

# PDALHPD 2014 - 2018



**« Aider et accompagner  
les ménages à se maintenir dans leur  
logement ou faciliter leur relogement »**

## **CHARTRE DE PREVENTION DES EXPULSIONS LOCATIVES** DEPARTEMENT DE LA SAVOIE

Janvier 2017

# PREAMBULE

La loi n° 90-449 du 31 mai 1990 stipule dans son article 1<sup>er</sup> que : « toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité, dans les conditions fixées par la présente loi, pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir et pour y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques ».

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), dans ses articles 25 à 28, consacre un volet important à la prévention des expulsions locatives en organisant le traitement des impayés de loyers le plus en amont possible et en renforçant le rôle de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX).

Afin d'organiser le traitement coordonné des situations d'expulsion locative, une charte pour la prévention de l'expulsion est élaborée dans chaque département avec l'ensemble des partenaires concernés.

Cette charte 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 même comité ainsi que devant la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX).

Deux décrets viennent préciser les dispositions de la loi ALUR :

- le décret n° 2015-1384 du 30 octobre 2015 relatif au renforcement du rôle de la 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 de prévention des expulsions locatives, dispose du contenu, de l'élaboration, de la signature et de l'évaluation de ladite charte.

Il précise notamment :

- 1° les engagements des partenaires de 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 ainsi que les moyens qu'ils prévoient d'allouer,
- 2° Les objectifs quantitatifs et qualitatifs poursuivis exprimés, notamment en termes d'évolution du nombre de ménages concernés aux différents stades de la procédure et leur part parmi les ménages locataires,
- 3° la liste des maires qui souhaitent être invités aux réunions des CCAPEX lorsqu'un dossier de leurs administrés y est examiné,
- 4° 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.

## PREAMBULE

La charte départementale de prévention des expulsions locatives appelle la mobilisation de tous les acteurs concernés à partir d'une connaissance partagée de la situation du ménage.

Ce document contractuel retrace les engagements des partenaires

L'expulsion de son logement pour non paiement de loyer ou de charges pour une personne ou une famille impécunieuse est un facteur d'exclusion et de rupture sociale.

C'est pourquoi, la prévention des expulsions est au cœur des politiques sociales du logement qui consistent à agir le plus en amont possible, plutôt que de laisser les situations se dégrader jusqu'à l'expulsion.

La coordination des moyens de l'État et du Département ainsi que ceux de l'ensemble des acteurs pour trouver des solutions dès les premières difficultés de règlement des locataires est formalisée dans la présente charte.

Il convient cependant d'intégrer que la réussite des actions de prévention est grandement dépendante de facteurs *sur lesquels les partenaires n'ont que peu de prises*, notamment l'implication et la collaboration des ménages locataires concernés par une procédure d'expulsion.

Denis LABBÉ

  
Préfet de la Savoie



Hervé GAYMARD

Président du Conseil départemental



# SOMMAIRE

LES PRINCIPES DE LA CHARTE.....	5
LES OBJECTIFS DE LA CHARTE.....	6
METHODOLOGIE D'ELABORATION.....	7
1 - PREVENTION DES IMPAYES.....	8
2 - PHASE PRE CONTENTIEUSE.....	11
3 - PHASE CONTENTIEUSE.....	14
4 - ACCOMPAGNER LA PHASE EXPULSION.....	16
DUREE ET SUIVI DE LA CHARTE.....	17
FICHES ACTION.....	18
ANNEXES.....	24



## LES PRINCIPES DE LA CHARTE

La charte départementale de prévention des expulsions locatives de la Savoie concerne les litiges ayant pour origine un impayé de loyer et/ou de charges locatives, ou trouble de voisinage ou défaut d'assurance et ce pour tout logement occupé à titre de domicile, dans tout le département.

Elle s'applique à l'ensemble de la procédure, du premier incident de paiement et/ou de charges locatives, ou troubles de voisinage jusqu'à l'expulsion.

Elle vise les locataires (personnes physiques dans un local d'habitation) du parc privé comme du parc public.

Elle se décline sous forme de procédures et d'actions à mener par les partenaires dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

L'engagement partenarial de la charte est pris en reconnaissance de deux **principes généraux** :

- Mobiliser les dispositifs d'aide sous condition d'une adhésion active du ménage aux démarches visant à résoudre ses difficultés et à lui permettre de reprendre le paiement régulier de son loyer,
- Aider et accompagner les ménages de « bonne foi » à se maintenir dans leur logement ou, au regard de leur situation financière et sociale, favoriser leur relogement, selon les critères d'attribution des différents partenaires.

La démarche vise également à analyser, étape par étape, les potentialités d'amélioration du travail partenarial de prévention.



## LES OBJECTIFS DE LA CHARTE

Conformément aux dispositions de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) et de son décret d'application n°2016-393 du 31 mars 2016, les engagements pris par chacun des signataires de la présente charte s'inscrivent dans une action commune ayant pour **grands objectifs** :

- De formaliser de manière coordonnée et consensuelle, les engagements de chacun des acteurs locaux de la prévention des expulsions locatives,
- D'harmoniser autant que possible le traitement des situations d'expulsions dans l'ensemble du département,
- D'informer l'ensemble des acteurs du logement et de l'insertion sur les bonnes pratiques en matière de prévention et de traitement des impayés locatifs,
- D'informer et de sensibiliser les locataires et les propriétaires bailleurs sur leurs droits et leurs devoirs, les dispositifs d'aide et le déroulement de la procédure d'expulsion,
- De repérer les impayés locatifs le plus en amont possible dans une perspective d'engager des démarches de règlement amiable,
- De mobiliser les dispositifs d'aide pour permettre au ménage de reprendre le paiement régulier du loyer et de se maintenir dans le logement ou pour favoriser son relogement, dès qu'une demande est exprimée et qu'une mobilisation est confirmée,
- De proposer un accompagnement social et/ou budgétaire aux ménages rencontrant des difficultés particulières de maintien dans les lieux,
- De coordonner l'action partenariale pour traiter les situations en amont des procédures contentieuses,
- De faciliter le fonctionnement de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX) et de ses commissions territoriales,
- De définir une démarche d'observation de la problématique d'expulsion.



# METHODOLOGIE D'ELABORATION

Le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) 2014-2018, piloté par l'Etat et le Département, est destiné à soutenir l'accès et le maintien dans le logement des personnes en situation précaire.

Dans son axe 2 « Maintien dans le logement », le PDALPD prévoit deux actions ayant pour objectifs de faciliter la collaboration et la concertation entre les acteurs et aussi d'améliorer la prévention des expulsions en s'appuyant sur l'évolution du fonctionnement des CCAPEX.

L'élaboration de la charte de prévention des expulsions s'inscrit dans ce cadre.

Lors d'une réunion le 20 mai 2016, l'ensemble des partenaires qui interviennent dans le champ des expulsions locatives a validé la méthodologie proposée par les co-pilotes du PDALPD, organisée autour de trois groupes de travail traitant chacun une phase de la procédure d'expulsion.

#### Groupe n°1 – prévention des impayés et phase pré-contentieuse

Phases abordées : entrée dans le logement – impayé de loyer – commandement de payer – articulation entre les partenaires et les dispositifs - mobilisation des ménages

#### Groupe n°2- phase contentieuse

Phases abordées : assignation – diagnostic social et financier - audience au tribunal - décision de justice – mobilisation des ménages – rôle de la CCAPEX

#### Groupe n°3- phase expulsion

Phases abordées : commandement de quitter les lieux - tentative d'expulsion - demande de concours de la force publique - expulsion

La méthodologie retenue privilégie une approche par étape de la procédure d'expulsion pour favoriser l'articulation entre les partenaires et développer une mobilisation plus concertée à toutes les phases.

# 1 - PREVENTION DES IMPAYES

Pour prévenir les impayés, il convient de mettre en place une démarche de prévention qui repose sur deux points :

- informer le locataire lors de l'entrée dans le logement
- prévenir l'impayé en actionnant les dispositifs dès l'entrée dans les lieux

## **1- Informer le locataire à l'entrée dans les lieux**

Les **bailleurs sociaux** s'engagent à :

- informer le locataire, dès la proposition de logement, du montant du loyer + charges afférentes au logement
- apprécier les capacités contributives du ménage, connues par le bailleur, pour proposer au locataire un logement adapté à ses possibilités financières
- informer et sensibiliser les locataires, au moyen d'un document, sur leurs droits et obligations, au moment de la signature du bail et lors de l'entrée dans les lieux
- rappeler au locataire le fonctionnement des aides au logement, l'alerter notamment sur leur suspension en cas de non paiement du loyer résiduel

La **CAF et la MSA** s'engagent à :

- Etudier la possibilité d'informer les ménages allocataires et les bailleurs privés sur les règles de l'aide au logement et les obligations respectives de chacun à l'ouverture du droit

L'**ADIL** s'engage à :

- informer les locataires de manière générale sur leurs droits et obligations
- examiner le régime juridique et la validité du bail
- informer les bailleurs privés sur le contenu et la rédaction du contrat de location, sur leurs droits et obligations en matière de location, notamment sur les dispositifs de garantie des risques locatifs et du fonctionnement de l'aide au logement

**Action logement** s'engage à

- Apprécier les capacités contributives du ménage pour proposer, selon les informations de la demande de logement social, sa candidature sur un logement adapté à ses possibilités financières dans le respect de la réglementation,
- Informer et sensibiliser les salariés accompagnés par le service CIL-PASS assistance® sur les droits et obligations lors de l'accès à un logement locatif social,
- Orienter les salariés accompagnés par le service CIL-PASS assistance® pour l'ouverture des droits, notamment l'aide au logement et autres prestations familiales,
- Mettre à disposition des salariés du secteur privé de plus de 10 salariés, un service d'accueil et d'écoute en cas de difficultés logement.



# 1 - PREVENTION DES IMPAYES

## 2- Prévenir l'impayé

Les **bailleurs sociaux** s'engagent à :

- mettre en place systématiquement le tiers payant pour les aides au logement
- étudier un étalement des montants de régularisation des charges locatives en cas d'écart important avec les charges prévisionnelles
- s'assurer que la demande d'aide au logement a été faite dès l'entrée dans les lieux
- proposer une mutation vers un logement plus adapté à la composition et aux capacités financières du ménage

L'**État** s'engage à :

- mettre en place un accompagnement de type AVDL et IML

Le **Département** s'engage à :

- informer les ménages suivis par le service social départemental de proximité, lorsqu'ils recherchent un logement, sur les obligations du locataire, notamment lors du diagnostic de leur situation social et budgétaire,
- orienter le ménage vers le bon interlocuteur (bailleur., SIAO) permettant de leur proposer une offre de logement adaptée à leur situation,
- mobiliser les outils du Fonds de solidarité pour le Logement - dispositif accès du FSL + cautionnement, accompagnement,
- participer à l'élaboration et la diffusion des documents de communication, aux manifestations pouvant améliorer l'information des ménages et des bailleurs privés.

L'**ADIL** s'engage à :

- recevoir les locataires et les bailleurs du parc privé qui le souhaite, à les informer sur les droits et obligations de chacun,
- proposer une rencontre individuelle pour présenter des solutions permettant d'éviter le recours à une procédure contentieuse

La **CAF et la MSA** s'engagent à :

- relancer les allocataires n'ayant pas transmis leur déclaration de ressources et les alerter sur les conséquences de ce manquement
- solliciter les bailleurs pour la complétude des dossiers lors du renouvellement des droits à l'aide au logement

**Action logement** s'engage à :

- informer le salarié locataire qui sollicite l'accompagnement CIL-PASS assistance®
- prévenir l'impayé dans le cadre de l'accompagnement CIL-PASS assistance® pour les salariés ayant démontré leur mobilisation



## 1 - PREVENTION DES IMPAYES

**Le CDAD s'engage à :**

- relayer toute information transmise par ses partenaires, concernant les problématiques du logement sur son site internet et ses réseaux sociaux
- orienter les locataires et propriétaires qui le souhaitent, lors de ses permanences en juridiction, vers les professionnels du logement compétents

## 2 - PHASE PRE CONTENTIEUSE

La phase pré-contentieuse démarre au premier incident de paiement et s'achève lors de la délivrance du commandement de payer.

C'est au stade du premier incident de paiement que doivent être mobilisés les outils de traitement et de soutien destinés à trouver une solution amiable et rapide à l'impayé.

Pour cela, il est nécessaire de :

- réagir sans délai dès l'incident de paiement en informant le locataire
- accompagner la délivrance du commandement de payer en saisissant et/ou informant les instances compétentes

### 1- Réagir sans délai dès l'incident de paiement

Dès qu'ils constatent un premier impayé de loyer, les **bailleurs sociaux** s'engagent à :

- envoyer au locataire une lettre de rappel dès l'échéance du délai de paiement indiqué dans le bail pour demander la reprise du paiement et proposer une possibilité de rendez-vous
- organiser une relance directe : appel téléphonique, courriel, SMS, visite à domicile, selon l'organisation retenue par chaque organisme
- mettre en place un plan d'apurement si les ressources du locataire le permettent
- orienter le locataire vers les services sociaux de secteur
- pour les situations complexes (définies dans la fiche action), effectuer une information aux services sociaux de secteur
- saisir la commission des impayés des organismes payeurs des aides au logement (CAF/MSA) lors de la constitution de l'impayé de loyer

L'**ADIL** s'engage à :

- favoriser le rétablissement du dialogue entre locataire et le bailleur en cas d'impayés
- faciliter la construction d'un plan d'apurement réaliste à ajouter à la reprise du loyer courant
- faire connaître les aides financières (FSL, eau, énergie, téléphone, aides des collectivités, Action-Logement, autres...)
- favoriser le recours au droit (ouverture des droits à l'aide au logement, accès à l'aide juridictionnelle)
- évoquer la question du relogement (déposer une demande de logement social, assistance d'Action-Logement), du surendettement
- inciter les locataires à rencontrer un travailleur social si besoin.

L'**ADIL** et l'**UNPI** s'engagent à inciter les propriétaires privés à :

- prendre contact avec leur locataire dès la constatation d'un impayé, pour mettre en place une solution amiable
- faire délivrer un commandement de payer si le locataire ne réagit pas sans attendre que la dette augmente

## 2 – PHASE PRE CONTENTIEUSE

la CAF (dès la connaissance de l'impayé de loyer) et la MSA s'engagent à :

- Intervenir sur une mise à disposition d'une conseillère en économie sociale auprès des ménages en impayés de loyer percevant une allocation logement familial
- Informer les services sociaux du Département des ménages en impayés de loyer percevant une allocation de logement social
- Maintenir l'APL ou l'AL pendant six mois dans l'attente de la reprise des paiements ou de la fourniture d'un plan d'apurement

### 2- Accompagner la délivrance du commandement de payer en saisissant et/ou informant les instances compétentes

Les bailleurs sociaux s'engagent à :

- saisir la commission territoriale de coordination des actions de prévention (CCAPEX) ou la commission impayé de la CAF/MSA pour les ménages percevant l'aide au logement
- informer les services sociaux pour les situations définies dans la fiche action

Les huissiers s'engagent à :

- effectuer toutes les diligences possibles pour délivrer le commandement de payer en mains propres au locataire
- informer le locataire sur ses droits et devoirs ainsi que de l'existence des dispositifs d'aide notamment le FSL ou des possibilités de délais de paiement, de contacter le bailleur
- saisir la CCAPEX territoriale pour les locataires du parc privé dont les commandements de payer répondent aux seuils fixés par l'arrêté préfectoral du 29 avril 2016
- informer les services sociaux de secteur pour les situations de détresse extrême

L'ADIL s'engage à :

- Proposer un rendez-vous aux locataires pour les orienter vers les dispositifs existants
- Expliciter les étapes de la procédure, insister sur l'importance d'être présent à l'audience et préparer le locataire à cette étape devant le juge

L'Etat s'engage à :

- adresser un courrier aux locataires du parc privé ayant reçu un commandement de payer signalé à la CCAPEX, les incitant à reprendre le paiement du loyer et les orientant vers les services sociaux de secteur
- inscrire à l'ordre du jour de la CCAPEX territoriale les situations qui nécessiteraient un examen partenarial précoce



## 2 – PHASE PRE CONTENTIEUSE

Le **Département** s'engage à :

A recevoir les familles connues ou suivies et celles qui se présenteront pour une aide à la résolution de leur impayé et qui peut prendre les formes suivantes :

- établir un diagnostic social et budgétaire de la situation des ménages pour :
  - proposer un plan d'apurement avec le bailleur,
  - proposer et négocier un plan de résolution des dettes cumulées,
  - proposer l'activation du Fonds de solidarité pour logement : aides financières et mesures d'accompagnement en accord avec le ménage,
  - réorienter le ménage sur d'autres intervenants et d'autres outils,
  
- informer le ménage des conséquences de l'endettement et de la procédure d'expulsion.

Le **CDAD** s'engage à :

- orienter les locataires et propriétaires qui le souhaitent, lors de ses permanences en juridiction, vers les professionnels du logement compétents
- informer les locataires de l'importance d'être présents à l'audience et de préparer celle-ci

## 3 - PHASE CONTENTIEUSE

La procédure contentieuse démarre lors de la délivrance de l'assignation au ménage par l'huissier de justice jusqu'au commandement de quitter les lieux.

Les dispositions législatives introduisent dans la procédure contentieuse la réalisation d'un diagnostic social et financier dans un délai de deux mois minimum entre l'assignation et l'audience pour rechercher les solutions.

Ce délai permet au juge de disposer des éléments nécessaires pour apprécier la situation du locataire et notamment sa capacité à apurer sa dette.

A ce stade, il est donc nécessaire que les partenaires puissent apprécier les situations nécessitant d'être examinées par la CCAPEX.

Les **bailleurs sociaux** s'engagent à :

- informer la DDCSPP et les sous-préfectures des différents actes de la procédure (assignation, commandement de quitter les lieux, demande de concours de la force publique) par voie d'huissier
- informer la CAF et la MSA de la résiliation du bail
- poursuivre la recherche d'un accord en phase contentieuse en poursuivant les démarches tendant à mobiliser le ménage : courriers, contact téléphonique, visite à domicile
- proposer la signature d'un protocole, dès lors qu'il y a reprise de paiement régulière de plus de trois mois, pour permettre le rétablissement de l'APL et en informer la CAF ou la MSA
- proposer la signature d'un nouveau bail aux ménages ayant soldé leur dette dans un délai de trois mois
- contacter les services sociaux par mail avant de dénoncer un protocole

Les **représentants des bailleurs privés** s'engagent à :

- informer la CAF et la MSA de la résiliation du bail

Les **huissiers** s'engagent à :

- être l'interlocuteur auprès des services sociaux pour échanger des informations concernant le bailleur privé et le locataire en vue de l'établissement du diagnostic social et financier contradictoire
- informer les bailleurs privés sur leurs droits et responsabilités et les possibilités de saisine des partenaires
- inciter le ménage à se présenter à l'audience

La **CAF et la MSA** s'engagent à :

- étudier les protocoles Borloo dans le respect de la réglementation
- informer les partenaires sur les règles précises des demandes dérogatoires

## 3 – PHASE CONTENTIEUSE

### **L'ADIL s'engage à :**

informer sur le contenu du jugement rendu et ses conséquences

### **L'Etat s'engage à :**

- demander aux services sociaux de diligenter le diagnostic social et financier, sans délai dès réception de l'assignation transmise par l'huissier
- transmettre au juge les éléments en sa possession avant l'audience,
- informer l'ensemble des partenaires des situations faisant l'objet d'un commandement de quitter les lieux
- adresser un courrier au locataire pour l'informer que sa situation va être examinée par la CCAPEX et recueillir des informations sur sa situation et les mesures mises en œuvre
- adresser un courrier aux bailleurs privés pour les informer que la situation de leur locataire va être examinée par la CCAPEX et recueillir des informations sur sa situation et les mesures mises en œuvre

### **Le Département s'engage à :**

- Organiser la réalisation du diagnostic social et financier en prévision de l'audience soit par le service social départemental de proximité soit par un prestataire dans la limite des crédits inscrits au Budget prévisionnel de chaque année,
- formuler un plan de préconisations visant à rétablir la situation et sécuriser le paiement du loyer,
- inciter le ménage pour qu'il se déplace pour assister à l'audience,
- transmettre le diagnostic social et financier aux services de l'Etat 15 jours au plus tard avant la date de l'audience,
- maintenir les articulations entre le FSL et les CCAPEX conformément à la fiche action n° 5,
- inciter les diagnostics partagés pour les situations complexes,
- orienter le ménage vers les maisons de justice et de droit pour les préparer à l'audience.

### **Les juges s'engagent à :**

- transmettre l'ensemble des jugements à la DDCSPP et aux sous-préfectures concernées

## 4 - ACCOMPAGNER LA PHASE EXPULSION

La phase expulsion démarre à la délivrance du commandement de quitter les lieux jusqu'à l'expulsion du ménage avec éventuellement le concours de la force publique.

**Les huissiers s'engagent à :**

- mettre en œuvre tous les moyens afin de remettre le commandement de quitter les lieux en mains propres au ménage
- informer le ménage sur les suites de la procédure et sur les possibilités de médiation avec le bailleur
- faire le lien avec les bailleurs pour connaître à tout moment l'évolution de la situation du ménage au regard du paiement de la dette ou du loyer

**Les bailleurs sociaux s'engagent à :**

- communiquer à l'huissier sans délai les informations concernant les ménages à ce stade de la procédure

**Le SIAO s'engage à :**

- assurer l'orientation à partir de l'évaluation et de la préconisation effectuées par les travailleurs/prescripteurs chargés du suivi des ménages

**L'Etat s'engage à :**

- informer les partenaires des situations faisant l'objet d'une demande de concours de la force publique
- informer le ménage que l'huissier a requis le concours de la force publique pour procéder à son expulsion et l'orienter vers le SIAO et les services sociaux
- informer les partenaires des situations faisant l'objet d'un accord du concours de la force publique

**Le Département s'engage à :**

- réaliser le recueil d'information en vue de la CCAPEX au stade du commandement de quitter les lieux et l'actualiser, si besoin, au moment de la demande de concours de la force publique,
- rechercher avec les ménages des solutions de maintien dans le logement dans la mesure où le ménage se mobilise pour propositions en CCAPEX.





## DUREE ET SUIVI DE LA CHARTE

La présente charte est élaborée pour une durée de six ans à compter de sa date de signature par le préfet et 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.

Elle peut être révisée à l'initiative de l'un des signataires ou à la demande de l'un des organismes partie prenante à la charte.

Une évaluation de la charte est réalisée chaque année avec l'ensemble des partenaires sur invitation du préfet et du président du Conseil départemental sur la base des indicateurs figurant en annexe.

Un bilan de la charte est présenté au comité de pilotage du PDALHPD qui valide les actions prioritaires à conduire chaque année.

## ACTION N°1 : Anticiper la dégradation de la situation des ménages

### Contexte – constat :

Le montant moyen des dettes dans le parc privé au stade de l'assignation atteint 4242 € en 2015. 56 % des dossiers font état d'une dette supérieure à 3000€.

A titre de comparaison, le montant moyen des dettes à ce stade chez les bailleurs publics est de 2774 € et 35 % des locataires ont une dette de plus de 3000€.

Les bailleurs privés connaissent mal les procédures liées à la prévention des expulsions et peuvent être amenés à solliciter directement les travailleurs sociaux du Département.

D'autre part, on constate des pratiques différentes de bailleurs publics en matière de signalement des dettes de loyer aux services sociaux de proximité

### Objectifs :

Diminuer le montant moyen des dettes chez les bailleurs privés

Fluidifier les articulations service social / bailleurs publics pour anticiper le traitement de l'impayé de loyer

**Pilote :** Département

**Partenaires :** Etat, représentants des bailleurs privés, CAF, MSA, ADIL, MJD, Action Logement, CDAD

### Descriptif de l'action – Modalités de mise en œuvre :

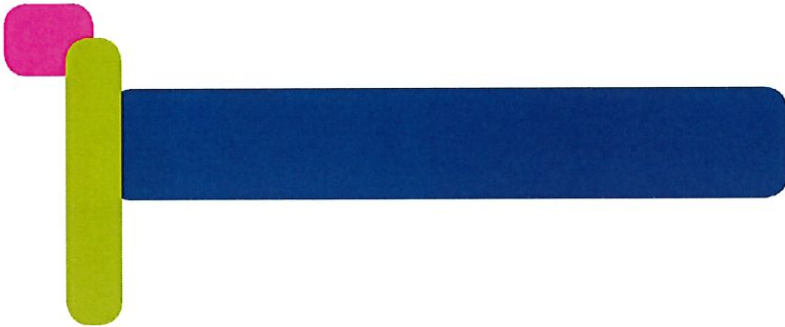
- Définir les modalités d'information des propriétaires privés en lien avec l'ADIL le CDAD et les MJD,
- Préciser les réponses à apporter aux propriétaires privés dans un cadre déontologique,
- Définir et organiser la suite à donner aux « signalements » des bailleurs

### Calendrier

1er semestre 2018

### Indicateurs – modalité d'évaluation :

- Modalités d'information,
- Rédaction d'un référentiel départemental à destination des travailleurs sociaux du Département de la Savoie et aux autres services sociaux qui le souhaiteraient pour les signalements faits par les bailleurs privés.



## **ACTION N° 2 : Articulation des partenaires de la phase pré-contentieuse à la phase contentieuse**

### **Contexte – constat :**

La loi ALUR et le décret d'application du 31 mars 2016 disposent que les partenaires prennent des engagements pour éviter la dégradation de la situation des ménages

### **Objectifs :**

Mise en place de process d'articulation entre les partenaires en amont et à chaque stade de la procédure.

**Pilote :** Département

**Partenaires :** Etat, bailleurs sociaux, CAF, MSA, représentants des bailleurs privés, Action logement

### **Descriptif de l'action – Modalités de mise en œuvre :**

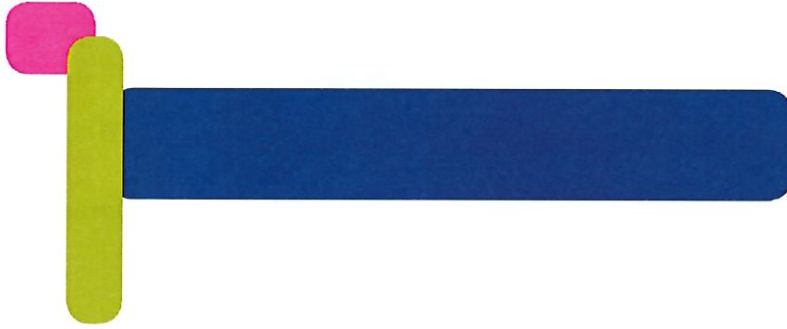
- Organiser la circulation de l'information avec l'ensemble des partenaires, bailleurs publics, bailleurs privés, concernant les ménages en situation d'impayés de loyers
- Rechercher une organisation efficiente dans le déroulement des procédures
- Rechercher les moyens de mobiliser les ménages endettés

### **Calendrier**

2ème semestre 2017  
et 2018

### **Indicateurs – modalité d'évaluation :**

- Référentiel des procédures



### **ACTION N°3 : Harmonisation des pratiques des services de l'Etat tout au long de la procédure d'expulsion**

#### **Contexte – constat :**

Des pratiques différentes entre la DDCSPP et les sous préfectures

#### **Objectifs :**

Améliorer la mobilisation des ménages dès le commandement de payer et tout au long de la procédure.

**Pilote :** Etat  
**Partenaires :** Département,

#### **Descriptif de l'action – Modalités de mise en œuvre :**

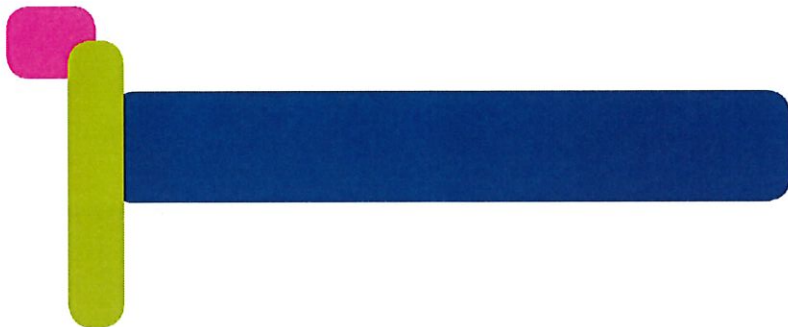
- Optimiser les délais de demande du diagnostic social et financier et réduire les intermédiaires
- Etudier la possibilité matérielle d'adresser un courrier aux locataires du parc privé à réception du commandement de payer (pour les seuils fixés par l'arrêté préfectoral du 29 avril 2016).
- Harmoniser l'information envoyée aux ménages les informant de l'accord du concours de la force publique

#### **Calendrier**

1<sup>er</sup> semestre 2017

#### **Indicateurs – modalité d'évaluation :**

- Nombre de courriers envoyés au stade du commandement de payer
- Existence de modèles de courriers



## **ACTION N°4 : Mobilisation du ménage au stade de l'assignation et de l'audience**

### **Contexte – constat :**

Peu de ménages sont présents à l'audience

Or, leur présence à l'audience prouve leur engagement dans la résolution de leur difficulté et facilite la mise en place de délais par le juge.

### **Objectifs :**

Augmenter la présence des ménages à l'audience

**Pilote :** Département - Etat

**Partenaires :** UDAF, chambre des huissiers, ADIL, CDAD, bailleurs sociaux, MJD

### **Descriptif de l'action – Modalités de mise en œuvre :**

- Rechercher les modalités pratiques pour sensibiliser les ménages aux conséquences de l'absence à l'audience
- Mettre en œuvre des modalités pratiques pour faciliter leur présence : audiences spécifiques, horaires, ...
- Mettre en place des articulations avec les Maisons de la justice et du droit et le CDAD pour expliquer le déroulement d'une audience

### **Calendrier**

2ème semestre 2018

### **Indicateurs – modalité d'évaluation :**

Nombre de ménages présents à l'audience.

Référentiel entre les acteurs.



## **ACTION N°5 : Refonte du fonctionnement des CCAPEX**

### **Contexte – constat :**

Les 4 CCAPEX examinent les dossiers au stade du commandement de quitter les lieux. , considérant que les outils de prévention en amont sont déjà mobilisés.

Les ménages se mobilisent parfois au moment du commandement de quitter les lieux.

La CCAPEX est actuellement une instance de résolution des dossiers les plus difficiles avec la mise en place d'un plan concerté et dérogatoire aux réglementations en vue du maintien du ménage mobilisé dans le logement.

Le fort montant des dettes dans le secteur privé est un indicateur qui amène à revoir la position de l'examen au stade du CQL.

Le décret du 30 octobre 2015 précise les modalités de fonctionnement des CCAPEX.

### **Objectifs :**

Améliorer la prise en charge des dossiers du secteur privé dans les CCAPEX

Renforcer les possibilités de dérogations au cadre réglementaire des partenaires dans le cadre d'un plan de résolution concerté et validé par la CCAPEX.

**Pilotes :** Etat et Département

**Partenaires :** Bailleurs sociaux, représentants des bailleurs privés, CAF, MSA,

### **Descriptif de l'action – Modalités de mise en œuvre :**

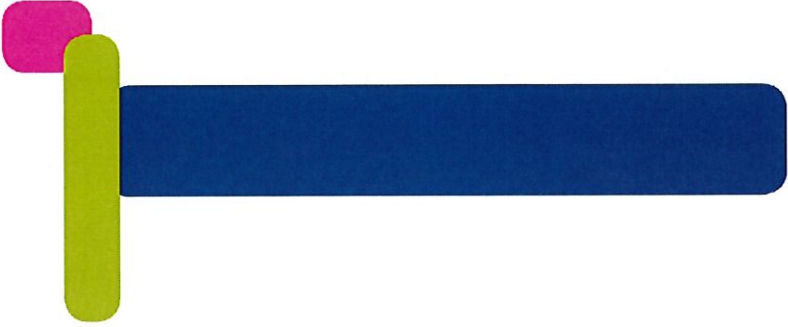
- Analyser la pertinence de l'intervention de la CCAPEX au regard des priorités définies par le comité de pilotage du PDALPD, notamment pour le parc privé,
- Préciser les modalités de prise en charge des dettes lourdes par le RI du FSL
- Définir l'engagement de chaque partenaire au titre du cadre dérogatoire lorsque des ménages se mobilisent au moment du commandement de quitter les lieux,
- Organiser les articulations avec le FSL, la commission impayés de la CAF, la commission de surendettement

### **Calendrier**

2ème semestre 2017

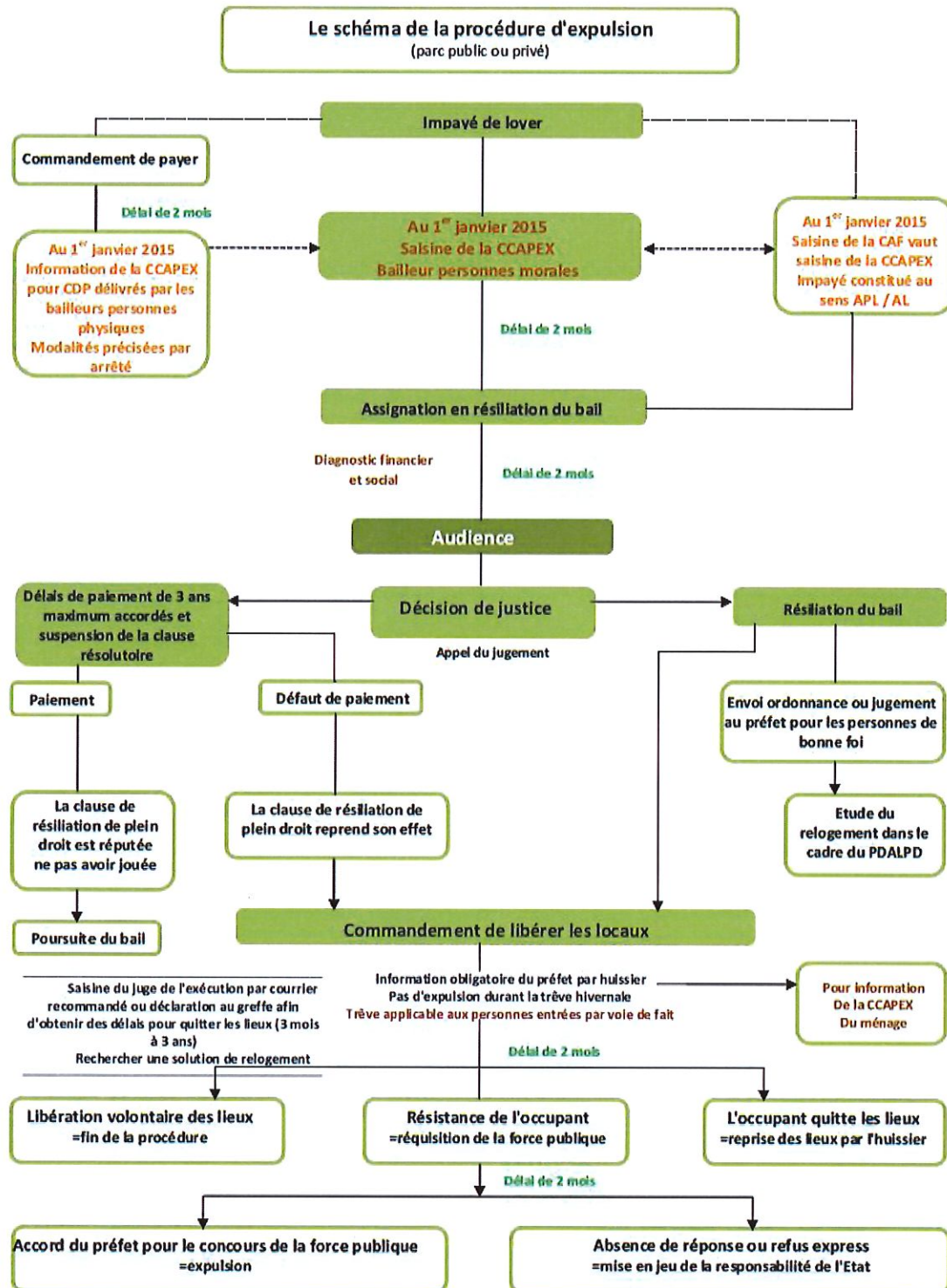
### **Indicateurs – modalité d'évaluation :**

- nouveaux arrêtés de composition des commissions territoriales, refonte du règlement intérieur
- stade d'examen des dossiers



# ANNEXES

## ANNEXE N°1 : SCHEMA DE LA PROCEDURE D'EXPULSION :





## ANNEXE N°2 : LISTE DES INDICATEURS :

Indicateurs	Périodicité	Fournisseurs de données
Nombre d'impayés signalés à la CAF	annuelle	Caisse d'Allocations familiales de la Savoie
Nombre de signalements d'impayés tardifs – bailleurs publics/bailleurs privés	annuelle	Caisse d'Allocations familiales de la Savoie
Nombre de ménages suivis dans le cadre de l'offre de service de la CAF	annuelle	Caisse d'Allocations familiales de la Savoie
Nombre de diagnostics sociaux et financiers <b>demandés</b> dans le cadre de l'assignation en justice pour résiliation du bail	annuelle	DDCSPP de la Savoie
Nombre de diagnostics sociaux et financiers <b>réalisés</b> dans le cadre de l'assignation en justice pour résiliation du bail	annuelle	Département
Nombre de ménages assignés ayant assisté à l'audience	annuelle	DDCSPP de la Savoie
Montant moyen de la dette au stade de l'assignation (en distinguant le parc public et privé)	annuelle	DDCSPP de la Savoie
Nombre de commandements de quitter les lieux notifiés	annuelle	DDCSPP de la Savoie
Nombre de demandes se concours de la force publique formulées	annuelle	DDCSPP de la Savoie
Nombre de situations examinées en CCAPEX	annuelle	DDCSPP de la Savoie
Nombre d'aides du FSL accordées pour le maintien dans le logement	annuelle	Département
Nombre de mesures d'ASLL accordées	annuelle	Département
Nombre de MASP mises en place	annuelle	Département
Nombre de situations menacées d'expulsion ou expulsées reconnues prioritaires par la commission de médiation DALO	annuelle	DDCSPP de la Savoie
Nombre de situations menacées d'expulsion ou expulsés relogés dans le cadre du contingent préfectoral	annuelle	DDCSPP de la Savoie
Nombre de situations menacées d'expulsion ou expulsées ayant sollicitées le SIAO	annuelle	SIAO de Savoie

