

ETAT, PREFET DE LA GIRONDE
CONSEIL GENERAL DE LA GIRONDE

CHARTRE DE PREVENTION DES EXPULSIONS DE LA GIRONDE

PREAMBULE	3
CHAPITRE I - LE CONTEXTE ET LA DEMARCHE D'ELABORATION DE LA CHARTE	4
1.1. Bilan de la Charte de prévention de la gironde de 2008	4
1.1.1. Rappel des points clés de la Charte de 2008	4
1.1.2. Les principaux enseignements du bilan	5
1.2. Des évolutions législatives et règlementaires et des démarches locales à intégrer	5
1.3. La démarche de réécriture de la charte.....	6
CHAPITRE 2 - PRINCIPES ET OBJECTIFS DE LA CHARTE.....	8
2.1. Les principes généraux.....	8
2.2. Les enjeux et les objectifs de la charte	8
CHAPITRE 3 - LES MOYENS ET ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES	10
3.1. Pour agir le plus en amont possible	10
3.1.1. Développer des actions coordonnées de communication et d'information	10
3.1.2. Sensibiliser et mobiliser les propriétaires privés	11
3.1.3. Poursuivre et conforter les actions menées dans le parc social.....	11
3.1.4. Conforter le dispositif girondin de signalement des impayés au FSL	13
3.2. Pour accompagner le locataire en phase assignation	13
3.2.1. Optimiser le fonctionnement de la plateforme de coordination des expulsions	14
3.2.2. Conforter l'organisation et les outils pour l'évaluation sociale des situations.....	14
3.2.3. Accompagner le locataire tout au long de cette phase	14
3.2.4. Poursuivre la recherche de solutions amiables dans le parc public	15
3.3. Pour accompagner le locataire en phase post-jugement.....	16
3.3.1. Viabiliser le plan du locataire et maintenir sa motivation dès lors que des délais sont accordés	16
3.3.2. Promouvoir les protocoles de cohésion sociale dans le parc social	16
3.3.3. Anticiper les démarches de relogement dès lors que le maintien n'est pas envisageable	16
3.4. Pour assurer une meilleure coordination des acteurs et des dispositifs	18
3.4.1. Définir des modalités d'animation de la Charte favorables à l'échange et au développement des partenariats	18
3.4.2. Rechercher une meilleure articulation des procédures de surendettement et d'expulsion locative	18
CHAPITRE 4 - LA MISE EN ŒUVRE DE LA CHARTE	19
4.1. Pilotage, animation et durée de la charte	19
4.1.1. Le pilotage de la Charte	19
4.1.2. L'animation de la Charte.....	19
4.1.3. La durée de la Charte.....	19
4.2. Suivi - Evaluation de la charte	19
4.2.1. Organisation de réunions annuelles de bilan – évaluation	19
4.2.2. Mise en place d'un tableau de bord de suivi	20
CHAPITRE 5 - LES FICHES ACTIONS.....	21
CHAPITRE 6 - TABLEAU DE BORD DE SUIVI	25
ANNEXES.....	28
ANNEXE 1 - LA PROCEDURE D'EXPULSION ET LES MOYENS DE PREVENTION.....	30
1. La phase pré-contentieuse.....	30
2. Les instances locales d'études des dossiers d'impayés et d'expulsions locatives	34
3. Du commandement de payer à l'assignation a comparaitre	35
4. L'audience au tribunal et le jugement.....	36
5. Le commandement de quitter les lieux.....	38
6. L'expulsion.....	39
ANNEXE 2 – SCHEMA SIMPLIFIE DE LA PROCEDURE ET MOYENS DE PREVENTION	40
ANNEXE 3 – LES PROCEDURES INTERNES DES PARTENAIRES EN MATIERE DE PREVENTION DES EXPULSIONS 42	42

PREAMBULE

La prévention des expulsions est un axe prioritaire du Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées de la Gironde. La mobilisation des acteurs locaux s'est traduite par la signature, en 2008, de la Charte de prévention des expulsions locatives de la Gironde. Celle-ci constituait un engagement commun des signataires pour renforcer les dispositifs et pratiques de prévention des expulsions liées à des impayés de loyers, aux différents stades de la procédure.

Dans un contexte marqué par la crise économique et sociale qui touche l'ensemble du territoire national mais aussi caractérisé par un marché local de l'habitat attractif affichant des prix immobiliers élevés, particulièrement sur la métropole bordelaise, les difficultés des ménages en situation de précarité économique et plus globalement avec des revenus modestes pour honorer le paiement des loyers se sont sans aucun doute encore accentuées. La prévention des expulsions locatives pour impayés de loyer reste plus que jamais d'actualité.

Par ailleurs, les dispositifs et pratiques de traitement des impayés et de prévention des expulsions ont enregistré des évolutions importantes ces dernières années, en lien avec les textes législatifs et réglementaires (notamment loi MLLE, et tout récemment la loi ALUR) mais aussi grâce à la mobilisation des acteurs locaux impliqués, qui ont pu développer des partenariats et de nouvelles modalités d'action.

Face à cette situation, sous l'impulsion des services de l'Etat (Direction départementale de la Cohésion Sociale) et du Conseil général de la Gironde, co-pilotes du Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées, les acteurs locaux ont souhaité réaliser un bilan de la Charte de 2008 et s'engager dans la réécriture d'un document cadre actualisé avec leurs partenaires.

Cette démarche de réécriture de la Charte de prévention des expulsions vise à renforcer la mobilisation de chacun autour d'enjeux partagés, en tenant compte des évolutions de contexte et des évolutions réglementaires, et à faire évoluer les outils et les pratiques en faveur de la prévention des expulsions locatives pour impayés de loyers. Ce deuxième objectif renvoie principalement à une meilleure coordination des actions, à la mobilisation de nouveaux outils et à la mise en œuvre de nouvelles pratiques, appuyées par un pilotage renforcé de la Charte.

CHAPITRE I - LE CONTEXTE ET LA DEMARCHE D'ELABORATION DE LA CHARTE

1.1. BILAN DE LA CHARTE DE PREVENTION DE LA GIRONDE DE 2008

1.1.1. Rappel des points clés de la Charte de 2008

La Charte de 2008 identifiait les grands enjeux suivants¹ :

- Agir le plus en amont possible pour éviter la constitution d'une dette trop lourde et permettre la recherche de solutions amiables, en s'adressant tant aux propriétaires qu'aux locataires,
- Intervenir activement lors de la phase assignation en accompagnant les locataires dans la préparation de leur défense et en assurant la bonne transmission des informations aux juges,
- Accompagner les locataires dans la phase post-jugement pour assurer la bonne exécution du jugement et rechercher en priorité toute solution permettant le maintien dans les lieux et à défaut anticiper le relogement, le cas échéant,
- Assurer la coordination entre les acteurs et le suivi des situations individuelles au cours de la procédure.

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

- Apporter une meilleure information aux propriétaires et locataires, impliquant de nombreux acteurs et particulièrement l'ADIL
- Développer la recherche de solutions négociées et amplifier le partenariat social : un service de médiation propriétaires/locataires dans le parc privé mis en œuvre dans le cadre d'une expérimentation ; des pratiques locales de partenariat dans les territoires entre les bailleurs publics, les services sociaux, le FSL ; le développement de démarches visant les accords amiables dans le parc public et la promotion des mutations
- Organiser le circuit de saisine des impayés du FSL, service centralisateur unique de toutes les saisines pour impayés de loyer
- Accompagner les locataires en phase amont visant, après signalement au FSL, une mise à disposition des services sociaux voire un accompagnement social du FSL dans certaines situations
- Mettre en place une plateforme de coordination à la Préfecture assurant le suivi administratif des assignations, la saisine des services sociaux et de l'ADIL, la transmission des informations au TI....
- Réaliser une évaluation sociale des situations par les services sociaux des MDSI et CCAS, appuyés dans leurs actions par des formations
- Mettre en place une cellule juridique et d'orientation (pour les ménages non connus des services sociaux mais aussi lieu ressource pour les travailleurs sociaux et d'expertises à la demande du TI, et enfin mission en aval du jugement), assurée par l'ADIL
- Elaborer un nouveau document cadre répondant aux attentes des magistrats (enquête sociale), mise à disposition des bailleurs
- Favoriser la mobilisation du locataire et l'accompagner en cas de résiliation du bail, notamment dès lors que des délais sont accordés via les services sociaux ou l'ADIL ; promouvoir les protocoles de cohésion sociale
- Anticiper et initier les démarches de relogement pour les ménages concernés par un CQL et une demande de CFP en informant les services sociaux ; et en orientant les dossiers dans le cadre des réunions mensuelles en Préfecture pour rechercher des solutions de relogement adaptées
- Mettre en place une plateforme de suivi des situations en Préfecture
- Définir des modalités d'animation (notamment élaboration d'un guide méthodologique) et d'évaluation de la Charte.

¹ cf. page 5 de la Charte de 2008

1.1.2. Les principaux enseignements du bilan

L'exercice du bilan a permis de faire état de la mise en œuvre et des résultats des dispositions prises en 2008, mais aussi d'apprécier les différentes évolutions qui ont eu lieu depuis (cf. paragraphe 1.2.).

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

- une reconnaissance partagée de l'enjeu de la prévention des expulsions et une mobilisation des acteurs locaux,
- le signalement des impayés au FSL, qui fonctionne bien pour le parc social et en progression pour le parc privé,
- la mise en place de la plateforme de coordination à la DDCS qui a favorisé une meilleure coordination des actions,
- le développement des réunions partenariales dans les territoires permettant de traiter des situations d'impayés et d'expulsion dans le parc public le plus en amont possible,
- l'amélioration en continu des pratiques des bailleurs sociaux pour la prévention des impayés et des expulsions et les résultats obtenus².

Le bilan a cependant aussi permis d'identifier des points de fragilité du dispositif ainsi que des actions prévues non mises en œuvre, en échec ou à conforter :

- la faible lisibilité du dispositif global de prévention des expulsions locatives et de la Charte de prévention pour les acteurs locaux,
- une information/communication auprès des propriétaires du parc privé et des locataires à améliorer,
- une expérimentation de médiation qui n'a pas donné les résultats escomptés et donc non reconduite,
- une mobilisation des ménages concernés qui restent encore à travailler, notamment par des démarches plus proactives,
- un travail à poursuivre concernant les mutations dans le parc social et les relogements de ménages expulsés pour apporter un meilleur niveau de réponses,
- des réunions partenariales (parc public) dont l'intérêt est reconnu par les acteurs locaux mais qui gagneraient à se développer, à se « structurer »...
- un suivi et une animation à mettre en place pour une bonne information des acteurs impliqués à tous les niveaux et renforcer leur mobilisation (guide méthodologique non réalisé),
- une coordination des acteurs à améliorer globalement.

1.2. DES EVOLUTIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES ET DES DEMARCHES LOCALES A INTEGRER

Depuis la signature de la Charte en 2008, le dispositif de prévention des expulsions en Gironde a évolué en lien avec le cadre législatif et réglementaire mais aussi du fait d'initiatives des acteurs locaux :

- La loi MLE³ de 2009 a instauré les Ccapex (mise en place en février 2011 en Gironde) et supprimé la CDAPL, avec un transfert des compétences à la CAF et MSA. Une circulaire de 2010 a mis en place une nouvelle prestation d'accompagnement vers et dans le logement (AVDL) visant notamment les ménages en difficultés de maintien dans le logement.
- Au niveau local, la plateforme de coordination a été transférée de la Préfecture vers la Direction Départementale de la Cohésion sociale en 2010. Récemment (depuis 2013), la démarche Lean engagée par l'Etat s'est traduite par des évolutions notamment : une optimisation des délais de transmission des informations et des enquêtes via la dématérialisation et des objectifs resserrés en termes de délais, l'élaboration d'un nouveau formulaire d'enquête revu avec l'ensemble des acteurs impliqués (en phase de test auprès des MDSI en 2014).

² cf. document présenté par la Conférence départementale Hlm dans le cadre de la mission d'inspection IGA-CGEDD-IGAS-IGSI

³ Loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion

Par ailleurs, il est évident que depuis 2008 les pratiques des acteurs et leurs partenariats ont évolué. On peut relever particulièrement le développement des réunions partenariales dans les territoires (une centaine identifiée début 2014), le rapprochement de la CAF et du FSL pour une meilleure coordination de leurs actions de traitement des situations d'impayés et de prévention des expulsions, la signature d'un accord entre le Barreau de Bordeaux et l'ADIL pour faciliter la mise en œuvre de l'aide juridictionnelle.

- Enfin, la loi ALUR⁴ de mars 2014 comprend de nouvelles dispositions en faveur de la prévention des expulsions, pour partie appliquées ou applicables dès 2015, à intégrer. Celles-ci visent principalement : le rallongement de la période de la trêve hivernale, le renforcement du signalement des impayés de loyer, le rallongement 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, la redéfinition des missions de la Ccapex et l'obligation d'élaborer une Charte de prévention des expulsions. Un décret est attendu pour définir le contenu de la Charte.⁵

Principales dispositions de la loi ALUR concernant la prévention des expulsions locatives

La période de trêve hivernale, pendant laquelle le préfet ne peut accorder le concours de la force publique est portée à cinq mois, du 1er novembre au 31 mars de chaque année (article 25). La loi instaure par ailleurs une peine de trois ans d'emprisonnement et de 30 000 € d'amendes à l'encontre de celui qui forcerait un tiers à quitter son habitat sans avoir obtenu le concours de la force publique ou « à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contraintes » (article 26).

La loi prévoit de renforcer les signalements des impayés de loyer dans l'objectif de les traiter le plus en amont possible avec deux nouvelles obligations (article 27) : à compter du 1er janvier 2015, les bailleurs personnes physiques ou sociétés civiles immobilières (SCI) familiales devront signaler les impayés de loyer à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX) lorsqu'ils dépasseront un certain montant ou une certaine ancienneté de la dette fixés par le préfet dans chaque département ; les bailleurs sociaux ne pourront désormais plus assigner en justice les ménages en situation d'impayé de loyer sans avoir préalablement saisi la CCAPEX et attendu un délai de deux mois.

La loi accroît les pouvoirs du juge pour examiner et statuer sur le sort de ménages en situation d'expulsion (article 27) : le juge d'instance pourra dorénavant soulever d'office tout élément constitutif de la dette locative mais également octroyer aux ménages un délai allant jusqu'à trois ans pour apurer leur dette (contre deux précédemment). Le juge d'exécution pourra, quant à lui, accorder aux ménages la possibilité de se maintenir dans les lieux jusqu'à trois ans suivant la décision d'expulsion (contre deux précédemment), notamment pour laisser le temps à leur recours DALO d'aboutir.

La loi vise une meilleure information des ménages pour faciliter leur recours au droit (article 27) : les décisions de justice prononçant l'expulsion locative doivent désormais mentionner l'adresse et les modalités de saisine de la commission de médiation (COMED), et lorsqu'il a connaissance d'un commandement de quitter les locaux, le préfet informe à son tour le ménage par huissier de la possibilité de saisir la COMED. Par ailleurs, dès lors que la demande est reconnue prioritaire et urgente, la COMED peut saisir le juge d'exécution afin qu'il suspende la décision d'expulsion (article 41).

Afin de faciliter le maintien dans les lieux, la loi donne la possibilité à l'organisme payeur de maintenir le versement des aides au bénéfice des ménages de « bonne foi » et renforce l'articulation entre procédure de surendettement et prévention des expulsions locatives en prévoyant la mise en place dans chaque département d'un correspondant chargé de faire le lien entre CCAPEX et commission de surendettement et en vue de faciliter la mise en place de mesures d'accompagnement social ou budgétaire (article 27).

Enfin, la loi redéfinit les instances et outils de la gouvernance territoriale de la prévention des expulsions locatives : la CCAPEX est à la fois l'instance de coordination et d'évaluation du dispositif départemental de prévention des expulsions, en conformité avec les PDALHPD (plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées) et la charte départementale de prévention des expulsions locatives, et à la fois l'instance d'examen de situations individuelles. La charte, obligatoire et élaborée sous la responsabilité conjointe du préfet et du président du conseil général en association avec les partenaires locaux concernés, doit permettre le traitement coordonné des situations d'expulsion et l'outil doit faire l'objet d'une évaluation annuelle devant le comité responsable du PDALHPD et de la CCAPEX (article 27).

Enfin, notons que l'« enquête sociale » réalisée en phase assignation devient le « diagnostic social et financier ».

1.3. LA DEMARCHE DE REECRITURE DE LA CHARTE

La démarche a été conduite en plusieurs étapes :

- Réalisation d'un bilan-évaluation avec les acteurs locaux via une audition individuelle et l'organisation d'une réunion collective de présentation (de janvier à juillet 2013)

⁴ Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renoué

⁵ Non publié au 31.10.2014

- Phase de capitalisation et mise en attente de la réécriture de la Charte dans la perspective de la loi ALUR (de septembre à décembre 2014)
- Phase de travail avec les acteurs locaux pour la réécriture de la Charte (janvier à juin 2014).

Cette démarche de réécriture de la Charte a été réalisée à partir de :

- La capitalisation des retours de chacun des acteurs sur les éléments de bilan et les pistes d'amélioration proposées, d'entretiens complémentaires pour éclairer et développer des points de compréhension et d'amélioration (FSL, ADIL, Conférence Hlm),
- Réunions avec les co-pilotes du PDALPD (DDCS, Conseil Général)
- Ateliers d'échanges et de travail avec les acteurs impliqués dans la mise en œuvre de la Charte (de mai à juin 2014) :
 - Atelier sur les réunions territoriales de concertation, les mutations et les relogements
 - Atelier sur la Ccapex
 - Atelier sur la communication et l'animation de la Charte
 - Atelier sur la formalisation de la procédure d'expulsion et les moyens de prévention

CHAPITRE 2 - PRINCIPES ET OBJECTIFS DE LA CHARTE

2.1. LES PRINCIPES GENERAUX

Les personnes concernées par les dispositions de la présente Charte sont les locataires de bonne foi du parc privé ou du parc public qui, en raison de leurs difficultés économiques et sociales, ne sont pas en mesure de payer leur loyer.

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) et les personnes occasionnant des troubles graves de voisinage et/ou ayant des problèmes de comportement⁶. Les problèmes de comportement et plus globalement de santé mentale seront envisagés dans le cadre du futur PDALHPD comme un axe majeur de travail, dans le cadre d'une démarche associant les différents acteurs concernés, notamment : ARS, MDPH, Bailleurs⁷.

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

2.2. LES ENJEUX ET LES OBJECTIFS DE LA CHARTE

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

- en intégrant les dernières évolutions législatives et réglementaires,
- en rendant plus lisible la procédure et les moyens de prévention existants en Gironde, tant pour les ménages que pour l'ensemble des acteurs impliqués,
- en confortant les actions existantes, en développant de nouvelles actions, et en recherchant notamment une meilleure coordination des actions conduites par les acteurs locaux impliqués.

Pour répondre à ces enjeux, les objectifs fixés par les acteurs locaux sont les suivants :

- Renforcer la communication et l'information auprès des locataires pour les amener à réagir le plus rapidement possible et à solliciter les outils de prévention existants, et plus globalement les inciter à se mobiliser sur leur situation ;
- Renforcer la communication auprès des bailleurs privés et leur mobilisation en faveur de la prévention des expulsions locatives pour impayés de loyers, en s'appuyant sur l'ensemble des partenaires et notamment les instances représentatives des bailleurs privés ;
- Rendre plus lisible les actions des bailleurs sociaux en matière de prévention des impayés et des expulsions à tous les stades de la procédure et conforter leurs actions notamment : en amont via les mutations, et en aval via les relogements, avec l'appui éventuel de mesures d'accompagnement spécifiques ;
- Mobiliser les ménages sur leurs situations et les accompagner dans la procédure : démarches d'information, mise à disposition et accompagnement social ;
- Amplifier le partenariat social : développer les réunions territoriales de concertation, les relations entre les MDSI/CCAS et les bailleurs sociaux ;
- Améliorer plus globalement la coordination des acteurs de la prévention des expulsions, notamment entre la CAF et le FSL ;

⁶ Notons que ces situations peuvent néanmoins être examinées par la CCAPEX

⁷ Dispositifs existants : équipe mobile psychiatrique (mais uniquement pour situations d'errance et hébergement d'urgence), les CMP (qui se saisissent de ces situations...) ; à noter aussi le travail du Conseil général sur les questions de « souffrances psycho-sociales »...

- Clarifier la procédure et les moyens de prévention existants dans le département permettant à chacun d'identifier les enjeux à chaque étape de la procédure et les interventions des différents acteurs impliqués ;
- Définir les modalités d'animation et de pilotage du dispositif local de prévention des expulsions en Gironde et organiser leur mise en œuvre.

CHAPITRE 3 - LES MOYENS ET ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES

3.1. POUR AGIR LE PLUS EN AMONT POSSIBLE

L'information des ménages en situation d'impayés voire engagés dans une procédure d'expulsion ainsi que celle des propriétaires, le plus en amont possible, est reconnue essentielle par l'ensemble des acteurs. L'expérience montre que plus les interventions sont précoces, dès les premiers signes de difficultés de paiement du loyer, plus les chances de stopper l'endettement et de rétablir les situations sont nombreuses. Les locataires comme les propriétaires ont tout intérêt à trouver une issue rapide aux difficultés de paiements du loyer, le locataire pour assurer son maintien dans les lieux voire trouver une solution de relogement, le propriétaire pour percevoir le revenu de son investissement.

Les partenaires de la Charte s'engagent à développer les actions de prévention en phase précontentieuse.

3.1.1. Développer des actions coordonnées de communication et d'information

Il s'agit :

- d'élaborer un support de communication et d'information partagé, destiné tant aux locataires confrontés à une situation d'impayés de loyer qu'aux propriétaires. Ce support constituera l'outil de référence de la Charte : il vise à afficher clairement la politique et l'engagement des acteurs locaux en faveur de la prévention des expulsions locatives en Gironde. Pour les locataires, il vise à faciliter leur mobilisation, à les inciter à solliciter les acteurs et dispositifs dédiés le plus rapidement possible. Pour les propriétaires, il vise à les inciter à rechercher des solutions amiables et à réagir le plus rapidement possible. Le support rappellera la procédure, l'enjeu du signalement de l'impayé au FSL, les obligations de signalement à la CAF/MSA et la possibilité de mise en place du tiers payant, et indiquera notamment les modalités de traitement social de ces situations (acteurs et dispositifs dédiés) pour rechercher une solution favorisant, autant que possible, le maintien dans les lieux.

Ce support unique sera diffusé par l'ensemble des partenaires via leur site internet et proposera des liens pour accéder aux sites des principaux acteurs impliqués dans cette phase précontentieuse : FSL, CAF/MSA, ADIL.

Sa réalisation pourra donner lieu à des démarches de communication ponctuelles et/ou ciblées telles que campagne d'affichage, campagne ciblée par voie postale.

Les partenaires de la Charte s'engagent à élaborer un outil de communication et d'information partagé. Le Conseil Général et la DDCS pilotent la démarche d'élaboration, avec l'appui de l'ensemble des acteurs particulièrement la CAF et l'ADIL. Cf. fiche action n°3

- d'optimiser les outils de l'ADIL 33 à destination des locataires en situation d'impayés ou engagés dans une procédure d'expulsion. L'ADIL diffuse des brochures d'information à destination des locataires⁸ et a mis en place un numéro vert « SOS Loyers impayés » à destination des locataires et des propriétaires. Ces supports d'information sous format papier indiqueront, outre les coordonnées de l'ADIL, les références du FSL et de la Charte (support unique).

Le numéro vert de l'ADIL 33 sera rappelé dans le support d'information unique de la Charte.

L'ADIL s'engage à ajuster ses outils pour une information plus complète des locataires girondins.

- de renforcer la diffusion des supports d'information existants : brochures ADIL, support unique. Les dépliants de l'ADIL sont aujourd'hui mis à disposition du public dans les locaux de l'ADIL et

⁸ Brochures locataires de l'ANIL, diffusées par les ADIL : « Vous venez de recevoir le commandement de payer » ; « Vous venez de recevoir l'assignation à comparaître devant le tribunal » ; « vous venez de recevoir le commandement de libérer les locaux ». Fin 2014, ces documents sont en cours de réactualisation pour intégrer les dispositions de la loi ALUR.

dans divers points tels que les services publics de proximité, les cabinets d'huissiers, la Chambre des propriétaires. Cette diffusion sera renforcée :

- les huissiers diffuseront plus systématiquement auprès des locataires le dépliant adéquat au stade du commandement de payer. La Chambre des huissiers assure le relais auprès de ses adhérents.
- la Chambre des propriétaires veillera à diffuser auprès de ses adhérents ces supports d'information ;
- les structures sociales accueillant du public mais aussi la Maison de la Justice et du Droit et les Points d'Accès au Droit seront des lieux de diffusion de ces dépliants d'information.

Chaque acteur partenaire de la Charte concerné s'engage à diffuser les supports de communication existants et à veiller à leur mise à disposition du public.

3.1.2. Sensibiliser et mobiliser les propriétaires privés

Selon l'INSEE, le parc locatif privé représentait environ 30% des résidences principales en 2009, soit près de 190 000 logements. Les propriétaires bailleurs sont nombreux et présentent des profils variés, certains gérant directement leur(s) bien(s) tandis que d'autres font appel à des professionnels. En matière de traitement de l'impayé, ils ont bien évidemment des pratiques différentes mais l'objectif global d'une sensibilisation et mobilisation des propriétaires du parc privé sur les enjeux et les pratiques en matière de prévention des expulsions locatives est partagé par l'ensemble des partenaires.

Il s'agit :

- d'engager une démarche active de sensibilisation des propriétaires et acteurs professionnels du parc locatif privé. Cela suppose en amont de mieux connaître la structure de la propriété et les modalités de gestion du parc locatif privé en Gironde, d'identifier les principaux acteurs concernés : propriétaires privés, professionnels. L'objectif est in fine, de développer une démarche d'information et de communication ciblée, avec l'appui de la Chambre des Propriétaires et de la FNAIM.

Une démarche de travail est d'ores et déjà engagée par la CAF. Un groupe de travail élargi au FSL et à l'ADIL 33 sera mis en place. Les acteurs impliqués s'engagent à poursuivre ce travail et à présenter les résultats à l'ensemble des partenaires de la Charte fin 2014 ou début 2015 pour définir ensemble des actions coordonnées d'information et de sensibilisation pour 2015. Cf. fiche action n°3

- de proposer un programme d'information sur la prévention des expulsions locatives et sur la Charte de la Gironde dans le cadre de réunions ou séminaires thématiques organisés par les acteurs « référents » du parc privé : Chambre des propriétaires, FNAIM.

Les acteurs « référents » du parc privé s'engagent à contribuer activement à ce programme. Ce dernier s'intégrera dans le Plan d'information et de formation de la Charte. Cf. fiche action n°3

3.1.3. Poursuivre et conforter les actions menées dans le parc social

Depuis de nombreuses années, les bailleurs publics ont développé des procédures visant à traiter les situations le plus en amont possible et à trouver des modalités de règlement amiable (cf. chapitre 3). A cette occasion, ils peuvent être amenés à étudier la possibilité d'une mutation dès lors que la situation sociale et économique du ménage n'est plus en adéquation avec le loyer du logement et que celui-ci y est favorable. La Charte de 2008 prévoyait que sauf exception, celle-ci s'accompagne du règlement de la dette, avec le cas échéant une intervention du FSL.

Il s'agit de :

- poursuivre et développer ces démarches et ces pratiques de prévention des impayés et des expulsions, de veiller à leur adaptation en continu face à l'évolution des enjeux et des situations personnelles.

Les bailleurs sociaux de la Gironde s'engagent à promouvoir les accords amiables avec les locataires. Sans recherche d'uniformisation, les échanges professionnels conduits dans le cadre de la Conférence Départementale Hlm doivent permettre à chacun de conforter, de développer ses pratiques.

- faciliter les mutations dans le parc social dès lors que le taux d'effort du ménage est manifestement trop élevé ou le plan d'apurement non viable, et que le ménage y est favorable. L'enjeu des mutations est relevé de manière récurrente par les acteurs locaux. Il renvoie à plusieurs axes de réflexion et de travail tant pour les bailleurs que pour leurs partenaires :

- la priorisation des mutations dites sociales au sein des organismes et l'amélioration du niveau des réponses apportées par chacun ou en inter-organismes ;
- la réduction des délais de mutation dès lors que la dette est réglée par le FSL sous conditions de mutation ou que les modalités de règlement sont actées ; et information du FSL de la réalisation effective de la mutation ;
- une meilleure contribution du contingent prioritaire et du contingent d'Action Logement à la prévention des expulsions.

Les bailleurs sociaux et leurs partenaires dont Action Logement s'engagent à développer leur réflexion, à définir des objectifs et à mettre en oeuvre de nouvelles pratiques pour favoriser les mutations dans un objectif de meilleure adéquation loyers/ressources.

- l'accompagnement social des ménages concernés par une mutation motivée par une situation d'impayés. La mutation réalisée pour un ménage avec dettes (régérées ou en cours de règlement) doit être l'occasion de s'interroger sur la nécessité d'un suivi ou d'un accompagnement social du ménage : travail social de secteur, FSL, AVDL.

Les bailleurs sociaux et leurs partenaires s'engagent à évaluer le besoin d'accompagnement des ménages concernés. Les partenaires s'engagent à mettre en oeuvre une mesure d'accompagnement social le cas échéant.

Dès lors que l'impayé est récurrent, l'Etat s'engage à proposer une mesure AVDL sur évaluation de la situation.

- l'identification des dossiers DALO au motif « expulsion » et avec demande de mutation pour une étude fine du dossier et un travail rapproché avec le bailleur concerné.

Les services de l'Etat s'engagent à conforter le repérage des dossiers DALO au motif « expulsion » et avec demande de mutation. Avec les bailleurs sociaux, ils s'engagent à rechercher des solutions adaptées.

- renforcer le partenariat social dans le cadre des réunions partenariales de concertation et plus globalement en développant les relations bailleurs sociaux / travailleurs sociaux de secteur (MDSI et CCAS)

- les réunions partenariales se sont développées ces dernières années dans le département (cf. chapitre 3) et permettent en effet de régler de nombreuses situations en phase amiable. L'enjeu reconnu par l'ensemble des acteurs est aujourd'hui de conforter ces pratiques et de formaliser un cadre de référence pour faciliter leur développement, leur fonctionnement et de les rendre plus « lisibles » pour l'ensemble des acteurs.

Les bailleurs sociaux, directement concernés et très engagés dans ces réunions, la Conférence départementale Hlm, le FSL, le Conseil général et l'UDCCAS s'engagent à contribuer à la formalisation de ce cadre de référence. Cf. fiche action n°1.

- les bailleurs sociaux comme les travailleurs sociaux de secteur ont de multiples occasions de travail commun sur différents dossiers de ménages locataires ou en demande de logement social. Néanmoins, ils font état, les uns comme les autres, de marge de progrès quant à leurs échanges sur les situations de familles en difficultés, particulièrement au stade de la saisine FSL.

Les bailleurs sociaux, la Conférence départementale Hlm, le Conseil Général et l'UDCCAS s'engagent à s'investir dans une démarche commune de travail visant à développer leur partenariat tout au long de la procédure et les échanges directs.

3.1.4. Conforter le dispositif girondin de signalement des impayés au FSL

Le service centralisateur des signalements des impayés représente un axe clé du dispositif départemental de prévention des expulsions. Si les bailleurs sociaux ont compris tout l'enjeu de ce signalement, ce n'est pas le cas de tous les bailleurs privés, même si des évolutions positives sont relevées par le FSL.

Il s'agit de :

- sensibiliser les propriétaires privés à l'enjeu du signalement de l'impayé au FSL

L'ensemble des partenaires en contact avec les propriétaires privés s'engage à renforcer l'information de ce dernier sur le sens du signalement du FSL.

- améliorer le traitement des dossiers signalés au FSL. Cet objectif renvoie à des axes de travail concernant particulièrement certains acteurs :

- une recherche d'efficacité grâce à une amélioration des délais d'information des services sociaux compétents et des retours d'informations au FSL, à terme via la dématérialisation.

Le FSL et les services sociaux s'engagent à rechercher une optimisation de leurs échanges d'informations. Cet objectif est lié à la modernisation des équipements et fonctionnement des différents acteurs.

- la poursuite du travail d'articulation entre la CAF/MSA et le FSL déjà engagé. Au-delà de la question des signalements, il s'agit d'optimiser les mises à disposition : faciliter la compréhension des locataires (qui peuvent aujourd'hui recevoir un courrier du FSL et un de la CAF), éviter les doublons dans les accompagnements, voire favoriser la prise de contact directe avec les locataires.

Le FSL, la CAF et la MSA s'engagent à travailler ensemble sur ce sujet et à faire des propositions aux partenaires de la Charte dans le courant du 1er trimestre 2015.

- l'amélioration des échanges entre les travailleurs sociaux et les bailleurs sociaux dès la saisine FSL (cf. supra). En lien, la prise en compte dès ce stade d'un besoin éventuel d'accompagnement social spécifique : FSL, AVDL, CAF/MSA.

Les bailleurs sociaux, le FSL, le Conseil Général (MDSI), la DDCS, la CAF et la MSA, l'UDCCAS s'engagent à étudier cette question et à préciser les réponses qui peuvent être apportées en matière d'accompagnement social à ce stade.

Les acteurs impliqués dans la mise en œuvre des nouvelles mesures d'accompagnement social – MASP et AESF – seront associés à ces réflexions.

3.2. POUR ACCOMPAGNER LE LOCATAIRE EN PHASE ASSIGNATION

L'assignation est une étape clé de la procédure : le locataire et les acteurs sociaux qui l'accompagnent disposent d'un délai de 2 mois minimum avant l'audience pour tenter de rechercher une solution et préparer l'audience.

Les partenaires de la Charte s'engagent à poursuivre les améliorations de la procédure déjà engagées et à intervenir activement lors de cette phase.

3.2.1. Optimiser le fonctionnement de la plateforme de coordination des expulsions

Depuis 2013, sous l'impulsion des Ministères de l'Intérieur et du Logement, le département de la Gironde s'est inscrit dans une démarche Lean visant l'optimisation des processus de prévention des expulsions locatives. Elle vise particulièrement la phase assignation à travers : une optimisation du traitement des assignations (personnes connues/non connues des services sociaux et orientations), une dématérialisation de la transmission des diagnostics sociaux et financiers et une refonte du support (de ce diagnostic) pour une meilleure réponse aux attentes d'informations des magistrats (cf. infra). Des objectifs ont ainsi été fixés notamment un taux de retour des diagnostics aux audiences attendu de 100%.

Les acteurs impliqués dans cette démarche s'engagent à maintenir leur mobilisation et améliorer le taux de retour des diagnostics sociaux et financiers au tribunal d'instance.

3.2.2. Conforter l'organisation et les outils pour l'évaluation sociale des situations

En Gironde, l'organisation pour réaliser l'évaluation sociale des situations diffère entre l'arrondissement de Bordeaux, où le diagnostic social et financier est réalisé par les services sociaux pour les ménages connus (MDSI ou CCAS) ou à défaut par l'ADIL (expertise juridique et budgétaire), et le reste du territoire où les MDSI ont la charge de renseigner la fiche (voire réorientation vers la MSA).

Les acteurs concernés par la réalisation des diagnostics sociaux et financiers s'engagent à mettre en place le nouveau questionnaire courant 2015 et à conforter leur mobilisation pour la réalisation de ces diagnostics dans les délais.

Au cours de cette phase, les échanges interacteurs, notamment entre les acteurs sociaux et l'ADIL en charge tous deux des diagnostics sociaux et financiers et qui ont chacun leurs compétences et expertises, doivent être facilités pour garantir aux locataires le meilleur appui possible. Par ailleurs, à l'occasion des diagnostics, les acteurs en charge peuvent identifier des « cas complexes » relevant de la Ccapex.

L'ADIL et les services sociaux s'engagent à développer leurs échanges sur les dossiers reçus et, si besoin, à réorienter les ménages accueillis en fonction de leur situation. Ils s'engagent par ailleurs à mobiliser la Ccapex s'ils identifient une situation relevant d'une étude collégiale du dossier.

Rappelons que dans le cadre de la procédure contradictoire, les diagnostics seront mis à disposition des bailleurs à la DDCS et dans les Sous-préfectures.

La DDCS et les Sous-Préfectures s'engagent en ce sens.

3.2.3. Accompagner le locataire tout au long de cette phase

La mobilisation du locataire au stade de l'assignation est essentielle pour assurer au mieux la prise en compte de ses difficultés et rechercher efficacement une solution avec les partenaires et le propriétaire. La présence à l'audience est vivement recommandée, plus particulièrement dès lors que le locataire n'est pas représenté par un avocat.

L'ensemble des acteurs de la prévention s'engage à mobiliser les locataires sur leur situation et la procédure, en insistant particulièrement sur l'enjeu de leur présence à l'audience.

La convention MOUS de l'ADIL prévoit que le Tribunal puisse, encore à ce stade, solliciter l'ADIL pour une expertise juridique et budgétaire. Cette possibilité n'est aujourd'hui pas exploitée et doit être rappelée aux magistrats, pour permettre d'éclaircir la situation de certains locataires le cas échéant.

Dans cette phase, le locataire peut avoir intérêt à être assisté d'un avocat. Selon ses revenus et la composition familiale de son ménage, il peut bénéficier de l'aide juridictionnelle. Compte tenu des délais pour organiser cette aide, il est important que les acteurs sociaux puissent très rapidement vérifier si le locataire remplit les conditions de mobilisation de cette aide et activer la demande. Début 2014, l'ADIL a signé un accord partenarial avec l'Ordre des Avocats du Barreau de Bordeaux pour favoriser la mise en œuvre de l'aide juridictionnelle (cf. chapitre 3).

Les acteurs sociaux et l'ADIL s'engagent à informer les locataires sur l'aide juridictionnelle et, le cas échéant, à les appuyer pour favoriser sa mise en œuvre. L'ADIL s'engage à capitaliser les

enseignements de son expérience avec le Barreau de Bordeaux au bénéfice du dispositif local de prévention des expulsions et à en rendre compte aux partenaires au cours du 1^{er} semestre 2015. L'ensemble des partenaires, en premier lieu le Conseil Général et l'Etat, s'engagent à étudier la possibilité d'étendre le dispositif mis en place par l'ADIL pour garantir une équité de traitement de toutes les situations.

3.2.4. Poursuivre la recherche de solutions amiables dans le parc public

Au-delà des actions de prévention et de traitement rapide des impayés de loyers, les bailleurs publics sont à la recherche de solutions tout au long de la procédure. A cette étape, l'audience est un moment important car il peut permettre de renouer le lien avec le locataire et d'étudier encore les solutions possibles : plan d'apurement, mise en place éventuelle d'un accompagnement social. L'intérêt des audiences en référé dédiées au parc public est reconnu tant par les bailleurs sociaux que par les acteurs sociaux.

Le TI s'engage à veiller au maintien de ce dispositif dédié. Les bailleurs et acteurs sociaux s'engagent à faciliter le dialogue et à poursuivre leurs efforts conjoints pour rechercher des solutions adaptées à ce stade.

Dès lors que le logement (ses caractéristiques, son coût) est inadapté au ménage, la mutation peut représenter un élément constitutif de la solution adaptée à la situation.

Les bailleurs et acteurs sociaux s'engagent à étudier la possibilité d'une mutation y compris à ce stade de la procédure dès lors que le ménage y est favorable et que les conditions sont réunies ou engagées pour le règlement de la dette avec, si nécessaire, un accompagnement social.

3.3. POUR ACCOMPAGNER LE LOCATAIRE EN PHASE POST-JUGEMENT

A ce stade et sauf si une solution a pu être trouvée pour maintenir le bail, deux situations sont possibles : la résiliation du bail avec clauses suspensives ou sans clauses suspensives.

Les partenaires s'engagent à accompagner le locataire dans cette phase voire à anticiper son relogement si nécessaire.

3.3.1. Viabiliser le plan du locataire et maintenir sa motivation dès lors que des délais sont accordés

Les jugements sont transmis à la DDCS ou aux Sous-Préfectures. La DDCS transfère l'information aux services sociaux ou à l'ADIL. Il s'agit alors de proposer aux locataires une rencontre, d'expliquer le jugement et ses attendus, et d'envisager si besoin un accompagnement.

La DDCS et les Sous-préfectures s'engagent à améliorer la transmission des jugements aux services sociaux.

Les acteurs sociaux s'engagent à reprendre le suivi des ménages connus, à expliquer le contenu du jugement, ses attendus et à proposer si besoin un accompagnement social.

L'ADIL s'engage à donner toutes les informations nécessaires aux ménages dans ces situations qui la consultent et à les orienter, le cas échéant, vers les services sociaux pour un accompagnement social adapté.

3.3.2. Promouvoir les protocoles de cohésion sociale dans le parc social

Dans le parc social, lorsque le bail est résilié, un protocole de cohésion sociale peut encore être signé (cf. 3.4.). Cet outil est aujourd'hui bien connu des bailleurs et des acteurs sociaux qui peuvent l'utiliser dès lors que cela est opportun.

Les bailleurs sociaux s'engagent à poursuivre la promotion de cet outil et à respecter les conditions de sortie du protocole avec la signature d'un nouveau bail dans un délai précisé dans le protocole et qui ne peut excéder 3 mois.

Après plus de 10 ans d'expériences, les bailleurs sociaux s'engagent à apporter des informations sur le nombre de protocoles signés et en cours (cf. tableau de bord).

Enfin, au regard des situations, le dossier peut à ce stade être présenté dans le cadre des instances locales de la politique de prévention des expulsions locatives : réunions partenariales de concertation pour le parc public et/ou en Ccapex.

Les acteurs s'engagent à optimiser l'action des différentes instances en présentant les dossiers qui en relèvent.

3.3.3. Anticiper les démarches de relogement dès lors que le maintien n'est pas envisageable

Dès lors que le bail a été résilié et l'expulsion ordonnée, le locataire reçoit un commandement de quitter les lieux et dispose alors de 2 mois pour quitter le logement. Comme pour les jugements, une copie est adressée à la DDCS (arrondissement de Bordeaux) ou en Sous-Préfecture et la Ccapex est informée. Comme pour les jugements, la DDCS transmet l'information aux services sociaux et à l'ADIL.

L'enjeu est alors de travailler sur une solution de relogement en mobilisant le dispositif contingent prioritaire (pour les ménages du parc privé), les bailleurs sociaux, ou le SIAO pour une recherche d'hébergement ou de logement accompagné voire, en dernier recours, en déposant un dossier DALO ; d'étudier la possibilité et l'intérêt de demander un délai supplémentaire au TGI ; et de mettre en place une mesure d'accompagnement social adaptée.

La DDCS et les Sous-préfectures s'engagent à améliorer la transmission des CQL aux services sociaux.

Les acteurs sociaux s'engagent à reprendre le suivi des ménages connus, à les accompagner dans la recherche d'une solution de relogement en mobilisant les dispositifs existants, à prendre la mesure de l'intérêt d'une demande éventuelle de délai supplémentaire au TGI, et à proposer si besoin un accompagnement social. Pour certaines situations, une mesure AVDL peut être mobilisée.

L'ADIL s'engage à donner toutes les informations nécessaires aux ménages qui la consultent à ce stade et à les orienter, le cas échéant, vers les services sociaux pour un suivi adapté.

Lors de la demande de concours de force publique, la plateforme de coordination saisit de façon immédiate les services sociaux pour réaliser une nouvelle « enquête sociale » et un rapport est demandé aux services de la police ou de la gendarmerie.

Au stade du CFP, les dossiers sont orientés vers la Ccapex qui, au regard des situations, peut les présenter en commission.

Les services de l'Etat (Préfecture, Sous-Préfectures, DDCS) s'engagent à optimiser le lien entre les commissions de décision pour le CFP et la Ccapex.

En Gironde, en phase d'instruction DALO, les dossiers du parc public saisis au motif de l'expulsion relevant du maintien ou avec demande de mutation sont par ailleurs systématiquement transmis au secrétariat de la Ccapex pour consultation et éventuelle étude collégiale.

Les solutions de relogement sont évidemment complexes à mobiliser pour des ménages généralement en situation de fragilité économique voire sociale, et/ou avec un passif d'impayés voire d'expulsion. Pour la plupart des ménages, seul un relogement dans le parc social est envisageable au regard de leurs ressources (hors solutions d'hébergement). Les bailleurs sociaux apportent des réponses via le dispositif contingent prioritaire, conformément au protocole qu'ils ont signé avec l'Etat (les « ménages du parc privé menacés d'expulsion sans relogement » étant reconnus publics prioritaires), et dans le cadre de la mise en œuvre du DALO. Une mesure d'accompagnement social AVDL peut être proposée pour accompagner ces relogements.

Le Préfet s'engage à veiller à la bonne mobilisation du dispositif contingent prioritaire conformément aux accords entre l'Etat et la Conférence Départementale Hlm.

La DDCS s'engage à mettre à disposition des mesures AVDL pour l'accompagnement des relogements suite à l'étude des dossiers en commission DALO ou aux recommandations de la Ccapex ou encore suite à la demande motivée des bailleurs sociaux, et après évaluation d'un travailleur social. Plus globalement, les acteurs de l'accompagnement social : Conseil Général, Etat et FSL s'engagent à conduire une réflexion sur les modalités d'accompagnement social des ménages à reloger, en intégrant dans la réflexion les situations spécifiques suivantes : les cas de récidives, les ménages à reloger avec PRP.

Les bailleurs sociaux, CILEA et les services de l'Etat s'engagent à suivre les relogements de ménages menacés d'expulsion sans relogement.

3.4. POUR ASSURER UNE MEILLEURE COORDINATION DES ACTEURS ET DES DISPOSITIFS

3.4.1. Définir des modalités d'animation de la Charte favorables à l'échange et au développement des partenariats

Le dispositif de prévention des expulsions de la Gironde s'appuie sur la mobilisation et l'action de différents acteurs, principalement les partenaires de la Charte. L'amélioration de la coordination de leurs actions doit garantir une meilleure efficacité des démarches de chacun et de leurs outils, en faveur de la prévention des expulsions locatives.

Le dispositif d'animation de la Charte doit faciliter et renforcer ces initiatives via des rencontres régulières entre les acteurs, des groupes de travail thématiques et des temps d'information et de communication autour des engagements de la Charte et des évolutions en cours, un dispositif de suivi.

Les acteurs s'engagent à se mobiliser sur les objectifs de la Charte, particulièrement sur les engagements pris par chacun.

Ils s'engagent à contribuer à la réalisation des différentes actions et à s'impliquer dans le suivi de la Charte, notamment en renseignant annuellement le tableau de bord.

3.4.2. Rechercher une meilleure articulation des procédures de surendettement et d'expulsion locative

La problématique de l'articulation des deux procédures est relevée par l'ensemble des acteurs de la prévention des expulsions. Les questions soulevées portent notamment sur la prise en compte par la Commission de surendettement des observations des partenaires concernant la situation du ménage et les démarches déjà réalisées pour tenter de régler la situation, ainsi que sur les modalités d'accompagnement social des ménages pour toute demande de suspension de la procédure et ce d'autant plus dès lors qu'il s'agit d'une deuxième procédure de rétablissement personnel (PRP)⁹.

La loi ALUR prévoit la participation d'un représentant de la Ccapex en commission de surendettement et celle d'un représentant de la dite commission à la Ccapex.

Les partenaires de la Charte et en premier lieu la Banque de France s'engagent à travailler sur une meilleure articulation des deux procédures dans le cadre du cadre législatif et réglementaire.

⁹ Pour toute demande de suspension de procédure, la commission de surendettement vérifie qu'un accompagnement social est en place et à défaut le demande par écrit. Dans le cas d'une deuxième PRP, la préconisation d'un accompagnement social est alors systématique. Cet accompagnement social ne peut toutefois être imposé au ménage.

CHAPITRE 4 - LA MISE EN ŒUVRE DE LA CHARTE

4.1. PILOTAGE, ANIMATION ET DUREE DE LA CHARTE

4.1.2. Le pilotage de la Charte

La Charte de prévention des expulsions locatives s'inscrit dans le PDALPD (qui, suite à la loi ALUR, deviendra le PDALHPD). A ce titre, elle est pilotée par l'Etat et le Conseil Général de la Gironde dans le cadre de la Ccapex de la Gironde qui se voit conférer une « nouvelle » mission stratégique de coordination, d'évaluation et d'orientation du dispositif de prévention des expulsions, outre sa mission opérationnelle de traitement des dossiers complexes de situations individuelles. De fait, l'Etat et le Conseil Général conduiront cette mission de pilotage en partenariat étroit avec les autres membres de la Ccapex, partenaires et signataires de la Charte. Cf. fiche action n°2

4.1.2. L'animation de la Charte

L'animation de la Charte repose sur la mobilisation d'un ensemble d'outils et sur une démarche d'animation.

Les outils :

- La Charte, document cadre de la politique de prévention des expulsions locatives pour impayés de loyers en Gironde. Celle-ci fera l'objet d'une diffusion à l'ensemble des acteurs locaux impliqués dans son élaboration et/ou mise en œuvre. Elle sera mise en ligne sur les sites des pilotes de la Charte, de l'ADIL 33.
- Un document unique de communication et d'information à destination des locataires et des propriétaires
- Un tableau de bord de suivi
- Un plan d'information et de formation interacteurs. Cf. fiche action n°3

La démarche d'animation :

- Des groupes ou ateliers de travail sur des objectifs spécifiques de la Charte,
- La programmation de réunions de travail trimestrielles visant à avancer sur les fiches actions. Celles-ci seront organisées par les pilotes de chaque action, avec l'appui de l'Etat et du Conseil Général.
- Les réunions annuelles de bilan-évaluation.

4.1.3. La durée de la Charte

La présente Charte entre en vigueur dès sa signature pour la durée du PDALHPD. Elle pourra être revue à l'aune des évolutions législatives et réglementaires et notamment du ou des décrets d'application de la loi ALUR. Celle-ci prévoit en effet que la Charte de prévention permette le traitement coordonné des situations d'expulsion dans chaque département avec les partenaires concernés et que son contenu soit défini dans le cadre d'un décret.

4.2. SUIVI - EVALUATION DE LA CHARTE

4.2.1. Organisation de réunions annuelles de bilan – évaluation

Des réunions annuelles de bilan / évaluation de la Charte de prévention des expulsions seront organisées réunissant l'ensemble des partenaires impliqués et signataires. La loi ALUR prévoit que la Charte fasse l'objet d'une évaluation annuelle devant le comité responsable du PDALHPD et la CCAPEX. Ces réunions seront l'occasion de faire le point sur la situation départementale en matière d'impayés de loyers et de prévention à travers des données chiffrées (cf. 6.2.2.) et des analyses qualitatives des acteurs, de prendre la mesure des actions conduites par les acteurs pour améliorer le dispositif de prévention des expulsions notamment au regard de leurs engagements.

4.2.2. Mise en place d'un tableau de bord de suivi

Un 1er tableau de bord de suivi est élaboré dans le cadre de la présente démarche d'élaboration de la Charte, à partir des éléments d'informations chiffrés transmis par les partenaires. Celui-ci est alimenté chaque année par des données actualisées : transmission des informations au cours du premier trimestre de chaque année à la Ccapex.

Les informations et indicateurs pourront être revus sur proposition des acteurs et à l'occasion des réunions annuelles.

CHAPITRE 5 - LES FICHES ACTIONS

FICHE N°1 – FORMALISER UN CADRE DE REFERENCE POUR LES REUNIONS PARTENARIALES DE CONCERTATION

FICHE N°2 – DEFINIR LES MISSIONS DE LA NOUVELLE CCAPEX SUITE A LA LOI ALUR

FICHE N°3 – ELABORER UN PLAN DE COMMUNICATION, D'INFORMATION ET DE FORMATION DES ACTEURS

FICHE N°1

FORMALISER UN CADRE DE REFERENCE POUR LES REUNIONS PARTENARIALES DE CONCERTATION PARC PUBLIC

<i>Enjeux</i>		<p>Les réunions partenariales de concertation étaient clairement identifiées dans la Charte de 2008 comme des « instances » à développer : ces pratiques de partenariat social entre bailleurs publics, services sociaux du Conseil général et des CCAS, FSL et CAF permettant une meilleure efficacité dans le traitement des dossiers ainsi que la recherche collective de solutions de maintien ou d'accès au logement des personnes défavorisées. Six ans après, le nombre de réunions a fortement augmenté : 100 réunions environ pour près de 40 « instances » mobilisant à chaque fois 1 seul bailleur. L'intérêt de ces réunions est reconnu par l'ensemble des acteurs : les résultats sont clairement positifs.</p> <p>L'enjeu est de faciliter le développement de ces pratiques de partenariat social s'inscrivant pleinement dans le cadre de la Charte de la prévention des expulsions locatives.</p>
<i>Objectifs</i>		<p>Rendre lisible et visible ces instances, aujourd'hui insuffisamment connues des acteurs locaux, et proposer une organisation permettant de mieux couvrir le territoire et de traiter de plus nombreuses situations.</p>
<i>Premières réflexions¹⁰</i>	<i>pistes de</i>	<ul style="list-style-type: none">- Le cadre ne doit pas être trop rigide car des réalités territoriales et des organisations de bailleurs diverses.- Préciser le sens de ces réunions : il s'agit bien de réunions à défaut de solutions trouvées en amont, via un contact direct avec les partenaires, en s'appuyant sur un réseau de référents « locaux », et/ou avec le ménage... ; Définir les « types » de situations à présenter dans ces réunions- Proposer une organisation pour couvrir le territoire, y compris rural même si il y a peu de dossiers en volume, et trouver une solution pour l'urbain avec, au contraire, de nombreux dossiers et plusieurs bailleurs présents : à définir en lien avec les pôles du Conseil Général- Renforcer l'efficacité des réunions en assurant notamment le lien avec la CAF (numéro sur le dossier bailleur)- Préparer les dossiers présentés en amont et les communiquer aux différents partenaires participant aux réunions
<i>Modalités de mise en œuvre</i>		<p>Capitalisation des résultats de l'expérimentation en cours sur Blaye qui devrait permettre de clarifier le sens de ces réunions et d'identifier les conditions à réunir, les facteurs de réussite...</p> <p>Organisation de réunions de travail avec les partenaires :</p> <ul style="list-style-type: none">- 1^{ère} réunion : présentation de l'exemple de Blaye, échanges avec les acteurs sur les points forts, les limites de ces réunions, leurs propositions- Travail technique : identification du patrimoine Hlm sur le territoire girondin, des bailleurs concernés et croisement avec les organisations des acteurs institutionnels- Réunions d'un groupe de travail réunissant quelques acteurs clés représentant les institutions et quelques bailleurs sociaux référents pour proposer un projet de cadre de référence- Réunion de présentation du projet, avis et réactions ; ajustements du cadre de référence- Intégration dans la Charte de prévention des expulsions de la Gironde
<i>Pilote(s) et partenaires</i>		<p>L'action est pilotée par l'Etat et le Conseil Général</p> <p>Les partenaires impliqués : FSL, bailleurs sociaux et Conférence départementale Hlm, UDCCAS et quelques CCAS, CAF et MSA</p>
<i>Calendrier</i>		<p>Validation du cadre de référence pour mars 2015.</p> <p>Présentation sur les territoires au cours du 2^{ème} trimestre 2015.</p>

¹⁰ Cf. compte rendu de l'atelier du 7 mai 2014

FICHE N°2

DEFINIR LA NOUVELLE CCAPEX SUITE A LA LOI ALUR

<i>Enjeux</i>	<p>La loi ALUR consacre plusieurs articles à la prévention des expulsions locatives et énonce des dispositions concernant directement la Ccapex se traduisant par des évolutions importantes quant au positionnement et fonctionnement de la Ccapex de Gironde. En effet, la Ccapex devient l'instance de coordination, d'évaluation et de pilotage du dispositif de prévention défini par le PDALHPD (mission aujourd'hui non remplie par la Ccapex 33). Concernant l'examen des situations individuelles, la loi renforce les alertes et signalements à différents niveaux de la procédure. La plupart de ces dispositions doit être précisée dans le cadre de prochains textes.</p>
<i>Objectifs</i>	<p>Intégrer les obligations de la loi ALUR et redéfinir les missions et le fonctionnement de la Ccapex de Gironde.</p>
<i>Premières pistes de réflexion¹¹</i>	<p>Une nouvelle mission de pilotage et de coordination déjà reconnue dans la Charte mais qui reste à mettre en place avec la question des moyens dédiés, en intégrant les limites des acteurs actuellement en responsabilité (Conseil Général et Etat-DDCS) tout comme ceux des autres partenaires impliqués.</p> <p>Concernant les signalements et alertes de la Ccapex prévus dans la loi ALUR, l'objectif serait de s'appuyer autant que possible sur les dispositifs existants. Dans la mesure où la Ccapex est « pilote » du dispositif départemental de prévention des expulsions locatives, et dès lors que cela aura été prévu dans le cadre de la Charte : le dispositif de signalement des impayés au FSL, spécifique à la Gironde, pourrait valoir signalement Ccapex.</p> <p>Des axes de travail identifiés :</p> <ul style="list-style-type: none">- Articulation entre la Préfecture et la Ccapex au stade du CQL- Articulation entre la Banque de France (commissions de surendettement) et la Ccapex- Communication en direction du parc privé pour faire connaître la Ccapex ; ouverture aux bailleurs privés via les principales agences immobilières ?- Quelle communication sur la Ccapex en direction des locataires en général et locataires concernés en particulier ?
<i>Modalités de mise en œuvre</i>	<p>Réunion de travail avec les acteurs institutionnels sur le projet de Charte à la rentrée 2014</p> <p>1ère réunion de présentation de la Charte de prévention des expulsions de la Gironde et premières orientations quant à la mise en place de la nouvelle Ccapex – fin 2014</p> <p>Groupe de travail sur la mise en place de la nouvelle Ccapex et programmation de réunions sur le 1er semestre 2015 avec une réunion à prévoir sur la question des signalements et des alertes à mettre en place</p>
<i>Pilote(s) et partenaires</i>	<p>L'action est pilotée par l'Etat - DDCS et le Conseil Général</p> <p>Sont associés à la démarche les membres de la Ccapex</p>
<i>Calendrier</i>	<p>Les décisions relatives aux modalités d'articulation entre la préfecture et la Ccapex au stade du CQL et entre la Ccapex et la banque de France seront finalisées en mai 2015.</p> <p>La communication en direction des locataires fera l'objet d'une discussion à la Ccapex du 15 janvier 2015.</p>

¹¹ Cf. compte rendu de l'atelier du 20 mai 2014

FICHE N°3

ELABORER UN PLAN DE COMMUNICATION, D'INFORMATION ET DE FORMATION DES ACTEURS

<i>Enjeux</i>	Cette action renvoie à des enjeux prioritaires de la Charte. Il s'agit d'une part de la « bonne » information des locataires pour les inciter à réagir rapidement et les aider au mieux dans leur recherche de solution en les renseignant sur les acteurs et dispositifs qu'ils peuvent solliciter ; d'autre part de l'information des propriétaires privés pour les sensibiliser sur la question du traitement « social » de l'impayé. Il s'agit aussi de veiller à l'information et la formation des acteurs locaux pour des interventions les plus adaptées et efficaces possibles.
<i>Objectifs</i>	La présente action vise plusieurs objectifs : <ul style="list-style-type: none">- produire un support de communication unique diffusé par l'ensemble des partenaires rendant lisible et visible la Charte de prévention des expulsions de la Gironde et apportant aux locataires et propriétaires tous les renseignements simples et utiles pour réagir au plus vite et au mieux- définir un programme d'information et de formation des acteurs locaux notamment suite aux évolutions législatives et réglementaires et permettant aussi de favoriser les échanges entre les acteurs- renforcer l'information et la sensibilisation des propriétaires et professionnels du parc privé.
<i>Premières pistes de réflexion¹²</i>	Volet information / communication : <ul style="list-style-type: none">- Formalisation du support d'information unique à destination des locataires : simple et pédagogique, déculpabilisant, en ligne avec numéros de référence. Idem pour les propriétaires privés avec rappel des obligations de signalement, du tiers payant etc.- Identification d'un référent pour les différents acteurs partenaires de la Charte (service en charge de la prévention des expulsions, n° de tél), à indiquer dans la Charte et sur les sites internet- Relecture et amélioration des courriers adressés aux ménages par chacun des acteurs : contenu, lisibilité...- Optimisation des outils de l'ADIL : dépliants ADIL, numéro vert...- Développement de la connaissance du parc privé et mise en place d'actions de sensibilisation auprès des propriétaires Volet information / formation des acteurs : <ul style="list-style-type: none">- Etat des lieux des réalisations effectives dans ce domaine, des prévisions de chacun des acteurs et des besoins- Programmation de formations pour répondre aux besoins et attentes- Organisation de journées professionnelles : développement d'une culture commune (informations ascendantes et descendantes)
<i>Modalités de mise en œuvre</i>	<ul style="list-style-type: none">- Ateliers de travail sur la formalisation du document unique : 1ère réunion CG/DDCS/FSL/CAF/ADIL puis réunion élargie- Démarche de travail CG/DDCS/ADIL sur le plan de formation avant réunion élargie pour échanger sur leurs propositions- Atelier d'échanges inter-acteurs sur les courriers adressés aux ménages (Conseil Général, CCAS, FSL, CAF, Chambre des huissiers)- Groupe de travail FSL, CAF, ADIL sur le parc privé et définition d'un plan d'actions auprès des propriétaires, avec l'appui des acteurs référents.- Réunion de travail entre les partenaires financeurs de l'ADIL sur les missions du PDALPD et l'ADIL pour établir des propositions d'amélioration
<i>Pilote(s) et partenaires</i>	L'action est pilotée par l'Etat - DDCS et le Conseil Général Les partenaires clés : FSL, CAF, ADIL Sont associés à la démarche l'ensemble des partenaires de la Charte
<i>Calendrier</i>	Le volet information / communication sera finalisé en mars 2015. Le volet information / formations des acteurs donnera lieu à des journées techniques en mai et juin 2015. Le bilan intermédiaire sera réalisé en septembre 2015.

¹² Cf. compte rendu de l'atelier du 3 juin 2014

CHAPITRE 6 - TABLEAU DE BORD DE SUIVI

2012

LA PROCEDURE D'EXPULSION	Parc privé	Parc Public	Total	Evolution
Nb de commandements de payer 2012		1 756	?	
Nb d'assignations 2012	1 744	859*	2 603	+ 4% depuis 2009
Nb de ménages connus des services sociaux			906	
Nb de ménages non connus des services sociaux			888	
Taux de retour des enquêtes (10 j avant audience)			17%	
Nb de commandements de quitter les lieux 2012	1 125	214	1 339	+ 7% depuis 2009
Nb de demandes de CFP 2012	664	112	776	+ 13% depuis 2009
Nb d'octrois CFP 2012	341	99	440	+ 31% depuis 2009
Nb exécutions effectives CFP 2012	173	38*	211	+ 37% depuis 2009

* dont 13 assignations pour troubles de jouissance
/ dont 4 CFP exécutés pour troubles de jouissance

Sources : Préfecture (chiffres globaux); CD HLM pour les données du parc public 2012; calcul par différence pour le parc privé

LA PREVENTION	Parc privé	Parc Public	Total	Evolution
Nb de consultations ADIL locataires en impayés 2012	1297	795	2 092	2 213 en 2011
Nb de consultations ADIL propriétaires impayés/expulsions	854		854	
Nb de ménages suivis par l'ADIL	223	137	360	

Nb de réunions partenariales (source FSL 2012)			76	31 en 2010
---	--	--	-----------	------------

Nb signalements impayés FSL 2012			2 808	
Nb contacts infructueux / aucun retour service social			1 144 / 606	
Taux retours qualifiés / signalements			38%	
Dettes soldées			125	
Dossiers maintien existants / en cours			185 / 305	
Plan d'apurement en cours respecté			67	
Nb d'aides au maintien accordées 2012			1 584	1 562 en 2011
Taux d'accords 2012			48%	53% en 2011
Dont nb d'aides pour dettes de loyer			1 303	1 248 en 2011
Montant moyen des dettes de loyer			969 €	942€ en 2011

Sources : ADIL, FSL

LA PREVENTION	Parc privé	Parc Public	Total	Evolution
CCAPEX saisines 2012	33	92	125	
Impayés moyens	5 024 €	3 671 €	4 127 €	
Nb de situations de ménages traitées en 2012	38	129	168	
Nb de situations régularisées / retour droit commun	0 / 8	14 / 51	73	
Expulsion / départ locataire / échec	0 / 3 / 5	2 / 9 / 9	28	
Relogement	4	9	13	

Nb de mesures AVDL 2012 (CCAPEX)			84	
---	--	--	-----------	--

Source : CCAPEX

INDICATEURS DE GESTION DES ORG. HLM

Nombre	%
	locataires

Evolution

Nb de ménages en retard de paiement au 31.12.2012	11 808	13,5%	
Nb de ménages retard > ou = 3 mois au 31.12.2012	2 571	2,9%	
Nb de ménages retard > 12 échéances nettes	311	0,4%	
Nb de locataires partis en impayés dans l'année 2012	3 225		
Nb de courriers de relances dans l'année 2012	65 840		
Nb de plans d'apurement d'amiables dans l'année	3 588		
dont Nb de protocoles PCS signés dans l'année 2012	193		
Nb de ménages avec effacements de dettes	154		
Montant total dettes effacées dans l'année	413 934€		

Sources : CD HLM pour les données du parc public 2012

INDICATEURS DE GESTION DES IMPAYES CAF ET MSA	Parc privé	Parc Public	Total	Evolution
Nb de signalements impayés CAF 2012	1 094	1 575 APL	2 669	
Nb courriers/ familles rencontrées/accompagnées 2012			575 /142 / 65	
Taux accompagnement / courriers			11%	
Nb de maintien avec plan d'apurement/protocole			?	
Nb de suspensions CAF 2012			1 312	
Nb de signalements MSA 2012	46	40	86	15 en 2011
Nb de maintien avec plan d'apurement/protocole	13	10	23	7 en 2011
Nb de suspensions MSA 2012	0	0	0	0 en 2011

Sources : CAF et MSA

LE RELOGEMENT	Parc privé	Parc Public	Total	Evolution
Nb de relogements CP pour motifs impayés 2012		312	312	277 en 2011
Nb de relogements motif taux d'effort > 40% 2012		231	231	145 en 2011
Nb de dossiers "maintien-accès" FSL 2012		en attente		

Sources : Bilan du CP et FSL

2013

LA PROCEDURE D'EXPULSION	Parc privé	Parc Public	Total	Evolution / 2012
Nb de commandements de payer 2013				
Nb d'assignations 2013	911	881	1792 (Arr. Bordeaux)	+ 1%
Nb de ménages connus des services sociaux	286	552		
Nb de ménages non connus des services sociaux				
Taux de retour des enquêtes (10 j avant audience)			56% Av. à Déc. 2013	30% avant Av. 2013
Nb de commandements de quitter les lieux 2013			1 480	+ 11%
Nb de demandes de CFP 2013			844	+ 9%
Nb d'octrois CFP 2013			457	+ 4%
Nb exécutions effectives CFP 2013			239	+ 17%

* dont 13 assignations pour troubles de jouissance / dont 4 CFP exécutés pour troubles de jouissance

Sources : Préfecture (chiffres globaux); CD HLM pour les données du parc public 2012; calcul par différence pour le parc privé

LA PREVENTION	Parc privé	Parc Public	Total	Evolution / 2012
Nb de consultations ADIL locataires en impayés 2013	1256	707	1963	- 6.15 %
Nb de consultations ADIL propriétaires impayés/expulsions	731		731	- 14.40 %
Nb de ménages suivis par l'ADIL	269	151	420	+ 16.7 %

Nb de réunions partenariales (source FSL 2013)			100	
---	--	--	------------	--

Nb signalements impayés FSL 2013			3462	
Nb contacts infructueux / aucun retour service social				
Taux retours qualifiés / signalements				
Dettes soldées				
Dossiers maintien existants / en cours				
Plan d'apurement en cours respecté				
Nb d'aides au maintien accordées 2013			1275	
Taux d'accords 2013			38.62 %	
Dont nb d'aides pour dettes de loyer			1037	
Montant moyen des dettes de loyer			937	

Sources : ADIL, FSL

LA PREVENTION	Parc privé	Parc Public	Total	Evolution
CCAPEX saisines 2013	14	76	90	-28%
Impayés moyens	3 464 €	4 356 €	4 216 €	+ 2%
Nb de situations de ménages traitées en 2013	19	114	133	
Nb de situations régularisées / retour droit commun		45	45	
Expulsion / départ locataire / échec	7	25	32	
Relogement				

Nb de mesures AVDL 2013 (CCAPEX)			29	- 24%
---	--	--	-----------	-------

Source : CCAPEX

INDICATEURS DE GESTION DES IMPAYES CAF ET MSA

	Parc privé	Parc Public	Total	Evolution / 2012
Nb de signalements impayés CAF 2013	1 486	2 101 APL	3 587	+ 34%
Nb courriers/ familles rencontrées/accompagnées				
Taux accompagnement / courriers				
Nb de maintien avec plan d'apurement/protocole				
Nb de suspensions CAF				
Nb de signalements MSA 2013	16	21	37	- 57%
Nb de maintien avec plan d'apurement/protocole			8	
Nb de suspensions MSA 2012			0 ?	

Sources : CAF et MSA

LE RELOGEMENT

	Parc privé	Parc Public	Total	Evolution
Nb de relogements CP pour motifs impayés 2013				
Nb de relogements motif taux d'effort > 40% 2013				
Nb de dossiers "maintien-accès" FSL 2013				

Sources : Bilan du CP et FSL

ANNEXES

ANNEXE 1 – LA PROCEDURE D’EXPULSION ET LES MOYENS DE PREVENTION EN GIRONDE

ANNEXE 2 – SCHEMA SIMPLIFIE DE LA PROCEDURE ET MOYENS DE PREVENTION

**ANNEXE 3 – LES PROCEDURES INTERNES DES PARTENAIRES EN MATIERE DE PREVENTION DES
EXPULSIONS**

ANNEXE 1 - LA PROCEDURE D'EXPULSION ET LES MOYENS DE PREVENTION

1. LA PHASE PRE-CONTENTIEUSE

★ *La recherche de solutions amiables*

On parle de précontentieux dès lors que la procédure n'est pas engagée et, généralement, l'impayé non constitué au sens du CCH¹³. Au cours de cette phase, les bailleurs n'ont aucune obligation d'intervenir mais ils ont mis en place et développé des **procédures précontentieuses**.

Dans le parc privé, le bailleur privé ou professionnel assurant la gestion de son logement envoie des lettres de rappel ou de relance aux locataires. Les pratiques diffèrent d'un propriétaire (ou gestionnaire) à un autre s'agissant du délai d'envoi de ces courriers après la date limite de paiement du loyer (date fixée généralement dans le bail), de la teneur et de la forme de ces courriers.

Les principales étapes du traitement de l'impayé dans le parc privé :

- Défaut de paiement du locataire
- Lettre de rappel (délai habituel de 15j)
- Lettre recommandée (délai habituel 35j)
- Mandat d'huissier pour délivrer le commandement de payer (entre le 45^e et 55^{ème} jour).

Dès lors qu'il a souscrit une **assurance** (assurance privée, GRL¹⁴) ou demandé une caution, le propriétaire ou son représentant s'adresse prioritairement et rapidement à l'assurance ou à la « caution » pour solliciter le remboursement de la dette. **L'assurance se subroge au propriétaire pour engager les démarches en vue du recouvrement des loyers.** La loi ALUR prévoit la mise en place de la **garantie universelle des loyers (Gul)**¹⁵ dans le parc privé au 1^{er} janvier 2016.

Le locataire peut aussi bénéficier d'une **garantie FSL**. Dans ce cas, le propriétaire signalera l'impayé au FSL qui mettra en œuvre sa procédure.

En Gironde, le FSL peut accorder une garantie sous certaines conditions : situation sociale du ménage, situation initiale de précarité de logement et « qualités » du nouveau logement, adéquation au besoin, **absence de garant**. L'octroi de la garantie est conditionné à une évaluation sociale. Sont pris en charge les impayés de loyers (de 12 mois dans le parc social à 18 dans le parc privé, sur 36 mois charges comprises et déduction faite des aides au logement). La garantie couvre les frais de remise en état pour un montant équivalent à 4 mois de loyer charges comprises, hors charges d'énergie. Cf. *règlement d'intervention du FSL 33*.

Dès lors que le bailleur lui signale l'impayé, le service contentieux du FSL met en œuvre sa procédure. Celle-ci vise en premier lieu à mobiliser le locataire pour une reprise du paiement et prévenir un nouvel impayé voire l'expulsion, et à défaut aboutit à l'activation de la garantie.

Cf. annexe : Schéma de la procédure de saisine dans le cadre d'impayés de loyer liés aux garanties accordées

13 Code de la Construction et de l'Habitation

14 Garantie universelle des Risques Locatifs (2006). Elle peut bénéficier à tous les propriétaires privés sous deux conditions : loyer inférieur à 2 000€/mois et taux d'effort des locataires inférieur à 50%. La garantie intervient en cas d'impayé total de loyers et charges pendant 2 mois, consécutifs ou non, ou impayé partiel représentant au moins 1 mois de loyers et charges sur une période de 12 mois, déduction faite des aides au logement perçues par le bailleur. Elle est plafonnée à 70 000 euros, frais de contentieux inclus ; sachant qu'elle garantit par ailleurs la dégradation locative (plafond à 7 700€). En cas d'impayés, le propriétaire avise son assureur (au 45^e jour) qui se substitue alors au propriétaire pour régler la situation avec le locataire. L'APGL prend contact téléphonique avec le locataire et prend en charge le recouvrement social de l'impayé (CIL). Le locataire peut s'adresser à un service d'Action Logement pour rechercher une solution amiable.

¹⁵ Dans l'attente du décret d'application, quelques informations : cette « sécurité sociale » du logement visera uniquement le parc privé et ne sera pas obligatoire (le bailleur pourra toujours opter pour la caution). Un organisme public sera créé pour assurer sa mise en œuvre et sa gestion. Les propriétaires et locataires n'auront rien à payer pour son financement. Pour pouvoir prétendre à la GUL, les revenus du locataire ne devront pas dépasser un certain montant et en cas de mauvaise foi, les mesures répressives pour le recouvrement lui seront appliquées. L'indemnisation du propriétaire ne devra pas excéder le montant du loyer de référence qui sera fixé par le préfet.

Dans le parc public, les bailleurs ont développé des procédures visant à traiter les situations le plus en amont possible et à trouver des modalités de règlement amiable.

Au-delà de l'information délivrée au moment de l'entrée dans les lieux sur les droits et devoirs du locataire et de l'accompagnement de ce dernier dans ses démarches pour mobiliser les aides à l'accès qu'il peut solliciter (caution, garantie de loyers FSL ou loca-pass¹⁶ etc.), les bailleurs sociaux ont mis en place des **systèmes d'alerte** pour identifier tout incident de paiement dès le 1^{er} mois. Ils ont développé des pratiques pour favoriser le traitement amiable des situations d'impayés et favoriser le maintien dans le logement : **relances rapides des ménages en impayés incitant à une prise de contact avec le service compétent du bailleur, proposition de plan d'apurement, accompagnement pour mobiliser les aides existantes** (aides financières, mesure d'accompagnement social), etc. A cette occasion, le bailleur peut être amené à **étudier la possibilité d'une mutation** dès lors que la situation sociale et économique du ménage n'est plus en adéquation avec leur logement et que celui-ci y est favorable.

Les 10 bailleurs Hlm de Gironde ont mis en place des organisations internes structurées en faveur de la prévention et d'un traitement rapide des impayés de loyers, avec des postes dédiés. Différentes actions sont mises en œuvre :

- Actions de communication et de sensibilisation des locataires (7 organismes sur 10) sur les impayés, sur les consommations énergétiques...
- Modalités de paiement adaptées (date fixée en fonction des ressources des locataires, avance de l'aide au logement dans certains cas ou plan d'apurement pour payer le 1er loyer...) et diversifiées (prélèvement mais aussi chèques, espèces, CB, internet...)
- Entretiens en amont des CAL¹⁷ ou lors de l'entrée dans les lieux (6 organismes sur 10) pour apprécier la situation financière du ménage et repérer les situations de fragilité nécessitant un accompagnement
- Repérage des taux d'effort importants au moment des enquêtes SLS
- Proposition de plans d'apurement dès le 1er impayé de loyer

En matière de travail social auprès des ménages en difficulté par rapport au paiement du loyer, deux organismes Girondins comptent des travailleurs sociaux dans leurs équipes (CESF), les autres font appel à des partenaires ou associations ad hoc (Cilea pour le groupe CILSO). Ils sont souvent en relation avec les travailleurs sociaux de secteur.

Par ailleurs, dès lors que cela s'avère pertinent et avec l'adhésion du ménage, le bailleur social peut favoriser une mutation. Sauf exception, celle-ci s'accompagne du règlement de la dette, avec le cas échéant une intervention du FSL¹⁸.

¹⁶ La garantie loca-pass concerne les logements appartenant à des personnes morales telles que organismes HLM. Elle s'adresse aux salariés d'une entreprise du secteur privé non agricole, y compris les préretraités et les retraités depuis moins de 5 ans, aux jeunes de moins de 30 ans en formation au sein d'une entreprise (contrat d'apprentissage, alternance ou en contrat de professionnalisation) ou en recherche d'emploi, ou en situation d'emploi (hors titulaires de la fonction publique), ou étudiants boursiers d'État, aux travailleurs saisonniers, sous certaines conditions. Les organismes d'Action logement s'engagent à prendre en charge le paiement du loyer et des charges en cas de défaillance du locataire : montant maximum de la garantie égal à 9 mois de loyers et charges, dans la limite de 2000 € par mois, déduction faite des aides au logement. En cas d'impayés, la garantie loca-pass est mise en œuvre sur demande du bailleur auprès de l'organisme d'Action Logement, après mise en demeure du locataire. Le locataire dispose d'un délai maximal de 3 ans pour rembourser le montant de sa dette (sans intérêt d'emprunt).

¹⁷ Commissions d'Attributions des Logements

¹⁸ Engagement de la Charte de prévention des expulsions de 2008.

★ **Les signalements de l'impayé**

Si le ménage est bénéficiaire d'une aide au logement, le propriétaire (ou son gestionnaire) doit **signaler l'impayé établi à la CAF ou MSA dès que possible et dans un délai maximum de 3 mois si tiers-payant**. Il s'agit d'une obligation réglementaire.

Pour la CAF :

- si l'aide est directement versée au locataire, l'impayé est établi dès que 2 mois de loyers et charges consécutifs ou non sont totalement impayés ;
- si tiers payant, dès 3 loyers résiduels consécutifs totalement impayés ou sommes dues égales à 2 loyers entiers (loyer + charges, avant déduction de l'allocation logement).

Dans tous les cas (que le ménage soit ou non allocataire d'une aide au logement), et dès lors qu'aucun garant n'est identifié (parents, locapass...ou garant insolvable), l'impayé doit être signalé au FSL 33 dès 2 mois de loyers, avant la procédure contentieuse. Ce circuit de signalement des impayés de loyers ne répond pas à une obligation réglementaire mais a été mis en place en Gironde dans le cadre de la Charte de prévention des expulsions de 2008.

Le service centralisateur des signalements d'impayés de loyers du FSL 33

Dès lors que l'impayé lui est signalé, le FSL adresse alors un courrier au locataire lui proposant de prendre contact avec un travailleur social et mobilise les services sociaux compétents : MDSI ou CCAS pour la CUB, MDSI pour le hors CUB. Ceux-ci répondent au FSL dans un délai de 30 jours, sinon une relance est effectuée. Le FSL a 2 mois (après la signalement) pour informer le propriétaire bailleur des suites données : contacts infructueux, dette soldée, dossier d'aide au maintien en cours de constitution, démarches engagées avec le travailleur social pour résorber la dette, orientation vers un autre service social, autres suites...

Cf. annexe : Schéma de la procédure de saisine FSL dans le cadre des impayés de loyer

Ce service représente un **axe clé du dispositif de prévention des expulsions de la Gironde**. Le signalement déclenche en effet une démarche d'information et de mobilisation des locataires concernés et une saisine des services sociaux. Le lien est établi avec les propriétaires pour rechercher, autant que possible, une solution adaptée.

Pour les ménages à faibles ressources et en difficulté, cela peut permettre de réagir rapidement via notamment une aide au maintien.

Le signalement de l'impayé au FSL ne doit pas être confondu avec une demande d'aide au maintien. L'objectif du signalement est d'activer la procédure de traitement social de l'impayé de loyers, en visant, autant que la situation puisse le permettre, le maintien dans le logement des ménages ; celui-ci pouvant, dans certains cas, passer par un dossier d'aide au FSL.

Sous conditions, **le FSL peut apporter une aide au maintien** : aide financière, avec mesure d'accompagnement social pour certaines situations.

En Gironde, le FSL peut accorder une aide financière au maintien dès lors que l'impayé a été signalé antérieurement et sous certaines conditions, principalement : critères de ressources, adéquation du logement au besoin du ménage, reprise du paiement du loyer, logement décent. Le montant de l'aide est plafonné.

S'il s'agit d'une situation avec cumul de dettes liées au logement, une mesure d'accompagnement social du FSL (ASLL) peut être mise en place.

Cf. règlement d'intervention du FSL 33

Le signalement de l'impayé à la CAF ou MSA pour les bénéficiaires d'une aide au logement

A partir du signalement de l'impayé à la CAF ou la MSA¹⁹, l'aide sera maintenue pendant 6 mois, période pendant laquelle une solution doit être trouvée, généralement l'établissement d'un plan d'apurement cosigné par les deux parties. Dans le cas où l'aide au logement est perçue par le locataire, le propriétaire peut demander à percevoir directement l'aide au logement (tiers payant).

Suite au signalement, l'organisme payeur de l'aide au logement adresse un courrier au locataire et propose un rendez-vous, pouvant se traduire par la mise en place d'un accompagnement social.

En Gironde, la CAF adresse un courrier au locataire et oriente systématiquement le dossier vers le FSL, déclenchant une offre de services systématique (cf. supra). Elle fait aussi une offre de services pour les familles. La CAF 33 a spécialisé le traitement des impayés de loyer : 1 mois avant la suspension, un courrier est adressé au bailleur et au ménage ; un contact téléphonique avec le ménage peut être recherché. La cellule de traitement des impayés de la CAF étudie les dossiers jugés complexes, qu'elle peut orienter en Ccapex pour rechercher une solution avec les partenaires.

La MSA est un guichet unique pour ses allocataires : elle assure une révision systématique des aides au logement en fonction de l'évolution de la situation de la famille et peut régulariser certaines situations (exemple : révision du montant de la retraite). Pour les impayés, elle dispose d'un système d'alerte installé sur son applicatif de gestion. Dès le signalement de l'impayé, un courrier est adressé simultanément à l'allocataire, au bailleur et à l'Action sanitaire et sociale. L'Action sociale de la MSA fait le lien avec la MDSI ou le service social, pouvant déjà être en charge de l'allocataire. Les suspensions d'aide au logement sont généralement évitées.

Cf. annexe : Procédure CAF

En Gironde, dans l'objectif de renforcer leurs actions de prévention, le FSL et la CAF/MSA ont récemment mis en place des modalités d'échanges d'informations et de coordination de leurs interventions :

- la CAF est informée, par le FSL, d'impayés de loyer de plus de 3 mois qui n'ont pas été signalés par le propriétaire, dans le cadre de dossier maintien.
- avant suspension de l'APL, au-delà des 6 mois sans plan d'apurement, la CAF informe le FSL de la situation du ménage et peut ainsi maintenir l'aide sur une durée de 9 mois (au lieu de 6) pour permettre une éventuelle étude du dossier par le FSL.

A ce stade précontentieux, les acteurs sociaux peuvent mobiliser **le dispositif contingent prioritaire** pour envisager un relogement dès lors que la situation du ménage relève des critères du dispositif et que cette solution pourrait régler ou faciliter le règlement de l'impayé.

En Gironde, les modalités de gestion du contingent prioritaire (CP) de l'Etat sont définies dans le cadre d'un protocole d'accord entre l'Etat et la Conférence départementale des organismes sociaux pour l'habitat (dernier protocole 2012-2014). Ce contingent est géré en flux avec une identification des ménages prioritaires par les services de l'Etat, les bailleurs, les acteurs sociaux (etc.) répondant à certaines situations définies notamment « taux d'effort supérieur à 40% induisant un reste à vivre insuffisant pour le ménage ». Les ménages déjà logés dans le parc social ne sont pas recevables au titre du CP.

¹⁹ Courrier précisant le nom, l'adresse du locataire, le montant et la période de la dette

2. LES INSTANCES LOCALES D'ETUDES DES DOSSIERS D'IMPAYES ET D'EXPULSIONS LOCATIVES

Dès la phase précontentieuse, les acteurs de la prévention des expulsions peuvent présenter les dossiers des ménages en difficulté, en impayés voire en procédure, dans le cadre des instances locales de la politique de prévention des expulsions locatives :

★ *Les réunions partenariales de concertation - parc public*

En Gironde, des réunions partenariales de concertation entre les bailleurs publics et les acteurs sociaux sont organisées dans nombre de territoires. Celles-ci visent à échanger sur les dossiers de locataires en difficulté, principalement en impayés, pour mieux comprendre leurs situations et tenter de trouver une solution. Sont notamment présentés les dossiers de ménages en impayés avec garant, notamment locapass (car « exclus » du service de centralisation des signalements des impayés au FSL). Les solutions mobilisées sont diverses : mobilisation du travailleur social pour une prise de contact avec le bailleur (ou l'inverse), demande d'aides au FSL, dossier de surendettement, mise en place d'un accompagnement social, préconisation d'une mutation, etc.

Une centaine de réunions étaient dénombrées début 2014. A l'initiative des acteurs locaux, elles ne couvrent toutefois pas tout le territoire girondin, ni tous les bailleurs, et fonctionnent de fait selon des modalités différentes.

⇒ Cf. fiche action n°1 : Formaliser un cadre de référence pour les réunions partenariales

★ *Les réunions Ccapex*

Les dossiers réputés complexes peuvent être présentés en Ccapex²⁰.

En Gironde, la Ccapex a été mise en place en 2011²¹. La commission rassemble, environ 1 fois par mois, les principaux acteurs de la prévention des expulsions locatives (Etat, CG, CAF/MSA, FSL, bailleurs publics et Conférence Hlm, représentants du parc privé, Adil, associations de locataires, Banque de France) pour examiner des situations individuelles identifiées « cas complexes ».

La DDCS 33 oriente systématiquement les dossiers DALO du parc public avec motif « menace d'expulsion sans relogement » vers la Ccapex pour tenter de trouver une solution de maintien. Cela reste exceptionnel pour le parc privé au vu des loyers rendant souvent impossible le maintien.

⇒ Cf. fiche action n°2 : Redéfinir les missions et le fonctionnement de la Ccapex (en lien avec la loi ALUR)

²⁰ Commission spécialisée de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions Locatives. La loi MLLE de 2009 a rendu obligatoire dans chaque département la création d'une Ccapex. Intégrée au PDALPD, elle vise à améliorer l'efficacité des dispositifs de prévention existants et à renforcer la coordination des actions des différents partenaires locaux. Sa compétence concerne des situations complexes (y compris autres qu'impayés). Elle peut être saisie par les partenaires impliqués à tous les stades de la procédure. Elle émet des avis aux instances décisionnelles (maintien des aides au logement, aides financières et accompagnement à prescrire, nécessité d'une proposition de relogement) et des recommandations à l'intention de l'ensemble des partenaires mobilisés sur la prévention des expulsions.

²¹ Le règlement intérieur approuvé en mai 2011. En Gironde, le secrétariat de la Ccapex est assuré par la DDCS (instruction des dossiers, organisation des réunions...).

3. DU COMMANDEMENT DE PAYER A L'ASSIGNATION A COMPARAITRE

Le commandement de payer correspond au début de la procédure judiciaire. Dès lors que l'impayé est constitué et qu'il peut faire jouer la clause résolutoire du bail, le bailleur peut faire délivrer un **commandement de payer** (CDP). Celui-ci est délivré par un huissier, après des lettres de relance, et les frais sont à la charge du locataire.

Le CDP est rédigé par l'huissier qui l'apporte au domicile du débiteur. Il doit reproduire les textes de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 et les dispositions du premier alinéa de l'article 6 de la loi du 31 mai 1990 sur le droit au logement en mentionnant la possibilité du locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement dont l'adresse est indiquée.

L'**huissier** est souvent le premier interlocuteur du propriétaire privé sur le dossier d'impayé et a donc un rôle de conseil important auprès de ce dernier. Par ailleurs, il se rend sur place et, si le locataire est là, peut aussi avoir un rôle d'écoute et de conseil.

Dans le cadre de la politique de prévention des expulsions, il est attendu que le FSL soit informé avant le commandement de payer ou, a minima concomitamment, idem pour la CAF ou MSA si le ménage est bénéficiaire d'une aide au logement. Dès lors que le locataire bénéficie d'une caution, le bailleur lui signifie aussi la dette et le commandement dans un délai maximum de 15 jours.

En Gironde, les huissiers ont à disposition des documents d'information et de conseil sur la procédure d'expulsion et les moyens de prévention d'existants (documents de l'Adil 33²²) qu'ils peuvent remettre aux propriétaires et aux locataires. La Chambre des huissiers est signataire de la Charte de prévention des expulsions.

A partir du commandement de payer, le locataire dispose de **2 mois pour régler ses problèmes d'impayés**. Il est en droit de demander **jusqu'à 3 ans de délai**²³ pour payer ses dettes (en saisissant le tribunal d'instance de son domicile) et peut formuler une demande d'aide financière au FSL.

À l'issue de ce délai de 2 mois (ou du délai de paiement accordé par le juge), le propriétaire, via l'huissier, peut saisir le tribunal d'instance en référé²⁴ pour lui demander de constater que le bail est résilié et prononcer l'expulsion²⁵. L'huissier apporte au domicile du débiteur l'assignation à comparaître et rappelle dans son courrier le droit du locataire à recourir au FSL maintien. A la diligence de l'huissier de justice, une copie de l'assignation (par lettre recommandée) aux fins de résiliation du bail doit être notifiée au Préfet, sous peine d'irrecevabilité de la demande.

En Gironde, les huissiers adressent les assignations à la DDCS - Plateforme de coordination des expulsions - (et non à la Préfecture), par courrier recommandé.

Cette assignation déclenche la mobilisation des travailleurs sociaux pour la réalisation du diagnostic social et financier qui sera transmis au juge, avant l'audience.

Sur le territoire de l'arrondissement de Bordeaux, l'information est communiquée en flux et par mail aux services sociaux : si le ménage est connu des services sociaux (MDSI ou CCAS), ceux-ci ont à

²² Fin 2014, ces documents ne sont plus disponibles et doivent être revus pour intégrer les dispositions de la loi ALUR

²³ Nouveau délai suite à la loi ALUR

²⁴ Le référé est une procédure d'« exception » visant à juger rapidement des affaires soit du fait de leur urgence, soit parce qu'elles présentent un caractère d'évidence suffisant permettant un délai de préparation abrégé. En référé, la décision a une autorité provisoire : elle peut donc être revue si des éléments nouveaux sont présentés, elle peut aussi donner lieu à un jugement au fond. La décision au fond a quant à elle autorité de la chose jugée.

²⁵ Ou si le bail ne contient pas de clause résolutoire, le propriétaire assigne le locataire par acte d'huissier, devant le tribunal d'instance, pour demander la résiliation du bail et son expulsion.

charge de remplir la fiche de situation du ménage; à défaut, l'Adil est chargée de réaliser une expertise juridique et budgétaire.

Le retour des diagnostics se fait par courriel à la DDCS qui, après saisie des éléments dans une base de données, adresse les informations au TI par mail, au moins 10 jours avant l'audience²⁶.

Sur les autres arrondissements du Département, les Sous-Préfectures adressent l'ensemble des assignations aux MDSI, charge à elles de renseigner la fiche de situation du ménage et, le cas échéant, de réorienter vers la MSA ses ressortissants. Le retour au TI devrait aussi être réalisé par courriel dès fin 2014.

Les diagnostics seront mis à disposition des bailleurs dans le cadre de la procédure contradictoire à la DDCS et dans les Sous-préfectures.

Cf. annexe : Nouveau formulaire enquête sociale²⁷

Dans le cadre ses missions et de la MOUS « Prévention des expulsions », l'ADIL de la Gironde représente un lieu ressources pour les travailleurs sociaux et peut apporter, à leur demande, une expertise juridique complémentaire sur les dossiers d'assignations en cours.

4. L'AUDIENCE AU TRIBUNAL ET LE JUGEMENT

Le jugement est une étape clé de la procédure. Le juge se prononce sur la base des éléments qui lui ont été transmis et sur des explications, voire des propositions qui sont faites par les parties à l'audience.

Pour le locataire, l'audience est l'occasion de s'expliquer devant le juge, de demander des délais ou des modalités de paiement adaptées, voire de « négocier » avec l'autre partie... **Sa présence est donc reconnue déterminante**. Le locataire peut être assisté d'un avocat²⁸ : s'il n'y a pas de caractère obligatoire, le locataire a tout intérêt à être conseillé et défendu par un professionnel bien informé des droits et recours possibles. Selon les revenus et la composition familiale du ménage, le locataire peut bénéficier de l'aide juridictionnelle. Compte tenu des délais pour organiser cette aide, il est important que les acteurs sociaux impliqués puissent très rapidement vérifier si le locataire remplit les conditions de mobilisation de cette aide et activer la demande.²⁹

En Gironde, début 2014, l'Adil a signé un accord partenarial avec l'Ordre des Avocats du Barreau de Bordeaux pour favoriser la mise en œuvre de l'aide juridictionnelle, notamment au bénéfice des personnes menacées d'expulsion³⁰. L'Adil s'engage à vérifier que les personnes remplissent les conditions d'admission, qu'elles ne disposent pas d'une assurance et les accompagne dans leur demande. Le Barreau organise une permanence d'avocats (2 par semaine et une permanence au TI) qui participent au dispositif et s'engagent à accepter les dossiers transmis par l'Adil.

Le Tribunal d'instance apprécie si la faute du locataire est d'une gravité suffisante pour justifier la résiliation du bail et l'expulsion. La convention MOUS de l'Adil prévoit que le Tribunal puisse encore à ce stade solliciter l'Adil pour une expertise juridique et budgétaire.³¹

²⁶ La démarche Lean (démarche interministérielle visant une amélioration de la performance des services publics) engagée au 1er trimestre 2013 et visant l'optimisation des procédures de prévention des expulsions en Gironde a conduit à d'importantes évolutions de fonctionnement, principalement : le formulaire de l'enquête sociale a été revu avec les magistrats pour mieux répondre à leurs attentes en termes d'informations, la transmission des informations et enquêtes a été optimisée via la dématérialisation des documents et la fixation d'objectifs resserrés en termes de délais. Concernant les enquêtes sociales, l'objectif est le suivant : transmission de 100% des enquêtes aux juges au moins 10 jours avant l'audience.

²⁷ Un nouveau formulaire d'enquête a été élaboré au cours de l'année 2013 et est actuellement en phase de test auprès de plusieurs MDSI. Il devrait être finalisé et mis en place au cours de l'année 2015.

²⁸ Compétence exclusive à l'exclusion de tout autre intervenant

²⁹ Imprimés disponibles auprès du CDAD, des Maisons de Justice, des Mairies

³⁰ « accord partenarial ... dans le but de favoriser l'accès au droit des personnes menacées d'expulsion de leur logement, des locataires dont logement est indécemment, insalubre ou en état de péril, des bailleurs en difficultés financières suite aux impayés de loyers de leurs locataires ». Extrait de l'accord partenarial entre l'Ordre des avocats du Barreau de Bordeaux et l'Adil 33.

³¹ Dans les faits non mis en œuvre

En Gironde, les organismes Hlm se distinguent par leur mode de représentation aux tribunaux d'instance : 5 organismes assurent eux-mêmes la présentation de leurs dossiers (collaborateurs spécialisés) et 5 sont représentés par des cabinets d'avocats.³²

Depuis 2012, le TI de Bordeaux³³ a mis en place des audiences en référé dédiées au parc public pour les organismes Hlm et Sem en représentation directe (non représentés par un avocat). Ces audiences ont lieu tous les 3ème jeudi du mois. Les retours des acteurs sont positifs. Après l'appel des causes, une suspension d'audience est systématiquement prévue pour les échanges entre les parties. Pour les bailleurs, ces audiences peuvent permettre de (re)nouer le lien avec les locataires, d'actualiser leur situation et de faire de la pédagogie sur la procédure, sur les solutions qui pourraient encore être mobilisées : plan d'apurement, accompagnement social si nécessaire... Les habitudes de travail entre les bailleurs sociaux, les magistrats et les greffiers, mais aussi les acteurs sociaux accompagnant les locataires facilitent la recherche de solutions adaptées. Les conditions matérielles sont aussi plus satisfaisantes : courte durée des audiences (1h30 environ) permettant de limiter les tensions.

A l'issue du jugement, plusieurs cas de figure sont possibles :

- bail non résilié : accord amiable entre les parties, irrecevabilité, locataire parti, etc.
- bail résilié avec clauses suspensives : le juge peut décider qu'il est opportun d'accorder des délais de paiement. Ces délais sont accordés en tenant compte de la situation du locataire débiteur et de celle du bailleur, et pour une durée ne pouvant excéder 36 mois (24 mois avant la loi ALUR). La clause résolutoire est alors suspendue et la procédure stoppée

- bail résilié sans clauses suspensives : dans ce cas, le propriétaire envoie par huissier un commandement de quitter les lieux au locataire. Si le locataire est bénéficiaire d'une aide au logement, il reçoit un courrier de la CAF/MSA pour l'informer de la suspension des aides prochaines (délai théorique de 6 mois à compter du signalement de l'impayé).

Dans le parc social, un protocole de cohésion sociale peut être signé. Si le locataire tient ses engagements et qu'il se libère entièrement de sa dette locative, la clause résolutoire est réputée n'avoir jamais joué. ☒A défaut de paiement dans les délais, la clause résolutoire reprend son effet, le bail est résilié.

Protocole de cohésion sociale :

En cas de résiliation du bail, un dispositif de suspension de la procédure d'expulsion peut être mis en place par la signature d'un protocole d'accord entre le bailleur et le locataire en vue du rétablissement du bail. Les bailleurs concernés sont les organismes d'habitation à loyer modéré propriétaires ou gestionnaires de logements qui ouvrent droit à l'APL ou à l'AL ; les organismes concourant aux objectifs de la politique d'aide au logement ; les locataires concernés sont ceux dont le bail est résilié pour défaut de paiement des loyers et des charges.

Le locataire doit s'engager à payer régulièrement l'indemnité d'occupation et les charges fixées dans la décision judiciaire de résiliation et également à respecter le plan d'apurement prévu dans le protocole.

L'organisme HLM s'engage à renoncer à la poursuite de la procédure d'expulsion et à consentir un nouveau bail dans un délai maximal prévu ne pouvant pas excéder 3 mois.

Si les conditions du protocole ne sont pas respectées par le locataire, l'organisme retrouve de fait son droit de faire exécuter la décision judiciaire de résiliation du bail.

En Gironde, les jugements doivent être transmis à la DDCS, celle-ci devant alors en informer les services sociaux ou l'Adil (pour les ménages non connus des services sociaux). Les MDSI ou CCAS peuvent alors se rapprocher des ménages et reprendre le suivi social. L'Adil ne donne pas de suite à ces retours d'informations. Fin 2014, ce circuit est à l'œuvre sur l'arrondissement de Bordeaux mais reste à organiser sur le reste du territoire du départemental.

Au cours de cette phase contentieuse, des solutions peuvent encore être trouvées (plan d'apurement pour le parc privé, protocole de cohésion sociale pour le parc social) et des

³² Source : Enquête AROSHA 2013

³³ Cette initiative du Président TI visait à répondre à une situation devenue difficile, reconnue tant par les magistrats que par les bailleurs : des audiences très chargées avec un passage systématique des dossiers du parc social en fin de séance générant incompréhension et énervement, et des conditions ne facilitant pas globalement les échanges entre bailleurs et locataires pour tenter de trouver des solutions

aides mobilisées pour régler la dette notamment aide du FSL. Dans certains cas, un dossier de surendettement peut aussi être déposé auprès de la Banque de France. Au regard des situations, le dossier peut être présenté dans le cadre des instances locales de la politique de prévention des expulsions locatives : **réunions partenariales de concertation pour le parc public et/ou en Ccapex**.

Le suivi et l'accompagnement des ménages sont essentiels pour le règlement de leur situation.

En Gironde, plusieurs « dispositifs » apportent des réponses en matière d'accompagnement social pour le maintien dans le logement. Outre l'accompagnement social des travailleurs sociaux de secteur (MDSI et CCAS) pouvant intégrer la question du logement, il s'agit :

- des mesures du FSL : accompagnement dans le cadre de la mise en jeu de la garantie FSL et pour des cumuls de dettes locatives/énergie/eau (cf. supra).
- des mesures AVDL³⁴ prescrites par la DDCS : visant notamment la prévention des expulsions et pouvant être mobilisées à tous les stades de la procédure pour des situations complexes (absence de contact avec le ménage, difficulté avérée de gestion du budget, ménage refusant une mutation pourtant adaptée...) ; mesures prescrites pour des dossiers DALO ou du Contingent prioritaire relevant du motif « risque d'expulsion », ou sollicitation argumentée des acteurs locaux notamment des bailleurs sociaux. La principale limite du dispositif est sa couverture géographique : limitée à la CUB ou toute proximité et au secteur du Libournais.

5. LE COMMANDEMENT DE QUITTER LES LIEUX

Dès lors que le bail a été résilié et l'expulsion ordonnée, le locataire reçoit un commandement de quitter les lieux (CQL). Il dispose alors de 2 mois, à compter de la réception de cet acte, pour quitter le logement.

Le CQL est envoyé par l'huissier. Une copie est envoyée au préfet pour qu'une solution de relogement soit étudiée dans le cadre du droit au logement. L'huissier communique l'ensemble des renseignements qu'il a en sa possession, concernant le locataire expulsé et les membres de son foyer.

En Gironde, une copie du CQL est adressée à la DDCS (arrondissement de Bordeaux) ou en Sous-Préfecture. Comme pour les jugements, la DDCS transmet l'information aux MDSI et à l'Adil (sans suite). Hors Bordeaux, cette transmission n'était pas systématique en 2014.

Pendant la période des 2 mois, le ménage peut saisir le TGI (saisie du juge de l'exécution - JEX) pour obtenir un délai supplémentaire : **de 3 mois à 3 ans maximum**³⁵ en fonction de sa situation (âge, état de santé etc.). Le Préfet, informé, déclenche la prise en compte de la situation du ménage dans les instances du PDALPD visant à favoriser le relogement.

Pour les relogements, les acteurs sociaux ont la possibilité de saisir le contingent prioritaire au titre « des ménages de bonne foi du parc privé menacés d'expulsions ».

En dernier recours, les ménages ou acteurs assurant le suivi de ces derniers peuvent déposer un dossier DALO³⁶.

Rappelons qu'avec la loi ALUR, la Ccapex sera informée des dossiers faisant l'objet d'un CQL³⁷.

³⁴ Accompagnement Vers et Dans le Logement.

³⁵ Nouveau délai suite à la loi ALUR

³⁶ Sachant que les dossiers DALO maintien du parc public sont transmis au secrétariat de la Ccapex pour consultation et peuvent être présentés en commission.

³⁷ Déjà le cas en 2014 pour les CQL de l'arrondissement de Bordeaux.

6. L'EXPULSION

A l'expiration des délais, la procédure d'expulsion est mise en œuvre par un huissier qui se présente au domicile et dresse un procès-verbal.

Plusieurs cas de figure :

- lieux déjà quittés ou libération volontaire des lieux : reprise par l'huissier.
- absence ou résistance de l'occupant : procès verbal de tentative d'expulsion avec demande de concours de la force publique.

Le concours de la force publique est demandé auprès des services de la Préfecture. Le Préfet dispose alors d'un délai de 2 mois pour répondre.

Avant de se prononcer, **une enquête sociale** est à nouveau demandée aux services sociaux ainsi qu'un rapport des services de la police ou de la gendarmerie. Ces derniers convoquent les locataires pour un entretien, les deux démarches (services sociaux et enquête de police) se complétant.

Des **commissions sont organisées en Préfecture et dans certaines Sous-Préfectures** pour prendre les décisions : le Préfet peut soit refuser le concours de la force publique (l'occupant restant dans les lieux), soit l'accorder

En Gironde, plusieurs territoires se sont engagés au cours de l'année 2014 dans des démarches d'expérimentation de commissions d'études des dossiers « expulsions » : Ccapex territorialisée pour la sous-Préfecture de Libourne, réunions au stade du CFP à Blaye.

Dès lors que le CFP est accordé, le locataire peut être expulsé par l'huissier en présence du Commissaire et d'un serrurier. L'expulsion ne peut toutefois avoir lieu pendant la **trêve hivernale**.

Si l'expulsion est effectivement réalisée, un procès verbal est remis au locataire ou en son absence lui sera signifié conformément aux termes de l'article 659 du Code de Procédure Civile.

La trêve hivernale couvre chaque année la période du 1er novembre au 31 mars (au lieu du 15 avant ALUR), sauf exceptions (relogement de la famille, occupant squatter, immeuble en arrêté de péril, immeuble pour étudiants alors que l'occupant n'est plus étudiant).

L'expulsion ne peut pas avoir lieu entre 21h et 6 h du matin, ni les dimanches et jours fériés

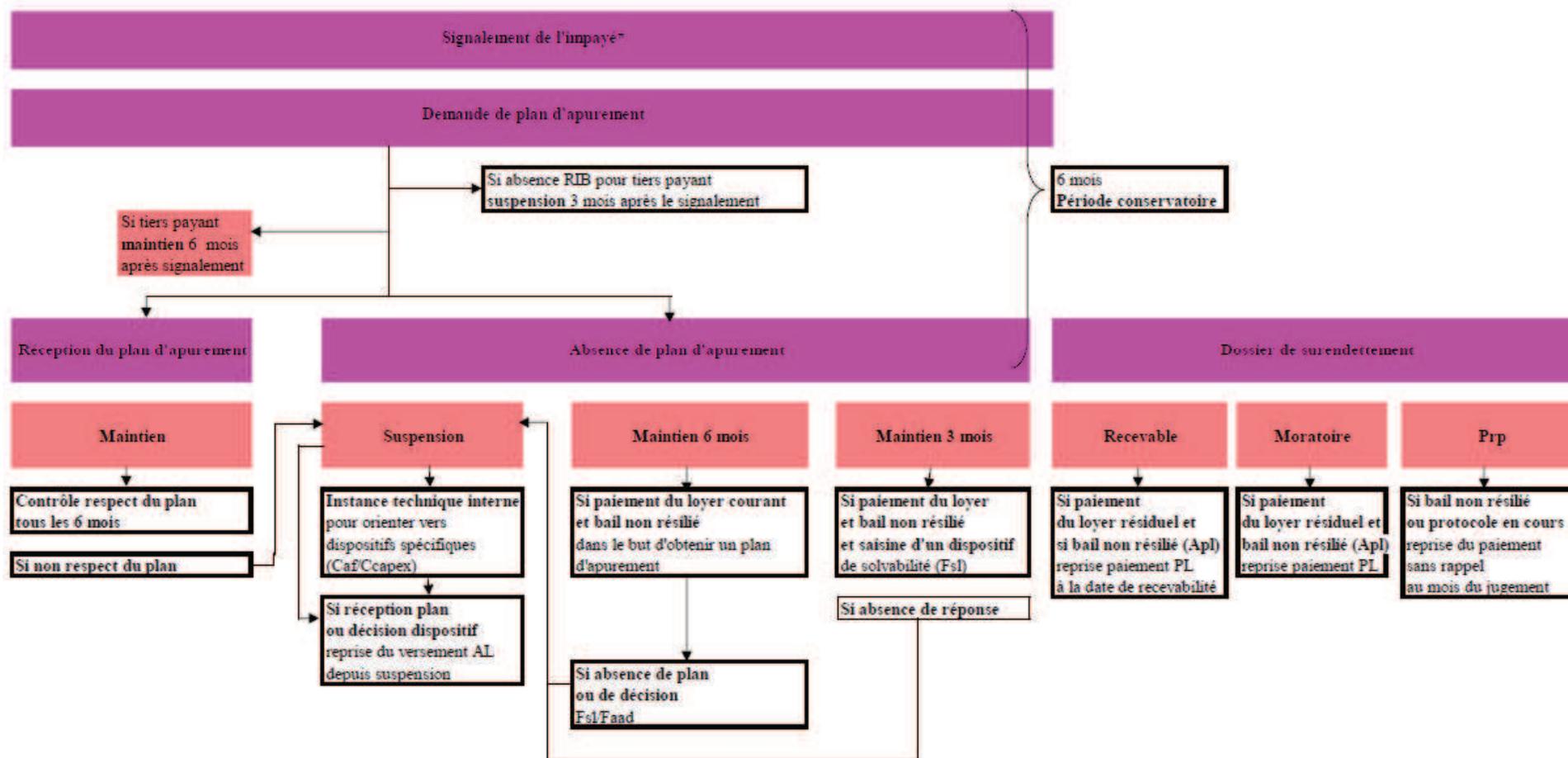
En l'absence de réponse ou refus express d'accorder le concours de la force publique, l'Etat indemnise le propriétaire pour le paiement des loyers (il pourra ensuite réclamer ces sommes et engager des poursuites contre l'occupant).

ANNEXE 2 – SCHEMA SIMPLIFIE DE LA PROCEDURE

ANNEXE 3 – LES PROCEDURES INTERNES DES PARTENAIRES EN MATIERE DE PREVENTION DES EXPULSIONS

- CAF
- FSL

Les différentes étapes réglementaires de l'impayé locatif



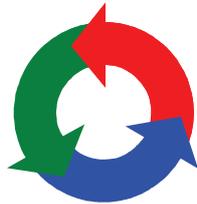
*Périodicité inférieure à 3 mois
- 2 échéances consécutives ou non
totalement impayées
(loyer et charges ou échéance de prêt brute)
- ou leur équivalents en montant

Si protocole de cohésion sociale avec apurement (Pcs)

reprise paiement de l'APL avec rappel depuis suspension

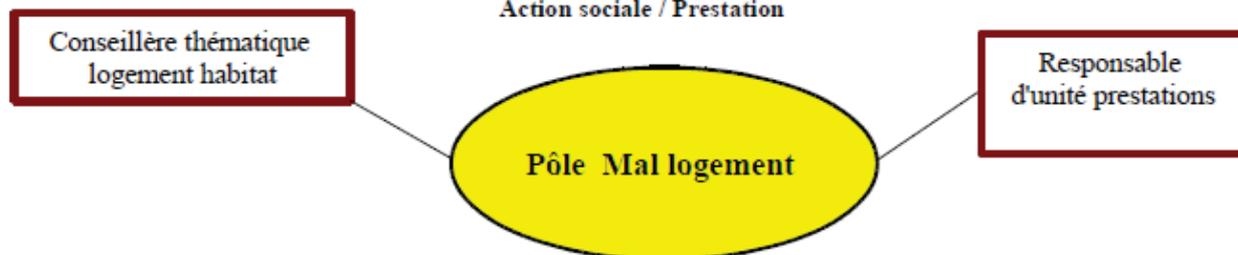


**Pôle logement impayé et mal logement
AS/PF**

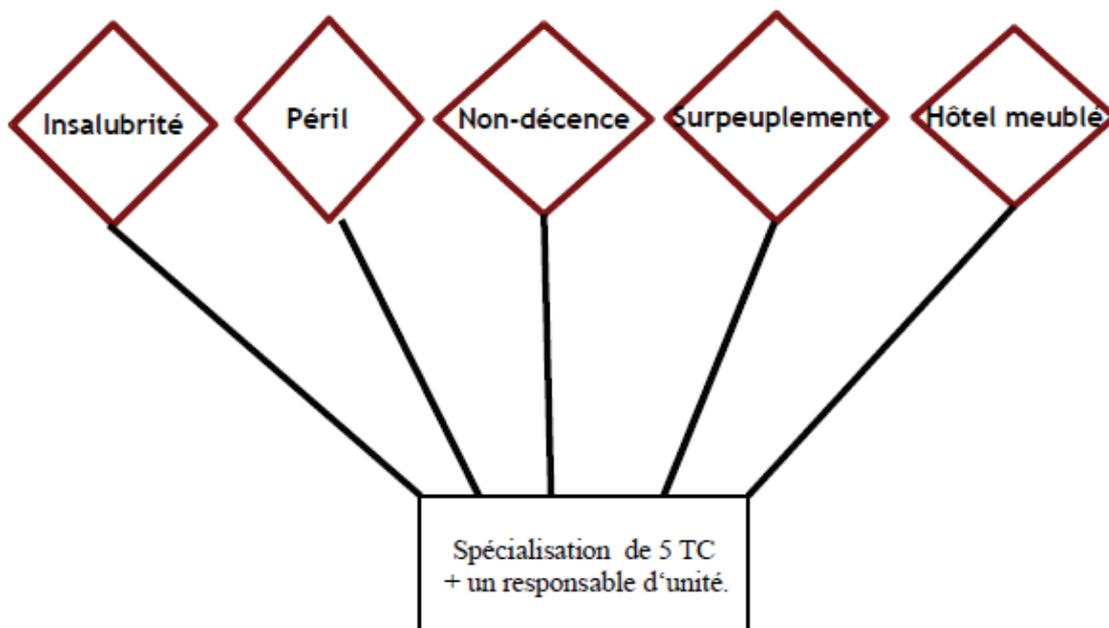


Organisation du pôle logement élargi

Extension des missions du pôle impayé au mal logement et surpeuplement
Action sociale / Prestation



Thématique impayé +



Les partenaires départementaux associés
ARS/SCHS/
PDHIML/DALO/mairies/EPCI
.....

Articulation AS/PF autour de trois objectifs
1- Articulation avec les partenaires (représentation/analyse..)
2- Articulation interne autour d'un projet intégré AS/PF
3- Traitement spécialisé et prise en compte des situations vulnérables

Les missions du pôle :

Le pôle impayé est co-piloté par le conseiller thématique logement habitat et le responsable d'unité prestations en charge des services spécifiques. Les missions du pôle élargi resteront identiques :

- articuler la mise en œuvre de la réglementation avec les missions de prévention des CAF et en lien avec l'ensemble des dispositifs départementaux.
- Prendre des décisions dans le cadre de l'instance technique interne (ITI) par délégation de la CCAPEX.
- représenter la CAF dans les instances départementales et nationales
- établir les outils de fonctionnement du pôle et organiser les instances internes
- proposer des actions de préventions en direction des allocataires / des bailleurs
- accompagner les pratiques des professionnels de la CAF
- élaborer un bilan annuel de l'activité du pôle et accompagner sa diffusion
- élaborer des indicateurs de suivi qualitatifs et quantitatifs de l'activité
- établir les relations avec les services internes de la CAF
- proposer à la direction toutes les améliorations nécessaires au bon fonctionnement du pôle conformément aux orientations de la C.O.G 2013-2017
- accompagner les territoires pour la mise en place d'actions territorialisées afin de viser une équité de traitement des situations.

L'articulation AS/PF

Le responsable d'unité Prestations coordonne le traitement des dossiers concernés par le pôle.

Le conseiller thématique coordonne les liens avec les trois départements de l'action sociale.

Contacts dédiés

Une partie des informations nécessaire pour mettre en place la réglementation est transmise par des partenaires extérieurs.

Pour sécuriser ces transmissions et favoriser les échanges , deux boites aux lettre électroniques sont ouvertes :

- pour les impayés : impayes-loyers.cafbordeaux@caf.cnafmail.fr

- pour le mal logement : mal-logement.cafbordeaux@caf.cnafmail.fr

Ligne bailleur pour les impayés de loyer : 05 56 43 50 57

Extraits du Guide rectificatif des procédures de maintien dans le logement du FSL

Décembre 2013

PROCEDURE DE SAISINE DANS LE CADRE D'IMPAYÉS DE LOYER LIES AUX GARANTIES ACCORDEES PAR LE FSL

Schéma

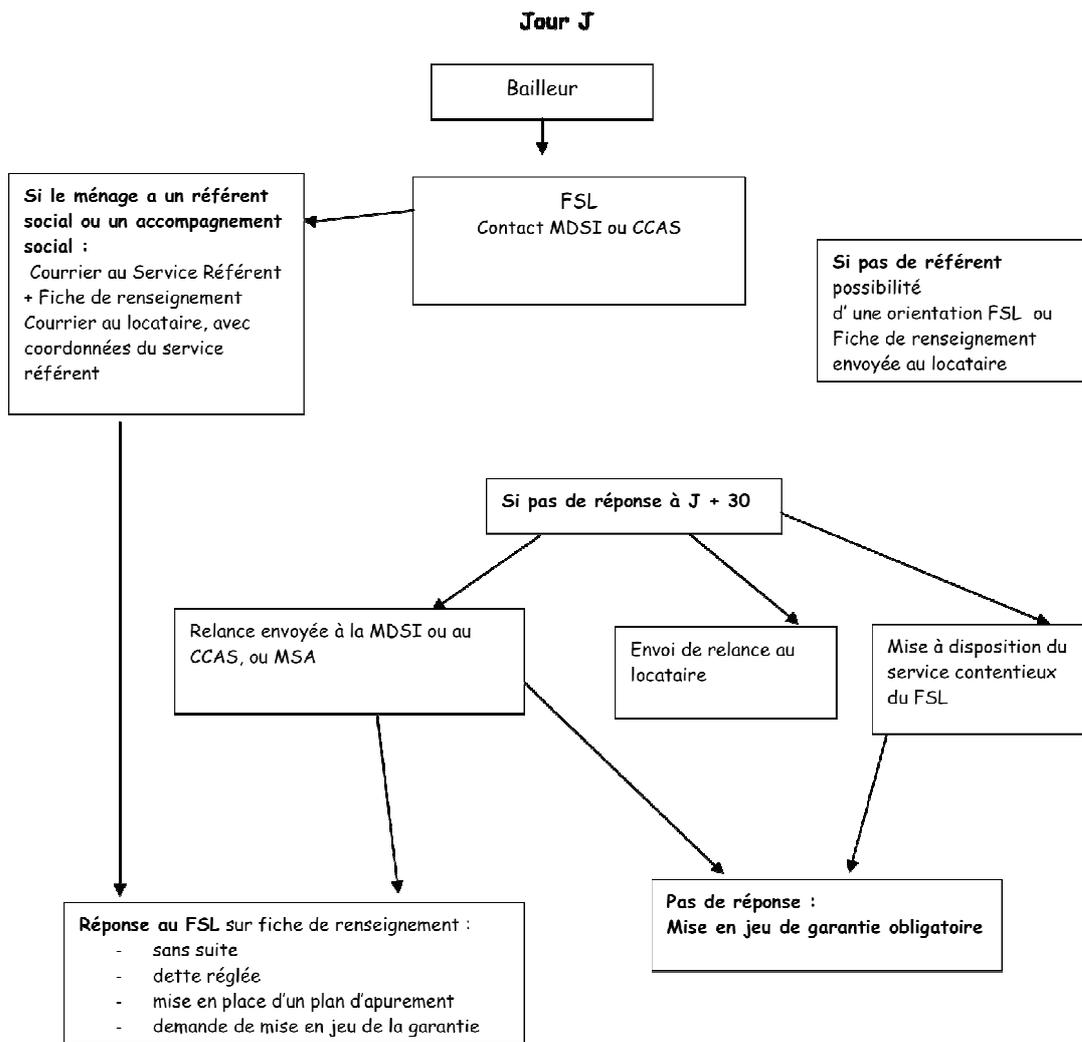
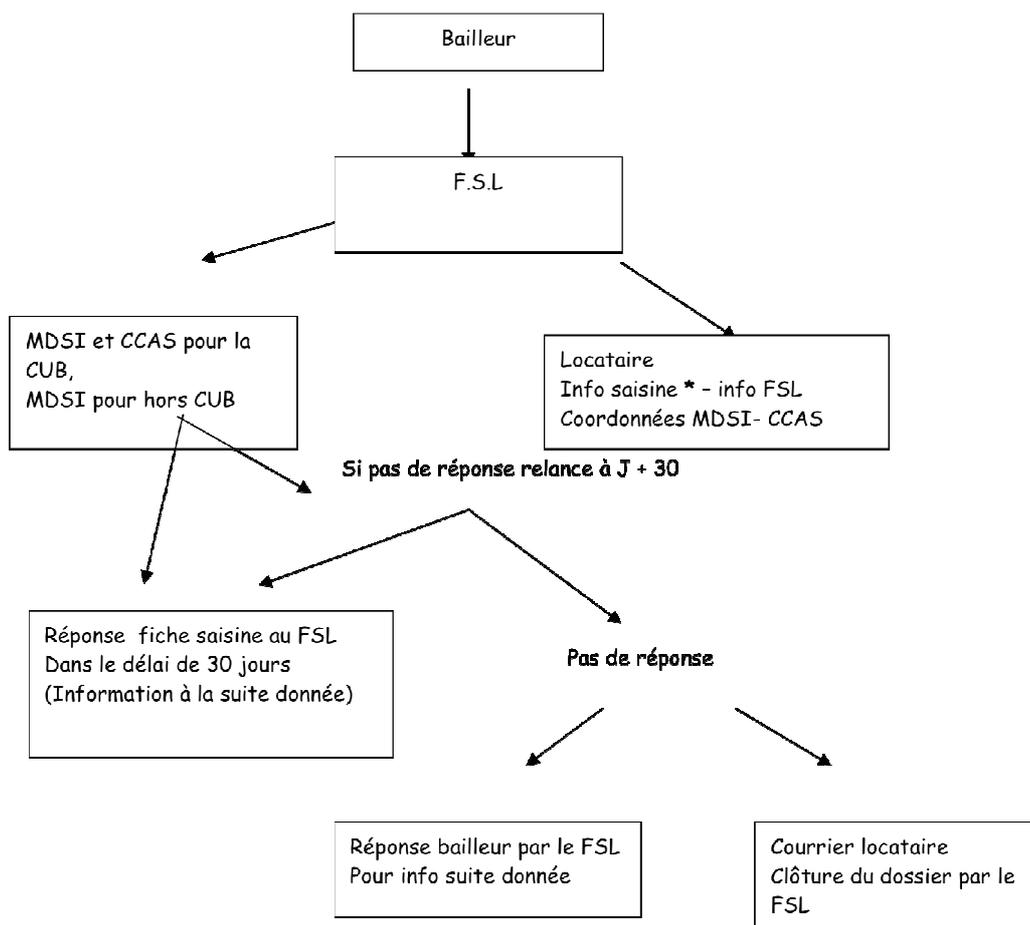


Schéma : Déroulement de la procédure



* Le courrier de la saisine spécifie au locataire que sa situation pourra être abordée dans le cadre de réunions partenariales territoriales bailleurs / services sociaux.