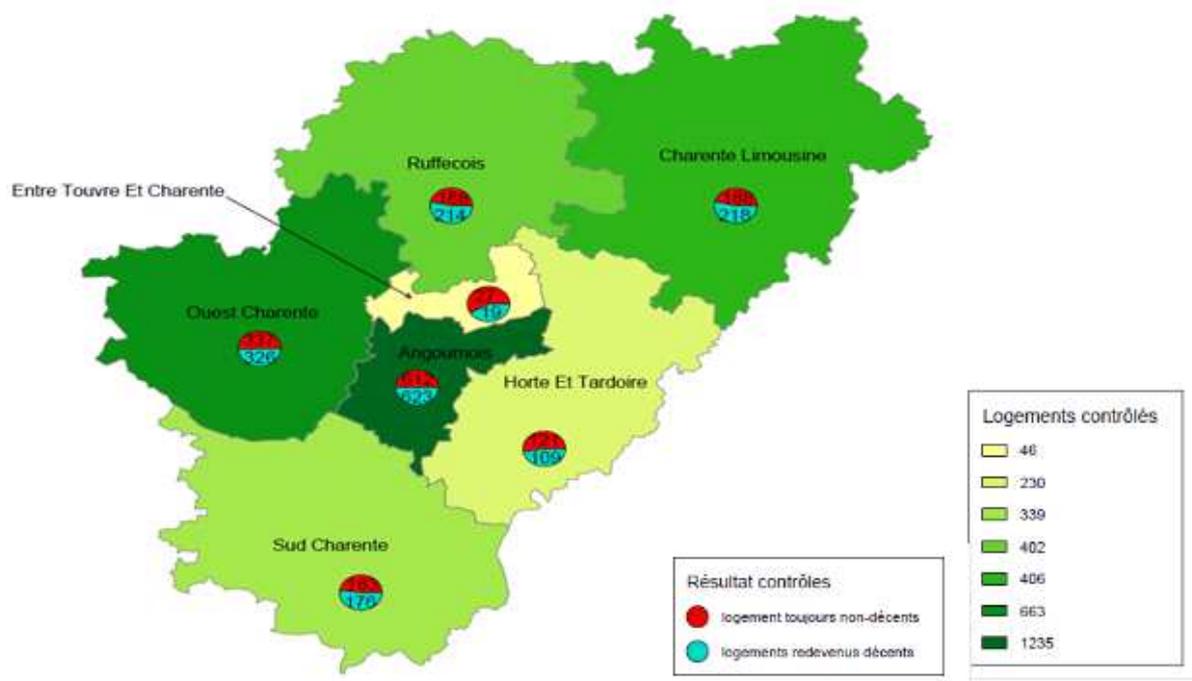
Parc potentiellement indigne



Cette situation engendre à la fois une grande difficulté à se maintenir dans le logement mais également à y accéder. Les ménages peuvent alors être tentés de se tourner vers le parc privé qui peut cependant être potentiellement indigne. Il est estimé à 9 000 logements répartis sur l'ensemble du département. (source: 2013 CDRom PPPI - Anah - Filocom).

Part du parc privé potentiellement indigne dans le parc privé, par Pays

Logements contrôlés depuis 2002



Source : GIP Charente Solidarités

Les allocataires de la CAF en situation d'impayés

La CAF a traité en 2014, **1091 situations** d'allocataires bénéficiaires d'une aide au logement (ALF, ALS, APL) en situation de dette d'accession à la propriété ou de loyer. La CAF enregistre l'ensemble des procédures dès lors que l'impayé est réputé constitué selon les termes de la réglementation en vigueur. Un processus d'échéances donnant lieu à un plan d'apurement et conditionnant le maintien du versement de l'aide au logement est mis en œuvre.

% de locataires bénéficiaires d'une aide au logement en 2015

	Charente 16	Charente Maritime 17	Corrèze 19	Creuse 23	Deux- Sèvres 79	Dordogne 24	Gironde 33	Haute- Vienne 87	Landes 40	Lot et Garonne 47	Pyrenées Atlantique 64	Vienne 86	moyenne région
parc privé	53	59	55	49	59	NC	60	52	62	65	NC	56	57
parc public	30	25	26	28	29	NC	29	34	21	19	NC	29	27
accédants	9	9	9	10	10	NC	5	6	9	9	NC	7	8,3

Source : CAF

Dans le cadre de leurs différentes actions relatives à l'offre de service allocataire, les travailleurs sociaux exercent au quotidien une mission d'information, de détection, et de prévention, tant en direction des allocataires, des bailleurs/prêteurs, que de l'ensemble des partenaires et dispositifs avec lesquels ils sont en lien (travailleurs sociaux, associations de bailleurs, commissions FSL...).

Nombre de dossiers

	2013	2014	2015	
Règlement par l'allocataire	48.9%	44.1%	53.4%	↑
Fsl	19.2%	17.6%	11.2%	↓
Plan d'apurement	18.1%	16.2%	19.9%	↑
Autres moyens (Bdf, abandon de dette)	11.7%	22.1% dont 10.2% suite PRP	11.2%	↓
Régularisation d'Al	2.1%	/	4.3%	↑

Dossiers régularisés

	2013	2014	2015	
Nouvelles procédures	266	231	301	↑
Dossiers classés	279	220	311	↑
Dettes réglées	91	68	116	↑
Suivis plans en cours	59	46	54	↑
Total dossiers traités	545	453	612	↑
Stock moyen mensuel	274	208	276	↑

Sources : CAFStatistiques 2015

Selon les éléments statistiques de la CAF, **le nombre de récurrence** en termes d'impayés est **stable** après avoir augmenté pendant plusieurs années : **20.6%** des situations clôturées ont fait l'objet d'au moins une procédure d'impayé antérieurement (20% en 2014, 15% en 2013 et 17.3% en 2012). Par ailleurs, **1% des dossiers sont classés par une procédure de rétablissement personnel**. Pour finir, il est souligné que **18% des dossiers faisaient l'objet d'une procédure d'expulsion**.

Les aides du Fonds Solidarité Logement (FSL)

Les aides du FSL peuvent se décliner sous deux formes, à savoir une **aide financière** et/ou un **accompagnement social lié au logement** si nécessaire.

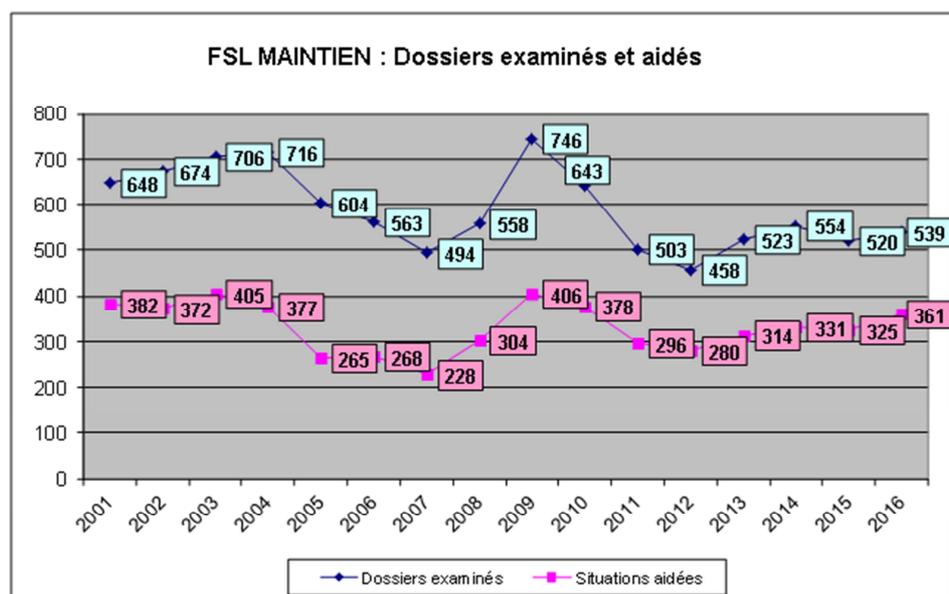
Les aides financières

Pour mémoire, le FSL intervient pour les aides au maintien en cas **d'impayés de loyer, de régularisation des charges locatives, d'assurance locative**. Par contre, il n'intervient pas pour les pénalités liées aux impayés ni les frais liés à la procédure d'expulsion (*exemple : les frais du trésor public - les intérêts de retards, frais d'huissier...*).

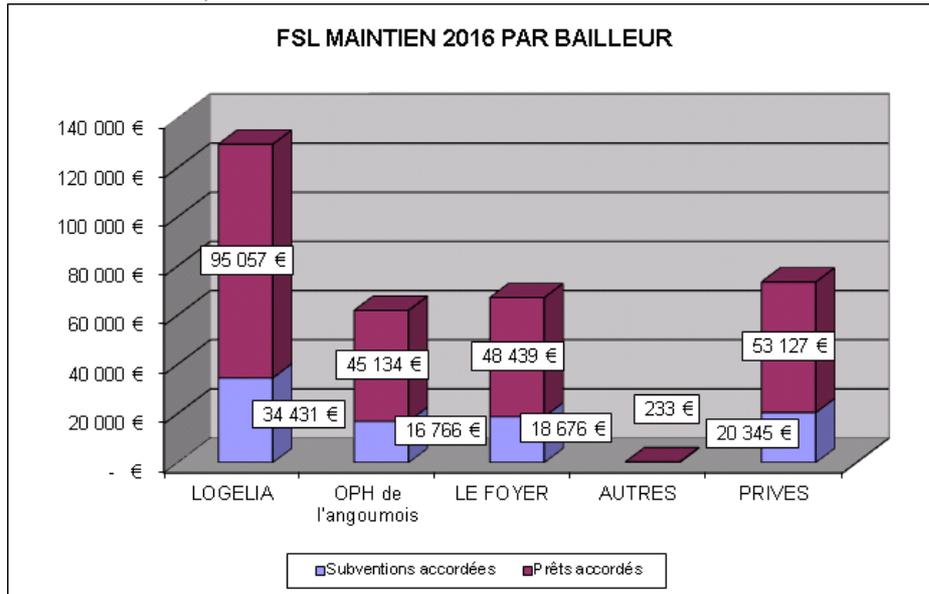
Quelques chiffres

En 2016, les commissions maintien ont accordé des aides à près de 67 % des ménages qui ont fait une demande, contre près de 60% en 2014 et en 2013.

Dossiers examinés et aidés

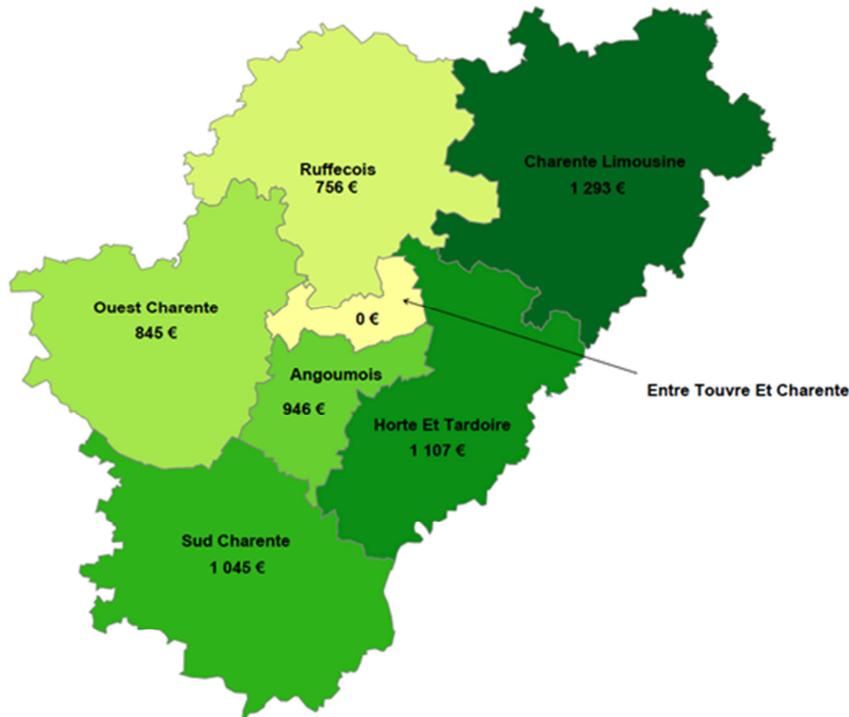


Aides accordées par bailleur



Les aides aux impayés de loyers sont en majorité accordées aux locataires du parc public (76%), contrairement à l'accès.

Aide moyenne aux impayés par territoire



En augmentation de plus de 10 % au regard de l'aide moyenne aux impayés de loyers 2015.

Source : GIP Charente Solidarités

Les aides indirectes : l'accompagnement social

- **Accompagnement social spécifique lié au logement (ASSLL)**

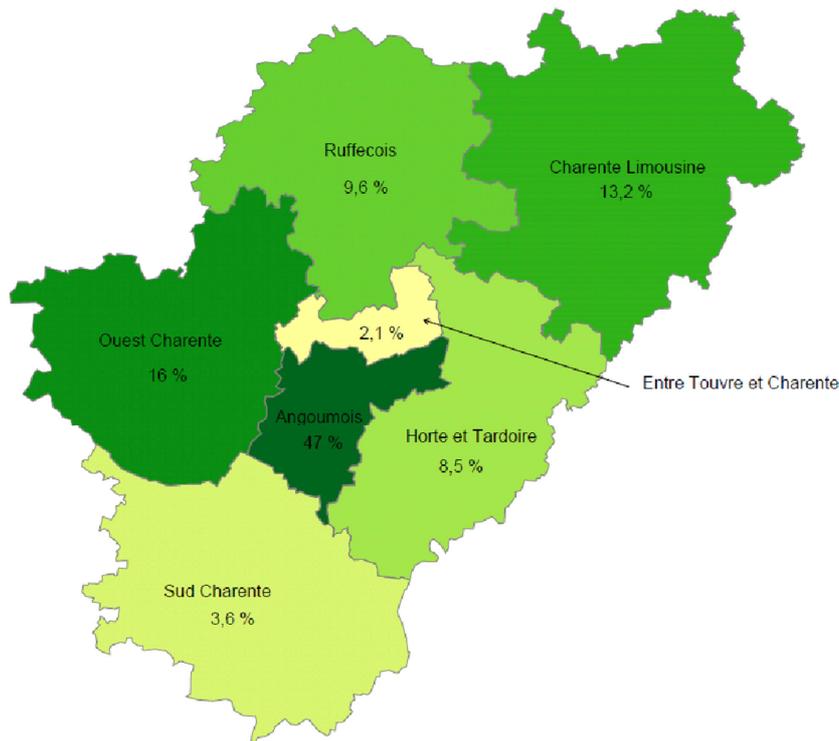
L'ASSLL est un dispositif d'accompagnement social individualisé et spécialisé, qui vise à soutenir les ménages confrontés à des difficultés budgétaires, relationnelles, familiales qui rendent difficile l'accès ou le maintien dans un logement. Bien distinct du travail social généraliste et du travail de gestion locative des bailleurs, la circulaire du 7 juin 2001 en définit les différentes modalités d'intervention.

L'accompagnement social recouvre les tâches suivantes :

- L'aide à la définition d'un projet logement;
- L'aide à l'installation dans un logement;
- Le conseil pour l'entretien et la bonne utilisation du logement et des parties commune;
- L'aide à la gestion du budget logement;
- Le conseil pour résorber les dettes locatives;
- L'aide à l'intégration dans l'immeuble, le quartier...

Sur le département, ce sont **6 ETP de travailleurs sociaux** qui interviennent sur l'ensemble du territoire.

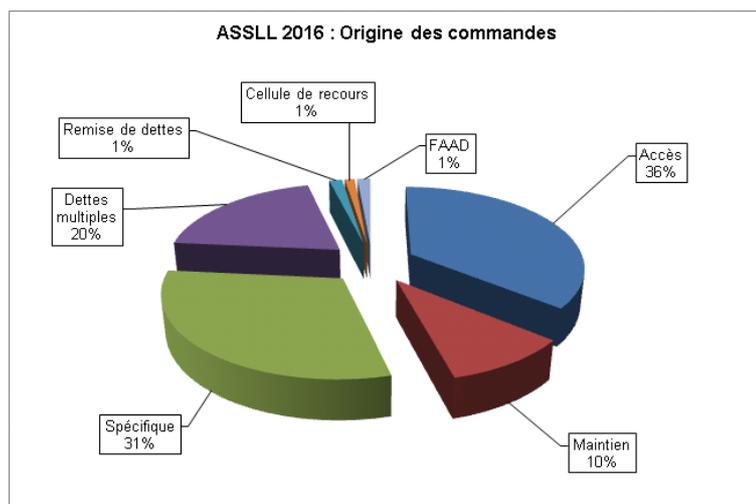
Répartition commandes ASSLL par territoire



Source : GIP Charente Solidarités

L'ASSLL peut être demandé par l'utilisateur, les commissions FSL, la cellule de recours, la CCAPEX, les bailleurs HLM ou toute autre personne y ayant intérêt.

L'orientation vers le dispositif ASSLL est autant en lien avec le logement seul qu'avec des difficultés d'ordre énergétiques.



En 2015, les difficultés d'accès ou de maintien primaient sur les autres problématiques (52 %).



Comme en 2015, les objectifs fixés dans 40 % des commandes en 2016 sont liés à la résolution de difficultés financières des ménages.

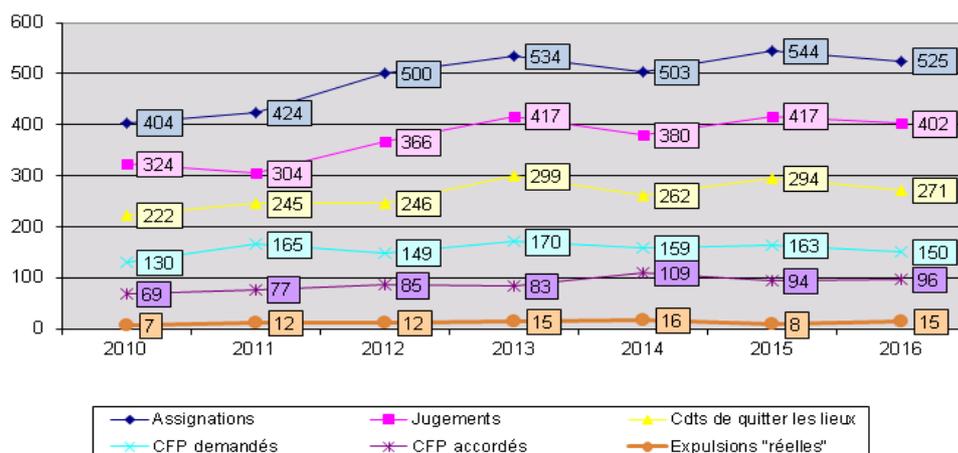
- **Le service prévention des expulsions locatives**

Depuis 1998 et conformément à la charte départementale de prévention des expulsions locatives, le GIP Charente Solidarités dispose d'un service spécifique "prévention des expulsions locatives".

4 travailleurs sociaux interviennent sur l'ensemble du département tout au long de la procédure. Le GIP Charente Solidarités est informé par la préfecture de toutes les procédures qui débutent. Le service est chargé d'adresser au juge ainsi qu'à la préfecture, une enquête sociale et financière.

Les travailleurs sociaux proposent également un accompagnement social individualisé. Fin 2016, ce sont 800 ménages qui étaient accompagnés.

Evolution des actes depuis 2010



Ce que l'on peut retenir pour 2016 :

523 nouvelles procédures d'expulsion ont été engagées (en légère baisse par rapport à 2015)

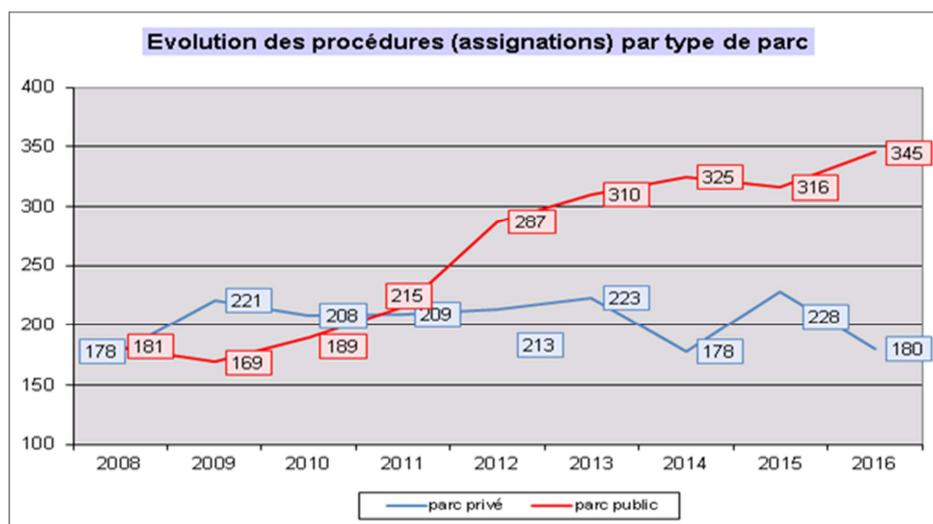
75% des procédures sont engagées pour impayés de loyers et 23% pour défaut d'assurances.

15 expulsions effectives

42% des ménages ont été rencontrés avant l'audience contre 34 % en 2015.

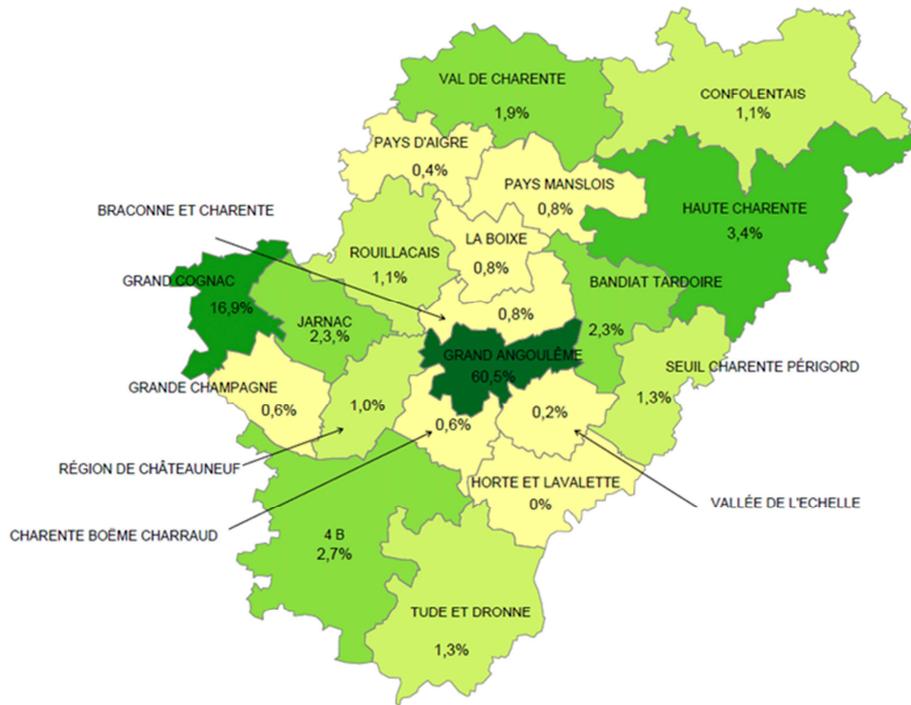
472 procédures clôturées, dont **312 ménages qui ont trouvé des solutions concrètes** (6% de plus qu'en 2015) : dettes soldées, relogements dans le parc privé ou public, entrées en sous location ou CHRS...

Évolution des procédures par type de parc



En 2016, 66% des procédures concernent des locataires du parc public.

Répartition des assignations par territoire

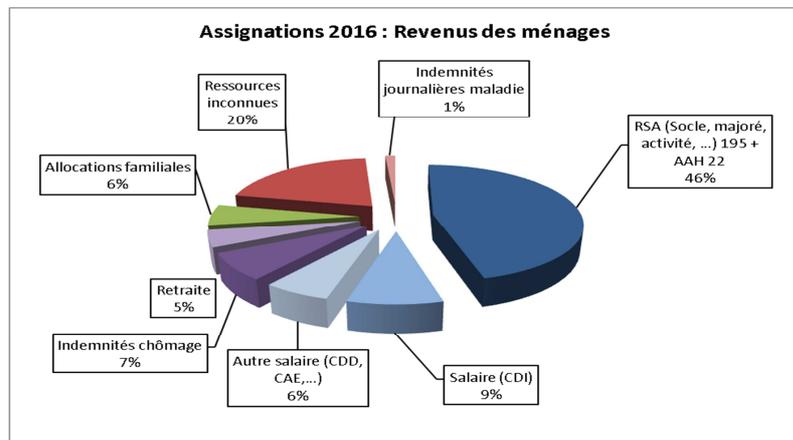


80% des procédures sont engagées sur Grand Angoulême et Grand Cognac

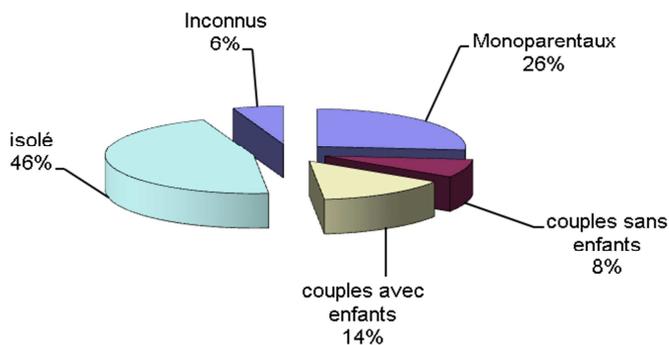
20% des ménages en procédure ont déjà fait l'objet d'une ou plusieurs procédures auparavant

Source : GIP Charente Solidarités

Revenus des ménages assignés en 2016



composition des ménages assignés en 2016



Composition des ménages assignés en 2016

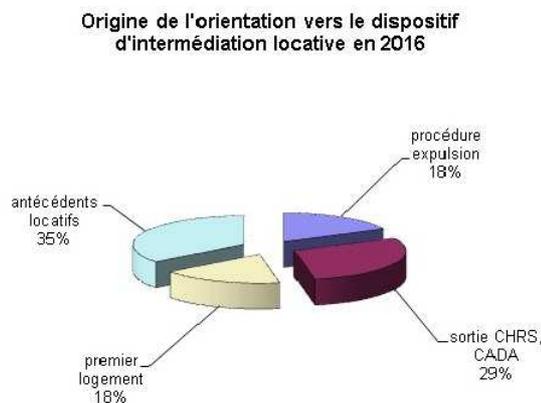
Les dispositifs spécifiques

L'intermédiation locative

Le dispositif d'intermédiation locative s'inscrit dans les actions du PDALDP. Il s'adresse à des ménages isolés ou familles disposant d'une certaine autonomie financière, mais confrontés à des difficultés dans le paiement du loyer, des charges courantes et/ou l'entretien du logement et/ou l'appropriation du logement. S'il y a cumul de difficultés, le ménage ne relève pas de ce dispositif.

Le dispositif est mis en œuvre par Angoulême Solidarité qui intervient sur l'ensemble du département. (40 logements, tout public) L'orientation vers le dispositif est faite par les membres de la cellule de recours du GIP Charente Solidarités après présentation de la situation par les travailleurs sociaux référents.

Depuis 2010, 170 ménages ont intégré le dispositif d'intermédiation locative et 135 sont devenus locataires en titre.



Orientations 2016, dispositif d'IML

En 2016, 53% des ménages orientés font ou ont fait l'objet d'impayés de loyers voire même d'une procédure d'expulsion locative.

L'expérimentation avec un organisme HLM

Le GIP Charente Solidarités et LOGELIA ont signé une convention en vue d'une expérimentation d'une durée de 12 mois d'un ASSLL spécifique, sur le territoire de La Couronne, la Grand-Font et Soyaux.

L'objectif de cette expérimentation est de pouvoir :

- Favoriser l'accès au logement aux familles les plus défavorisées;
- Intervenir auprès des familles fragiles en amont de l'entrée dans les lieux et/ou sur les premiers mois de location;
- Intervenir auprès des locataires ayant un premier impayé de loyers à partir du deuxième loyer non réglé sur signalement de LOGELIA;
- Évaluer et orienter vers les dispositifs d'aide les plus adaptés.

Le public concerné :

- Personnes faisant une demande pour un 1^{er} logement, ou 1^{ère} demande à Logélia;
- Relogement des locataires « fragiles » (ex : changement situation familiale, faibles ressources, surendettement...), sans dispositif relais ou accompagnement;
- Personnes en début d'impayés sans dispositifs relais ou accompagnement.

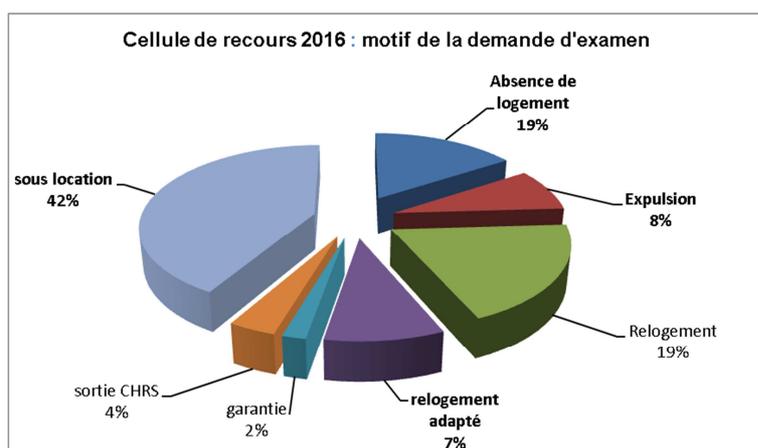
La cellule de recours

La cellule de recours est un outil du PDALHPD. Il s'agit d'une **instance collégiale qui examine les situations des ménages** pour lesquels une coordination des différents services est nécessaire.

En sont membres : L'État, le Département, la CAF, les représentants de bailleurs publics, les différentes associations et organismes qui interviennent dans le domaine du logement et de l'insertion. La commission peut être saisie par toutes personnes y ayant intérêt. L'AFUS16 y participe et en particulier en qualité de régulateur du SIAO – guichet unique de l'hébergement.

La cellule de recours peut être saisie :

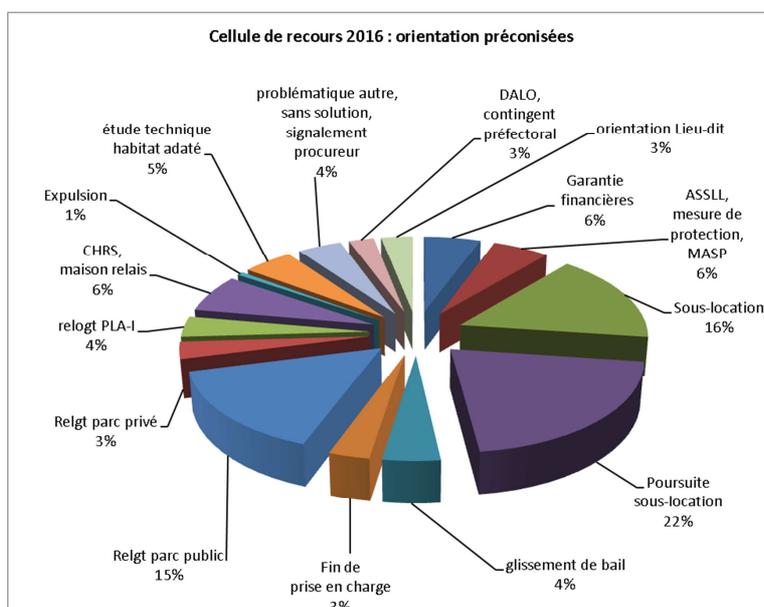
- ⇒ Afin d'avoir un **avis partagé et collégial** sur de possibles orientations (CHRS, sous location, maison relais etc...)
- ⇒ Afin de demander une étude technique et financière en vue de la réalisation d'un terrain familial ou PLA-I pour une famille issue de la communauté des gens du voyage.
- ⇒ En amont d'un recours DALO, notamment sur la mise en place éventuelle de mesures d'accompagnement social.
- ⇒ Lorsque des **garanties** sont nécessaires pour permettre le relogement d'un ménage (**garantie des loyers 24 mois, intermédiation locative**).



Motif des examens en cellule de recours

Les préconisations en 2016

Un accompagnement social sollicité pour 53% des situations examinées



La CCAPEX

Depuis mai 2011, le GIP Charente Solidarités assure le secrétariat de la CCAPEX qui a été créée par arrêté conjoint du Préfet de la Charente et du Président du Conseil Départemental de la Charente.

La majorité des situations les plus délicates au regard des expulsions sont suivies et étudiées à tous les stades de la procédure (service social du G.I.P., divers services sociaux, cellule de recours, CAF, DALO,...).

Ainsi, le nombre de dossiers étudiés en C.C.A.P.E.X. a toujours été peu élevé. Des solutions sont régulièrement trouvées et mises en œuvre en amont d'une éventuelle saisine de cette commission (relogement autonome, en C.H.R.S., ...), notamment par le biais de la cellule de recours.

Les enjeux et objectifs

Trop souvent, lorsque les situations d'impayés sont détectées et que les travailleurs sociaux interviennent, la dette locative est déjà très importante et il devient alors difficile d'y faire face. Une intervention sociale et/ou juridique le plus tôt possible est nécessaire.

L'objectif visé est de **faire baisser significativement le nombre de procédures d'expulsion**, notamment par la mobilisation de façon précoce, dès les premiers impayés ainsi qu'aux différentes étapes de la procédure d'expulsion, des moyens de l'ensemble des acteurs concernés. L'enjeu principal sera la **mobilisation du locataire**.

Les moyens et engagements des partenaires

➤ A tous les stades de la procédure

- **La transmission des actes au GIP Charente Solidarités**

La totalité des actes à compter de l'assignation sont systématiquement transmis au GIP Charente Solidarités. Pour les situations jugées complexes par le bailleur social (hors saisine CCAPEX rendue obligatoire par la loi ALUR), le commandement de payer sera transmis à la CCAPEX. Selon le stade de la procédure, la préfecture, l'huissier ou le tribunal se chargera de l'envoi.

- **L'accompagnement socio juridique**

Un accompagnement social peut être proposé dès le commandement de payer par la CCAPEX et doit l'être par le GIP Charente Solidarités, dès l'assignation.

En tant que de besoin, les ménages peuvent également bénéficier des conseils juridiques de l'ADIL.

Sur le territoire du Grand Angoulême, l'association OMEGA (médiation sociale) peut être sollicitée en cas de difficultés liées à l'occupation du logement.

- **L'examen en commission (CCAPEX, Cellule de recours, DALO)**

La CCAPEX peut être saisie pour toutes situations complexes qui nécessitent une coordination élargie des actions partenariales.

La cellule de recours peut être saisie afin d'avoir un avis collégial partagé sur de possibles orientations, en amont d'un recours DALO ou pour solliciter des garanties (intermédiation locative, garanties impayés de loyers, ...)

- **La récupération du logement en cas d'inoccupation**

Si l'huissier est informé d'une suspicion de départ du locataire, il doit engager une procédure d'abandon du logement :

- Avant la résiliation du bail, procédure en résiliation de bail pour abandon. (art. 14.1 de la loi du 6 juillet 1989)
- Après la résiliation du bail, constat du départ et reprise du logement. (art.L 451-1 CPCE et Loi du 22 octobre 2010 avec décret d'application du 10 aout 2011)

➤ **Une intervention le plus en amont possible, afin de prévenir et/ou traiter les premiers impayés**

• **Développer et poursuivre les actions de communication et d'informations**

Chacun des signataires de la charte s'engage à diffuser l'information sur les dispositifs existants qui peuvent être mobilisés dès les premières difficultés de paiement. (cf. en annexe). Des actions spécifiques d'information peuvent être engagées.

• **Renforcer la diffusion des supports d'information existants (cf. en annexe)**

- Les associations de propriétaires privés diffusent auprès de leurs adhérents ces supports d'information.
- Les structures accueillant du public pouvant être concerné (ADIL, maison de l'habitat, missions locales, MDS, CCAS etc.) mais aussi Tribunal, Maison de la Justice et du Droit, Points d'Accès aux Droits, les maisons des services aux publics MSAP, seront des lieux de diffusion.
- Les huissiers diffuseront auprès des locataires le dépliant au stade du commandement de payer. (cf. en annexe)

• **Intervenir dès l'entrée dans les lieux et auprès des locataires primo-impayés**

Si l'expérimentation menée avec Logelia s'avère concluante, la poursuite et la généralisation de l'intervention d'un travailleur social si nécessaire pourrait être envisagée. Afin de permettre cet accompagnement, un co-financement bailleurs publics et bailleurs privés de l'UNPI, via une adhésion au GIP Charente Solidarités pourrait être envisagé. Les modalités d'intervention restent à définir.

• **Signaler les impayés le plus en amont possible**

Avant de lancer la procédure d'expulsion, le bailleur s'engage à mettre en œuvre tous les moyens de détection et de traitement amiable dans les délais les plus courts afin d'éviter la constitution d'une dette importante.

Les bailleurs s'engagent à signaler les impayés :

- aux organismes payeurs (CAF et MSA)
Il s'agit d'une procédure obligatoire en cas de versement d'une aide au logement en tiers payant.
- A la CCAPEX
 - Bailleurs sociaux et ce dès 2 mois d'impayés,
 - Bailleurs privés, le plus en amont possible en vue d'un éventuel examen en commission ou orientation.

Les bailleurs HLM transmettent mensuellement aux Territoires d'actions sociales (aux Responsables des travailleurs sociaux) et aux CCAS la liste des ménages en impayés signalés à la CCAPEX. L'information est transmise en vue d'une prise en compte dans l'accompagnement si le locataire est connu. Le bailleur informe obligatoirement et en amont le locataire de cette démarche (dans le respect des textes relatifs à la protection des données personnelles).

- **Examiner les situations en CCAPEX**

- Lorsqu'un examen est sollicité, le secrétariat de la CCAPEX évalue la situation et propose, après échanges avec le bailleur et partenaires concernés, l'orientation qui semble la plus adaptée.
- Pour les situations qui font l'objet d'un examen en commission, les membres ont la possibilité, outre les avis et recommandations prévus par les textes, de demander un diagnostic ou un ASSLL. *(cela devra figurer dans le règlement intérieur de la CCAPEX)*

- **Informé et orienté dès le commandement de payer**

L'huissier de justice s'engage à informer les locataires et les bailleurs, de leurs droits et obligations ainsi que les démarches concrètes à entreprendre à ce stade. Il s'engage notamment à remettre au locataire l'annexe X de la présente charte.

Annexe X : « Vous venez de recevoir un commandement de payer.. »

Les locataires et bailleurs seront informés qu'ils ont la possibilité de saisir le conciliateur de justice en amont de l'assignation afin de permettre un règlement amiable de la situation locative.

- **Proposer systématiquement par écrit une mutation économique lorsque le logement ne paraît plus adapté aux ressources du locataire. (organismes HLM)**

Dès que le bailleur a connaissance d'un changement de situation conduisant ou pouvant conduire à une inadéquation ressources/montant du loyer, il doit faire une proposition de mutation dans un logement moins cher et adapté aux ressources.

Un partenariat inter-bailleurs doit être envisagé afin de favoriser un relogement rapide et éviter l'aggravation de la situation.

➤ **De l'assignation à l'audience**

Si le locataire n'a pas donné suite au commandement de payer, le bailleur l'assigne au tribunal.

L'huissier de justice délivre l'acte et en informe la CCAPEX. (cf. en annexe modalités de saisine). Il notifie au préfet l'assignation tendant à la résiliation ou résolution du bail fondée sur un impayé de loyer ou tout autre motif.

Le préfet transmet au GIP Charente Solidarités une copie de l'assignation.

- **Réalisation de l'enquête sociale et financière**

Le GIP tente par tous moyens utiles d'entrer en contact avec le locataire avant l'audience pour l'inviter à expliquer sa situation et chercher ensemble, en concertation avec le bailleur la solution la plus adaptée.

Une plaquette informant le locataire de la procédure et des différentes solutions qui peuvent lui être proposées lui est adressée.

L'ensemble des acteurs recommande au(x) locataire(s) assigné(s) de se présenter à l'audience afin de favoriser l'obtention de délai de paiement lorsque cela est possible.

Le GIP collecte les données auprès de :

- L'utilisateur
- Le bailleur et/ou de son mandataire
- Les travailleurs sociaux référents
- La CAF et/ou MSA

- L'UDAF, etc...

A partir des données recueillies, le GIP Charente Solidarités réalise l'enquête sociale et financière en vue de l'audience. Afin que les débats soient contradictoires, le GIP adresse l'enquête au locataire, au bailleur, à l'huissier et juge d'instance.

Des travailleurs sociaux du GIP Charente Solidarités sont présents aux audiences pour les ménages non rencontrés en amont. En début de séance, le juge leur propose un temps d'échange avec le GIP Charente Solidarités. A cet effet, une salle est mise à disposition. L'objectif est que les ménages puissent proposer au juge une solution adaptée et éviter ainsi la résiliation du bail quand cela est possible.

➤ Après le jugement

- **La transmission des actes au GIP Charente Solidarités**

Les jugements sont transmis par l'huissier de justice en charge du dossier.

Les commandements de quitter les lieux, et les demandes de réquisition de la force publique sont transmis par la préfecture.

- **Le bail est résilié**

Le GIP Charente Solidarités tente par tous les moyens de rencontrer le locataire, afin de lui proposer un accompagnement social dans l'objectif de trouver une solution adaptée.

- **Si des délais sont accordés par le juge**

A réception du jugement, le GIP Charente Solidarités adresse un courrier au locataire lui précisant qu'il est impératif de respecter ces délais, sous peine de résiliation du bail.

Le bailleur peut demander à l'organisme payeur de l'aide au logement, son rétablissement et le cas échéant un rappel pour la période de suspension.

- **Les délais sont respectés**

Une aide financière du FSL pourra être sollicitée.

Une fois la dette soldée, le bailleur s'engage à clôturer la procédure d'expulsion.

- **Les délais ne sont pas respectés, le bail est résilié**

Afin d'éviter l'évolution de la procédure, les organismes HLM informent de façon systématique le GIP Charente Solidarités, avant la délivrance du commandement de quitter les lieux.

- **Le commandement de quitter les lieux**

L'huissier de justice redonnera au locataire et au propriétaire des éléments d'informations sur leurs droits et obligations (cf. annexe de la présente charte).

L'huissier de justice communique à la préfecture, le commandement de quitter les lieux.

La préfecture transmet au GIP Charente Solidarités cet acte pour lui permettre de poursuivre les démarches déjà entreprises.

La préfecture informe le locataire de la possibilité de saisir la commission de médiation(DALO) et le GIP Charente Solidarités.

- **Le concours de la force publique**

Si le locataire n'a pas libéré les lieux avant la date prévue, l'huissier de justice peut demander à la préfecture, le concours de la force publique. Dans les meilleurs délais, la préfecture informe le GIP Charente Solidarités de chaque demande de concours de force publique, la mairie concernée, la police ou la gendarmerie et propose au locataire un contact avec le GIP Charente Solidarités.

- **La réunion en préfecture**

En amont des réunions en préfecture pour l'octroi des concours de la force publique, une pré-réunion en présence des bailleurs, huissiers, services de la préfecture et travailleurs sociaux du GIP Charente Solidarités est organisée.

Par la suite, le préfet et/ou sous-préfet reçoivent le GIP Charente Solidarités, les huissiers et éventuellement les forces de l'ordre au moins trois fois par an pour faire le point sur les situations qui font l'objet d'une demande de concours de force publique. A cet effet, le GIP Charente Solidarités transmet, pour chaque situation, un bilan des actions menées auprès des occupants concernés. Ces éléments doivent permettre à la préfecture de disposer de toutes les informations utiles à une prise de décision.

Si la préfecture est informée au cours de l'enquête de police ou de gendarmerie, d'une potentielle dangerosité des occupants, il en informera le GIP Charente Solidarités qui adaptera son mode d'intervention.

Si nécessaire, la préfecture peut adresser un courrier visant à encourager le ménage à respecter ses engagements ou à le mettre en garde sur les conséquences d'un non-respect de ces derniers.

- **Le concours est accordé**

La préfecture informe les occupants, par courrier de l'octroi du concours lui précisant l'échéance à compter de laquelle l'expulsion sera programmée.

L'huissier de justice informe le GIP Charente Solidarités, dès que la date et de l'heure d'expulsion effective prévue est fixée. Il en est de même pour le ménage excepté en cas de risque de troubles à l'ordre public important.

Le GIP Charente Solidarités contactera systématiquement le 115 qui s'engage à proposer une mise à l'abri le jour de l'expulsion locative si le ménage se manifeste auprès d'eux.

Si le GIP Charente Solidarités a connaissance de la présence d'enfants mineurs et que le ménage n'a pas de solution de logement ou d'hébergement, il informera par écrit le Conseil Départemental.

Dès lors, que le GIP Charente Solidarités a connaissance que le ménage s'est maintenu dans le logement, et est susceptible d'être présent au moment de l'expulsion, il s'y rendra pour orienter si nécessaire le ménage expulsé.

➤ **Pour assurer une meilleure coordination des acteurs et des dispositifs**

La CCAPEX se réunira, en dehors de l'examen de situations individuels, selon un calendrier défini pour échanger autour de thématiques retenues par l'ensemble des membres et ce afin de coordonner et d'ajuster au mieux les actions à mettre en œuvre.

La liste des signataires

La Préfète de la Charente

Le Président du Conseil départemental
de la Charente

Le Président du GIP Charente Solidarités

L'OPH de l'Angoumois

LOGELIA

La SA LE FOYER

L'Union Nationale
des propriétaires
Immobiliers (UNPI)

L'ADIL 16

La Chambre départementale
des huissiers de justice

Les juges d'instances
de la Charente

La Caisse d'Allocations Familiales
de la Charente

La Mutualité sociale agricole
de la Charente

L'AFUS 16
(115)

Annexes

- Schéma de la procédure d'expulsion
- Règlement intérieur de la CCAPEX
- Documents en annexe des actes délivrés par les huissiers
- Enquête sociale et financière à destination du juge
- Supports d'informations
 - Plaquette ADIL
 - Plaquette adressée par le GIP aux locataires assignés
 - Support d'informations à destination des bailleurs

