

CHARTRE DÉPARTEMENTALE DE PRÉVENTION

DES EXPULSIONS LOCATIVES



2020



	<i>Page</i>
Préambule	3
I – Enjeux et vocation de la Charte	4
<i>Cadre juridique</i>	4
<i>Contexte départemental</i>	6
II – Prévention et Expulsion locative	7
<i>Les instances de prévention et coordination</i>	9
<i>Dispositifs de prévention</i>	9
III – Méthode de révision de la Charte	10
IV – Orientations de la Charte	12
Orientation n°1	13
<i>Améliorer les pratiques des partenaires de la PEX</i>	
Orientation n°2	18
<i>Améliorer la coordination des acteurs</i>	
Orientation n°3	21
<i>Renforcer la communication et l'accompagnement auprès des ménages potentiellement menacés d'expulsion</i>	
V – Indicateurs	24
VI – Vie de la Charte	25
VII – Déontologie et confidentialité	25
VIII – Signataires	26
Annexes	27
1/ <i>Données chiffrées</i>	28
2/ <i>Fiches Partenaires</i>	30
3/ <i>Schémas de traitement de l'impayé par la CAF</i>	41
4/ <i>Répartition des TAD</i>	46
5/ <i>Répartition des communes par arrondissement</i>	47
6/ <i>Document de présentation CCAPEX</i>	48
7/ <i>Glossaire</i>	51

Dans un contexte marqué par un déséquilibre important entre l'offre et la demande en matière d'habitat, les ménages disposant de revenus modestes, en situation de vulnérabilité ou connaissant un accident de la vie, se trouvent parfois dans l'incapacité d'honorer le paiement de leur loyer. Or, la perte du logement consécutive à une expulsion conduit le plus souvent au basculement dans une situation de grande précarité dont il est difficile de sortir.

La prévention des expulsions locatives pour impayés de loyers reste donc plus que jamais d'actualité. Il est, à cet égard, essentiel de renforcer la coordination des acteurs pour rechercher des solutions dès les premières difficultés, afin d'éviter une expulsion coûteuse à la fois sur le plan social, financier et humain.

Les dispositifs et pratiques de traitement des impayés et de prévention des expulsions ont déjà été marqués par des évolutions importantes, législatives et réglementaires, mais aussi par la mobilisation des acteurs locaux qui ont su développer des partenariats et explorer de nouvelles modalités d'action.

La Charte de prévention des expulsions locatives des Yvelines signée en 2014, constituait déjà un engagement fort et ambitieux pour améliorer la prévention des expulsions liées à des impayés de loyers.

Sous l'impulsion des services de l'État et du Conseil départemental des Yvelines, co-pilotes du Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), les acteurs locaux ont réaffirmé et renforcé leurs engagements en participant à l'élaboration de cette nouvelle Charte.

Son objectif est de renforcer la mobilisation de chacun autour d'enjeux partagés, en s'adaptant aux évolutions du contexte et aux évolutions réglementaires, et de faire évoluer les outils et les pratiques.

Pour répondre à ses ambitions, elle s'est fixée trois grandes orientations destinées à compléter et améliorer les dispositifs existants.

Au-delà de l'implication des services de l'État et du Département, la réussite de cette nouvelle charte reposera sur la mobilisation renforcée de l'ensemble des partenaires yvelinois qui depuis de nombreuses années unissent leurs efforts pour apporter des réponses concrètes et adaptées aux besoins de nos concitoyens les plus fragiles.

I – ENJEUX ET VOCATION DE LA CHARTE

La présente charte vise, dans le respect des recommandations issues de la loi ALUR adoptée en 2014 et des orientations validées par le comité responsable du Plan départemental d'action pour le logement et l'Hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) des Yvelines, à définir au niveau départemental une stratégie partagée par l'ensemble des partenaires ainsi qu'un programme coordonné d'actions pour améliorer le dispositif de prévention des expulsions.

Son objectif est d'œuvrer à chaque stade de la procédure d'expulsion pour orienter les acteurs, qu'ils soient professionnels, institutionnels, locataires ou bailleurs, à comprendre et agir pour diminuer le nombre d'expulsions effectives sans perspective de relogement ou d'hébergement.

L'enjeu est notamment d'intervenir le plus en amont possible de la procédure pour contenir et stabiliser des situations fragiles avant que celles-ci n'aboutissent au stade du contentieux, avec un jugement d'expulsion conduisant à la résiliation du bail. La perte de logement mène en effet le plus souvent au basculement dans une situation de grande précarité difficilement réversible.

Cadre juridique

La charte départementale de prévention des expulsions locatives qui résulte de la loi d'orientation n° 98-657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions, constitue un engagement commun des signataires à conjuguer leurs moyens en faveur de la prévention et du traitement des contentieux locatifs, et spécialement des litiges ayant pour origine un impayé de loyer pouvant conduire à l'expulsion des occupants du logement. La charte vise ainsi à améliorer la mobilisation et la coordination, dans les délais impartis, des dispositifs destinés aux ménages éprouvant des difficultés particulières à se maintenir dans leur logement, dans la continuité de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, instaurant notamment les Plans départementaux d'action pour le logement et l'Hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) et le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL).

Dans le prolongement de cette loi, la prévention des expulsions a été renforcée par les dispositifs spécifiques suivants :

La loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 dite de cohésion sociale qui permet la conclusion d'un protocole d'accord bipartite entre les bailleurs sociaux et les occupants dont le bail a été résilié, de manière à permettre le maintien dans les lieux ;

La loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le Droit au logement opposable (DALO) qui dispose que les ménages de bonne foi menacés d'expulsion sans relogement peuvent être désignés par la commission de médiation comme prioritaires et devant être logés d'urgence ;

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) qui favorise notamment l'articulation entre les procédures de surendettement et d'expulsion locative et étend les modalités de recours aux protocoles de cohésion sociale ;

Le décret n° 2007-1688 du 29 novembre 2007 relatif au plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) qui définit le contenu du plan, notamment en ce qui concerne la prévention des expulsions ;

La loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion qui a rendu obligatoire la création de la Commission de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX) prévue par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement.

La circulaire interministérielle du 26 octobre 2012 relative aux modalités de mise en œuvre du DALO et à la gestion des expulsions incite le Préfet à faire procéder à la mise en œuvre systématique du relogement des ménages, lorsque celui-ci a été reconnu prioritaire et urgent, au titre du DALO, dans un délai tel qu'il intervienne avant la date à laquelle le concours de la force publique sera délivré ;

Le plan pluriannuel contre la précarité et l'inclusion sociale, adopté le 21 janvier 2013 lors du comité inter-ministériel de lutte contre l'exclusion, a inscrit dans ses priorités l'amélioration de la prévention des expulsions locatives. Il s'agit de traiter les impayés le plus en amont possible, de raccourcir les délais réglementaires applicables s'agissant du traitement des impayés des bénéficiaires d'une aide au logement, de renforcer le rôle des CCAPEX, d'assurer une meilleure articulation avec les dispositifs de prévention existants (protocoles d'accord bipartites, Fonds de Solidarité pour le Logement, Accompagnement vers et dans le logement (AVDL), commission de surendettement de la Banque de France) et d'organiser le relogement des ménages de bonne foi reconnus prioritaires et urgents au titre du DALO ou bénéficiaires de l'Accord Collectif Départemental.

La loi du n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) améliore la prévention des expulsions locatives en prévoyant l'adoption obligatoire dans chaque département d'une charte de prévention des expulsions et renforce le rôle de prévention et de coordination de la CCAPEX.

Le décret du 31 mars 2016 relatif à la charte pour la prévention de l'expulsion locative énonce quant à lui les différents types d'engagements qui doivent être pris par les partenaires, la nécessité de fixer dans la charte des objectifs qualitatifs et quantitatifs, des indicateurs, des modalités de suivi et de révision.

Le décret du 6 juin 2016 relatif aux aides personnelles au logement redéfinit la notion d'impayé, met en place une nouvelle procédure de traitement de la dette locative afin d'éviter son inflation et aménage les modalités de maintien et de suspension des aides au logement.

La circulaire CNAF n°2017-004 du 27 septembre 2017, relative à la réforme du traitement des impayés.

La réécriture de la charte des Yvelines s'inscrit dans le cadre de ces évolutions qui engagent les acteurs du logement à se mobiliser et à adopter une stratégie globale d'intervention en matière de prévention des expulsions locatives à tous les niveaux de la procédure et le plus en amont possible de la décision de justice afin de réduire sensiblement le nombre d'expulsions locatives effectives. Cette charte s'inscrit dans la perspective de faire des Yvelines, à terme, un territoire sur lequel l'ensemble des situations d'expulsions serait connu dans l'objectif de mettre en place des actions de prévention pour éviter l'expulsion effective.

Le contexte départemental

Le département des Yvelines comptabilise 1,435 millions d'habitants. Les 262 communes des Yvelines sont situées dans l'aire urbaine de Paris (au sens INSEE), 85 communes du nord et de l'est du département représentant plus de 81 % de la population départementale.

Pour rappel dans les Yvelines, le revenu médian des yvelinois est de 2 170 €, le taux de pauvreté de plus de 60% est à 10%, le taux de chômage à 9,6 %.

La situation démographique du département plutôt favorable n'enlève en rien que les situations des publics en difficultés sont tout aussi préoccupantes que dans les autres départements d'Île-de-France.

- Le département des Yvelines compte plus de 565 000 résidences principales dont,
- 59% occupées par des propriétaires,
 - 38% occupées par des locataires (19% du parc privé et 19% du parc public)
 - 2% occupées à titre gratuit.

Les données 2018 relatives à la prévention des expulsions locatives :

83 841 ménages perçoivent les Aides au Logement et 0,6% de ces allocataires voient leurs droits suspendus suite aux signalements d'impayés de loyers non traités par un plan d'apurement.

On note 2615 procédures diligentées en résiliation de bail au stade de l'assignation avec 409 expulsions locatives fermes.

Les analyses qualitatives des publics suivis dans le cadre de ces procédures (CCAPEX, Diagnostics Sociaux et Financiers, accompagnement social spécifique) montrent que les personnes vulnérables sont pour majorité des personnes en perte d'autonomie, des familles monoparentales et des bénéficiaires des revenus de transferts.

Nonobstant le fait que le taux de chute entre les assignations et les expulsions effectives soient contenues, le département des Yvelines veut aller plus loin dans le soutien des populations les plus vulnérables et souhaite proposer des modifications de pratiques professionnelles des acteurs pour rendre le suivi encore plus efficient.

À la lecture des données chiffrées des partenaires (*présentées en annexe 1*) on constate que chacun œuvre activement pour répondre aux enjeux du PDALHPD dans la lutte contre les expulsions locatives des populations les plus vulnérables.

II – PRÉVENTION ET EXPULSION LOCATIVE

L'expulsion locative

Le propriétaire et le locataire sont liés par un contrat de bail, oral ou écrit, qui pose le cadre des obligations de chacun. Ainsi, l'expulsion interviendra lorsque le locataire ne respecte pas les obligations prévues par le contrat de bail ; le propriétaire souhaitera alors mettre fin au contrat.

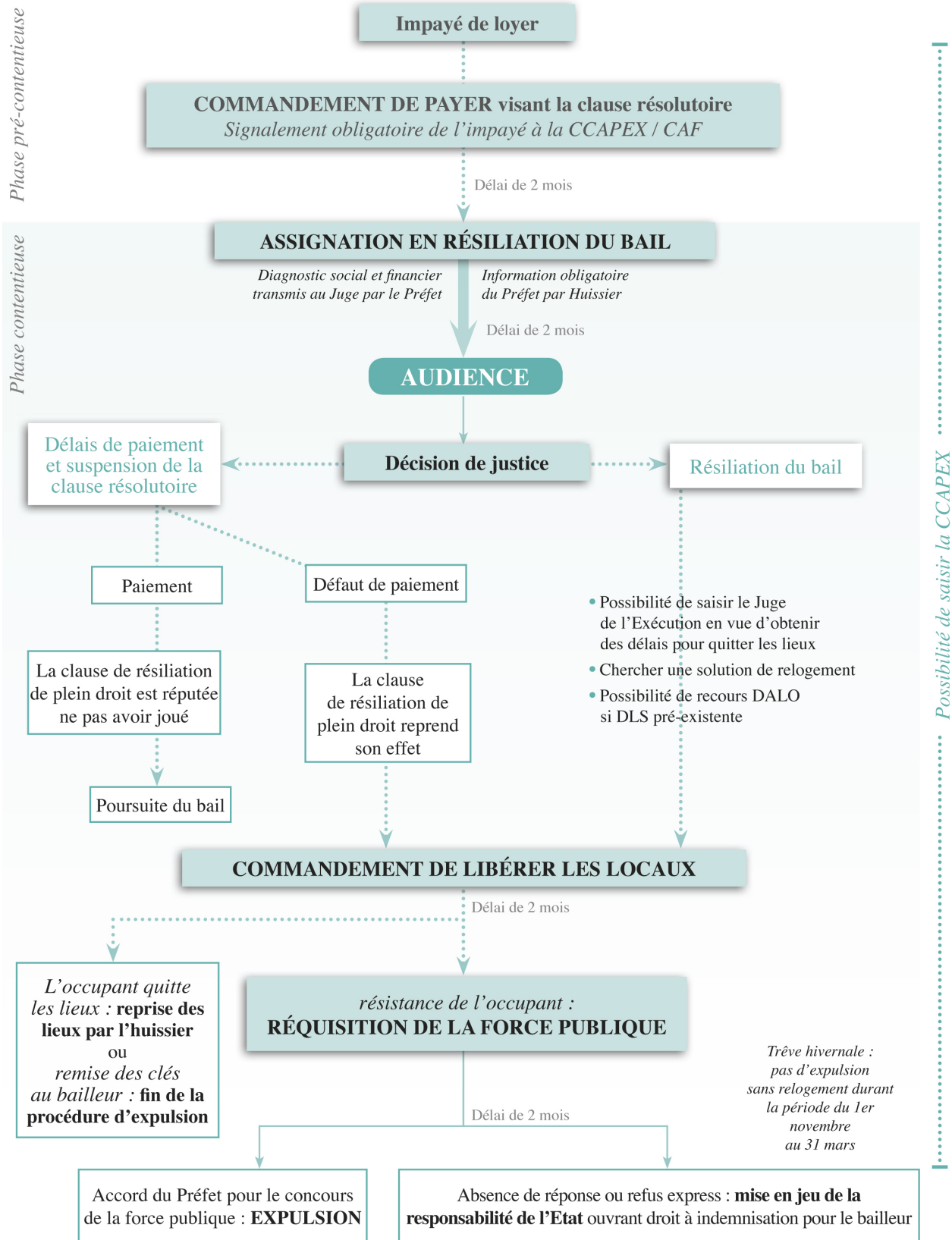
Les motifs de résiliations :

Plusieurs motifs peuvent intervenir dans la décision d'engager une procédure d'expulsion :

- la question du défaut d'assurance habitation auquel le locataire est obligé de souscrire ;
- les dégradations du logement ;
- les troubles de voisinage ;
- le non-versement du dépôt de garantie ;
- le congé pour vente ou pour reprise ;
- les loyers impayés, constituant un manquement aux obligations du locataire prévues par l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989.

Ce dernier motif s'avère être le plus fréquent. L'expulsion locative résulte d'une procédure judiciaire engagée par le bailleur ou propriétaire d'un local, habitable ou non, aux fins de reprise. Sa mise en œuvre doit être conditionnée à l'obtention d'une décision de justice prononçant l'expulsion et, à défaut du départ volontaire des occupants, de l'octroi, par le Préfet, du concours de la force publique.

Schéma de la procédure d'expulsion dans le cadre de l'impayé de loyer



Les instances de prévention et de coordination

Les Commissions Locales d'Impayés de Loyers (CLIL)

Les communes peuvent mettre en place des commissions locales d'impayés de loyers en partenariat avec les acteurs locaux (Bailleurs, Services d'Action Sociale du Conseil départemental, CAF, ADIL ...)

L'objet de ces commissions locales d'impayés de loyers est de permettre la mobilisation des familles le plus en amont possible de la procédure d'expulsion locative.

Le fonctionnement des CLIL doit être partagé avec les partenaires par la signature d'une charte inter-partenaire qui fixe les modalités de mise en œuvre.

Les Commissions départementales de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions (CCAPEX) - cf. Annexe 6

La loi du 25 mars 2009 rend obligatoire la création des Commissions départementales de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions. Dans le département des Yvelines, elles ont été mises en place en 2009.

Co-pilotées entre le Conseil départemental et l'État, elles s'organisent autour de deux instances :

Les CCAPEX d'arrondissement

La mission des quatre CCAPEX d'arrondissement est de coordonner l'intervention de toutes les instances susceptibles de venir en aide au locataire en difficulté et de permettre un traitement global de l'impayé pour maintenir le locataire dans son logement.

Dans le cadre de sa mission d'examen et de traitement des situations individuelles des ménages menacés d'expulsion, la commission peut formuler ou adresser des avis et recommandations au bailleur et à l'occupant, ainsi qu'à, le cas échéant, tout organisme ou toute personne susceptible de contribuer à la prévention des expulsions locatives.

La CCAPEX départementale

La commission départementale s'assure de la bonne mise en œuvre des dispositifs législatifs et réglementaires dans le département. Elle réfléchit à la meilleure stratégie d'action visant à prévenir les expulsions locatives. Elle décide et coordonne les actions nécessaires.

Elle émet des suggestions dans le but d'améliorer les dispositifs et actions prévus par le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées.

La commission départementale évalue la pertinence et le résultat des travaux des commissions d'arrondissements.

Des dispositifs pour traiter les situations fragiles

Grâce à l'implication des différents acteurs du territoire, les dispositifs d'apurement de la dette existants (plans amiables CAF, protocoles de cohésion sociale, mises en jeu de cautionnement FSL ou Action Logement, aides FSL, dossiers de surendettement...) ainsi que ceux relatifs à l'accompagnement social (ASLL, AGBF, diagnostics sociaux et financiers réalisés, rendez-vous ADIL...) ou encore en termes de relogement (DALO, ACD, mutations) sont mobilisés notamment dans le cadre de la procédure d'expulsion et permettent de traiter les difficultés que peuvent rencontrer les locataires Yvelinois.

Pour autant, des efforts restent à fournir pour identifier le plus précocement les situations qui en relèvent et solliciter les dispositifs adéquats avant que la procédure ne soit trop avancée ou la situation irrémédiablement compromise.

Les travaux menés dans le cadre de la rédaction de la présente charte ont conduit à intégrer cette réflexion comme fil conducteur.

III – MÉTHODE DE RÉVISION DE LA CHARTE

La réécriture de la charte s'inscrit dans le cadre du 8^{ème} PDALHPD.
Un important travail partenarial a été mené avec la consultation de l'ensemble des acteurs du département concernés par la prévention des expulsions locatives que sont :

L'État représenté par la DDCS et les Sous -Préfectures ;
Le Conseil Départemental ;
Un représentant de l'Union des Maires en Yvelines ;
La Caisse d'Allocations Familiales des Yvelines ;
Des représentants des Bailleurs sociaux ;
L'Agence Départemental d'Information du Logement (ADIL) ;
Action Logement Services ;
L'Union Nationale de la Propriété Immobilière (UNPI) ;
Les Tribunaux d'Instance ;
La Chambre départementale des Huissiers de Justice ;
La Banque de France (BDF) au titre de la commission de surendettement ;
Les associations d'insertion par le logement ;
L'Union Départementale des Associations Familiales (UDAF).

C'est ainsi que les travaux ont débuté en décembre 2017 par l'animation d'un groupe de travail en séance plénière autour de réflexions communes mais également par des rencontres thématiques plus restreintes aux fins d'aboutir à des engagements spécifiques pour aller plus loin et répondre aux grandes orientations fixées par la Charte.

1^{ère} Phase

Mise en place des groupes de travail

2^{ème} semestre 2017

état des lieux, collecte des difficultés rencontrées et élaboration du planning de travail

2^{ème} Phase

Axes d'amélioration de la PEX

1^{er} semestre 2018

travail sur l'amélioration des dispositifs existants (nouveau RI FSL, nouveau RI CCAPEX et réorganisation) qui s'articuleront avec les futures actions à mener dans le cadre de la charte.

2^{ème} semestre 2018

signature du PDALHPD

3^{ème} Phase

Synthèse et écriture

1^{er} semestre 2019

-groupes de travail et restitutions sur la définition des orientations et actions déclinées
- réception des contributions partenaires

2^{ème} semestre 2019

finalisation des différentes conventions et protocoles entre partenaires

qui s'articuleront avec les orientations de la charte dont la rédaction doit être finalisée ;

Janvier 2020 : validation de la Charte par les membres du Comité responsable.

Signature et publication de la nouvelle Charte de Prévention des Expulsions Locatives 2020

IV – ORIENTATIONS DE LA CHARTE

Les partenaires se sont engagés, dans leurs champs d'actions respectifs, à mettre en place des actions spécifiques pour aller plus loin dans la prévention des expulsions locatives. Ces actions sont recensées dans les fiches partenaires *en annexe 2*.

Au-delà de ces actions propres, les travaux menés ont abouti à la définition de 3 grandes orientations déclinées en 11 actions partagées visant à réduire le nombre d'expulsions locatives dont l'enjeu principal sera d'agir le plus en amont possible.

Orientation n°1 : Améliorer les pratiques des partenaires de la PEX

Action 1 : Améliorer la formation inter-partenaire sur la PEX

Action 2 : Développer et harmoniser les CLIL

Action 3 : Encourager les procès-verbaux de conciliation exécutoires

Action 4 : Mieux détecter et traiter les situations nécessitant un relogement adapté

Action 5 : Sensibiliser les bailleurs privés sur les dispositifs PEX

Orientation n°2 : Améliorer la coordination des acteurs

Action 6 : Mieux connaître le réseau d'interlocuteurs

Action 7 : Fédérer les acteurs de la PEX

Action 8 : Développer un outil partagé PEX

Orientation n°3 : Renforcer la communication et l'accompagnement auprès des ménages potentiellement menacés d'expulsion

Action 9 : Développer la médiation en amont de l'assignation pour les locataires du parc privé

Action 10 : Systématiser les RDV par le Conseil Départemental auprès des locataires bénéficiaires de la mise en jeu de garantie du FSL

Action 11 : Mieux informer les locataires

Action 1 : Améliorer la formation inter-partenaire sur la PEX

La prévention des expulsions locatives est une préoccupation gouvernementale réaffirmée par la mise en place du 2nd plan national de prévention des expulsions.

Les évolutions législatives, réglementaires et pratiques nécessitent d'assurer une veille partagée pour une mise en œuvre optimale et coordonnée.

Dans le cadre de leurs champs de compétences respectifs, les partenaires s'engagent par le partage d'informations et pour la formation des différents acteurs de la PEX.

Description de l'action :

À ce titre, un catalogue d'interventions de formations et d'informations va être réalisé puis actualisé par les partenaires susceptibles de proposer ce type de prestations.

Il sera mis à disposition des partenaires de la Charte par les coordonnateurs chargés de recenser les offres et d'en assurer la diffusion.

Coordonnateurs de l'action

Conseil Départemental - État

Partenaires associés

Les partenaires de la Charte

Calendrier

Dès janvier 2020 et tout au long de la vie de la Charte

Action 2 : Développer et harmoniser les CLIL

*La CLIL est au cœur de la prévention des expulsions et intervient très en amont pour étudier les situations d'impayés et proposer des solutions adaptées.
Cette action 2 vise à encourager le développement des CLIL sur notre territoire en proposant des outils de déploiement.*

Description de l'action :

Un travail de recensement des CLIL existantes va être engagé. Il s'agira ensuite d'élaborer une Charte de fonctionnement harmonisée sur le territoire avec la nomination de référents dédiés sur les communes adhérentes.

Un accompagnement sera dispensé auprès des collectivités pour la mise en œuvre, le suivi et la coordination de ces commissions.

Coordonnateurs de l'action

Conseil Départemental - État

Partenaires associés

Communes - Bailleurs - Associations - CAF - TAD

Calendrier

Septembre 2020

Action 3 : Encourager les procès-verbaux de conciliation exécutoires

Les instances judiciaires ont tendance à systématiser la délivrance d'ordonnances classiques plutôt que de procès-verbaux de conciliation ; or, dans l'intérêt du locataire, une conciliation lui permettrait de rester titulaire de son bail et l'engagerait à honorer ses obligations en le responsabilisant dans un processus de médiation.

Description de l'action :

L'objectif de l'action est de faciliter le recours aux accords de conciliation entre bailleurs et locataires au cours de l'audience. Le procès-verbal de conciliation est alors signé à l'audience et homologué immédiatement par le juge, ce qui lui confère force exécutoire.

Les deux parties y trouvent un intérêt : d'une part, le locataire évite la résiliation de son bail, et d'autre part, le bailleur obtient immédiatement (sans attendre le délai d'un délibéré classique) un titre exécutoire en cas de non-respect de l'accord par le locataire.

Une campagne de sensibilisation va être mise en place auprès des bailleurs sociaux et des locataires concernant les actions à systématiser pour faciliter la signature de procès-verbaux de conciliation.

Coordonnateur de l'action

État

Partenaires associés

Bailleurs sociaux - Tribunal judiciaire

Calendrier

Janvier 2021

Action 4 : Mieux détecter et traiter les situations nécessitant un relogement adapté

À la lecture du bilan produit par la CCAPEX départementale en 2018 il apparaît que le principal motif de saisine des CCAPEX pour situation complexe était « locataire au logement ou au loyer manifestement inadapté à la composition familiale ou à la capacité financière ». On observe que la CCAPEX est un point d'identification des situations, pour lesquelles la problématique du logement inadapté notamment, conduit à une procédure d'expulsion.

Description de l'action :

En lien avec les Conférences Intercommunales du Logement (CIL) des EPCI, il sera donc élaboré une fiche permettant un signalement par la CCAPEX. Une commission inter-bailleurs et inter-réservataires va être créée et examinera ces situations dans le cadre d'un travail sur les questions de relogements spécifiques.

Coordonnateurs de l'action

Conseil Départemental - État

Partenaires associés

EPCI – Bailleurs sociaux – CCAPEX – Action Logement - Communes

Calendrier

Septembre 2020

Action 5 : Sensibiliser les bailleurs privés sur les dispositifs PEX

Les bailleurs privés sont les acteurs les plus difficiles à sensibiliser pour la mise en œuvre d'actions de prévention de l'expulsion. En effet, l'absence de relai pour sensibiliser ces particuliers au maintien dans les lieux de leur locataire (alors qu'ils y ont parfois intérêt, notamment pour recouvrer la dette locative, lorsque celle-ci n'est pas encore trop conséquente et qu'il n'y a pas de disproportion loyer-ressources) est l'un des obstacles majeurs avec pour conséquence l'inégalité de traitement des locataires du parc privé et ceux du parc social. Les partenaires de la Charte pointent la nécessité de renforcer les liens avec ces acteurs du logement par une information adéquate et pertinente.

Description de l'action :

Une plaquette de communication papier et numérique à leur destination sera réalisée et diffusée aux Communes, Huissiers de Justice, aux secteurs d'action sociale, à l'UNPI, à la FNAIM départementale et points d'accès au droit.

Elle recensera notamment les bons réflexes à avoir, les interlocuteurs à interpeler, les points d'entrée pour saisir les différents dispositifs.

Par ailleurs, un courrier de sensibilisation sera systématiquement adressé par les secrétariats CCAPEX à ces bailleurs, personnes physiques, ayant délivré un Commandement de Payer notifié selon les dispositions de la loi ALUR.

Coordonnateurs de l'action

Conseil Départemental - État

Partenaires associés

Communes - Bailleurs - Associations - CAF - UNPI - FNAIM - ADIL

Calendrier

1^{er} trimestre 2020

Action 6 : Mieux connaître le réseau d'interlocuteurs

Les acteurs de prévention des expulsions sont multiples avec des modes d'intervention différents mais convergents en faveur des publics cibles contraints par une procédure d'expulsion locative.

La fluidité du partenariat dépend d'une connaissance fine de l'ensemble du réseau pour une intervention plus efficiente auprès des ménages en difficultés.

Description de l'action :

Un répertoire des partenaires va être constitué, il devra permettre d'identifier les correspondants ou contacts privilégiés selon :

- les politiques sociales couvertes,
- les domaines de compétences,
- les périmètres d'intervention.

Ce répertoire sera mis à jour annuellement auprès des coordonnateurs de la charte.

Coordonnateurs de l'action

Conseil Départemental - État

Partenaires associés

Partenaires Charte

Calendrier

Janvier 2020 avec actualisation annuelle

Action 7 : Fédérer les acteurs de la PEX

Si les acteurs ont acquis des habitudes de fonctionnement conjointes et des réflexes communs, il n'en demeure pas moins que le travail partenarial et de coordination reste à renforcer par des échanges réguliers sur les pratiques de chacun.

Description de l'action :

L'organisation d'un forum départemental à destination des professionnels sera l'occasion pour les différents acteurs de mieux s'identifier, de se retrouver autour de la question de la prévention des expulsions locatives (informations, réflexions communes) et d'échanger sur les méthodes et axes d'optimisation des relations et procédures partenariales.

Coordonnateurs de l'action

Conseil Départemental - État

Partenaires associés

Partenaires Charte

Calendrier

2021 puis annuellement

Action 8 : Développer un outil partagé PEX

Les outils collaboratifs ont vocation à être utilisés notamment pour améliorer l'accès à l'information sur les actions respectives de partenaires.

Il est nécessaire que les membres de la CCAPEX se dotent d'un outil de travail partagé et sécurisé afin d'échanger de manière dématérialisée, en temps réel sur les situations qui nécessitent la coordination de tous.

Description de l'action :

Création d'un site internet PDALHPD hébergé par le Conseil départemental avec des accès réservés aux partenaires. Ce site sécurisé permettra d'échanger les outils de suivis des différentes instances et notamment l'étude des dossiers sur listes pour les Ccapex d'arrondissement ou des autres commissions du PDALHPD.

Les partenaires s'engagent alors à alimenter cet espace de mutualisation de l'information et d'y intégrer les données utiles à tous, notamment les bilans.

Coordonnateurs de l'action

Conseil Départemental - État

Partenaires associés

Partenaires Charte

Calendrier

à terme

Action 9 : Développer la médiation en amont de l'assignation pour les locataires du parc privé

Les commandements de payer des locataires du parc privé sont délivrés avec des montants supérieurs à 3 mois de loyers impayés ou suivant 5 mois d'impayés. Dans la plupart des cas, il a été constaté que la volonté du propriétaire est d'aller jusqu'à l'expulsion locative sans avoir tenté de médiation ou de mise en place de dispositifs d'apurement en amont.

Description de l'action :

L'action proposée est de développer des services de médiation sociale au sein des points d'accès aux droits et des Maisons de la justice entre les locataires et les bailleurs du parc privé. L'objectif est de résoudre les conflits autour des problématiques du logement (relevés de charges, état du logement, quittance, aide au logement...) et de solutionner les conflits liés aux malentendus entre les parties avant judiciarisation.

Coordonnateur de l'action

Conseil Départemental

Partenaires associés

Bailleurs Privés – Conciliateurs- points d'accès aux droits – Maisons de la Justice

Calendrier

Janvier 2021

Action 10 : Systématiser les RDV par le CD auprès des locataires bénéficiaires de la mise en jeu de garantie du FSL

Le Fonds de Solidarité pour le Logement prévoit des aides au Cautionnement et leurs Mises en Jeu pour les personnes relevant du PDALHPD dans le cadre d'un accès au logement autonome au parc public ou au parc privé. À noter que le nombre de mises en jeu de cautionnement sur les trois dernières années s'élèvent en moyenne à 300.

Pour agir dès la naissance d'un impayé de loyer, les demandes de mises en jeu de cautionnement doivent être sollicitées dès le premier mois d'impayé de loyer par le bailleur pour prévenir la dégradation des situations.

Description de l'action :

Dans le cadre du règlement intérieur du Fonds de Solidarité pour le Logement, il est prévu que lors d'une demande de Mise en jeu de Cautionnement (garantie aux impayés de loyers) le secrétariat du FSL informe le référent social du Secteur d'Action Sociale concerné de la saisine du bailleur.

Le travailleur social doit proposer une date de rendez-vous au locataire pour procéder à une évaluation de la situation et mettre en place un parcours d'accompagnement spécifique.

Coordonnateur de l'action

Conseil Départemental

Partenaires associés

Bailleurs

Calendrier

Janvier 2020

Action 11 : Mieux informer les locataires

Les locataires en difficulté méconnaissent les risques liés aux impayés de loyers pouvant conduire à une rupture de leur aide au logement, à la résiliation de leur bail voire à leur expulsion. Il semble nécessaire de développer l'information relative aux démarches à effectuer, aux dispositifs sociaux à mobiliser et aux accompagnements spécifiques à solliciter.

Description de l'action :

Mise en place d'une campagne de communication à destination des locataires en situation d'impayé.

Des plaquettes adaptées à des étapes clés de la procédure seront diffusées par les partenaires en lien avec les locataires en difficulté.

– dès l'impayé : Diffusion de plaquettes par les bailleurs sociaux, les agences immobilières, les Communes, les Secteurs d'Action Sociale, la CAF, l'ADIL, les points d'accès aux droits, Action Logement.

– pour préparer l'audience :

Uniquement 39% des locataires sont présents ou représentés à l'audience. On observe que 66% des locataires présents obtiennent des délais de paiement contre 34% seulement pour les locataires absents. Il paraît donc essentiel d'agir auprès des locataires et de les informer de la nécessité de comparaître aux fins d'éviter la résiliation du bail avec expulsion ferme lorsque des délais de paiements pourraient permettre leur maintien. Aussi, au-delà des diagnostics sociaux et financiers réalisés par le Conseil Départemental, il est primordial que les locataires se munissent, le jour de l'audience, des justificatifs nécessaires à l'évaluation de leur situation par le Juge.

À ce titre des entretiens sont réalisés par l'ADIL et les travailleurs sociaux permettant d'étudier le détail de la dette, d'évaluer les perspectives de rétablissement budgétaire, d'encourager la conciliation et les plans d'apurement amiables réalistes, d'inciter à régler la dette avant l'audience selon les possibilités du ménage afin d'éviter que la résiliation du bail ne soit prononcée.

À cela, une action complémentaire permettra d'informer les locataires assignés sur les documents à présenter le jour de l'audience et l'importance de comparaître.

Un kit de communication « préparation à l'audience » sera donc diffusé au niveau des points d'accès aux droits, des Communes, des Secteurs d'Action Sociale, de l'ADIL, des secrétariats CCAPEX.

– sur le respect du plan fixé par le Juge accordant des délais suite à l'audience ou dans le cadre du surendettement : Diffusion d'une note d'information aux locataires par les travailleurs sociaux, l'ADIL, les huissiers, à la signification du jugement. Cette communication portera sur l'importance du respect des délais fixés le cas échéant et invitera le ménage à faire appel à un travailleur social pour l'accompagner.

Coordonnateurs de l'action

Conseil Départemental - État

Partenaires associés

Partenaires de la Charte

Calendrier

2^{ème} semestre 2020

Évaluation des mesures de prévention

Diminution des ratios suivants :

Commandement de payer/Assignations

Assignation / CQL

CQL / Réquisition

Réquisition / Décision d'octroi

Diminution des Expulsions effectives dont ménages PU DALO

Augmentation des conciliations

Efficacité des préconisations CCAPEX

Taux de suivi des avis et recommandations rendues en matière de :

apurement des dettes

maintien (PCS, nouveau bail) ou relogement adapté

rétablissement / ouverture des droits CAF

accompagnement social spécifique

Efficacité des dispositifs de relogement

Taux de relogements des ménages reconnus PU DALO par la COMED au motif « menacé d'expulsion »

Taux de relogements des ménages labellisés ACD au motif « menacé d'expulsion »

Taux de relogements dans le cadre de la commission « inter-réservataires » via les EPCI

Efficacité des mesures de maintien dans les lieux

Nombre de protocoles de cohésion sociale signés

Nombre de baux signés suivant une procédure d'expulsion

Nombre d'aides FSL maintien accordées

Taux d'«atteinte des objectifs» lors de la mise en place de mesures d'accompagnement social spécifique

Mobilisation des locataires

Taux de présence aux audiences en N-2

Taux de présence aux rendez-vous DSF

VI – LA VIE DE LA CHARTE

Durée

La charte de prévention des expulsions locatives est élaborée pour une durée de 6 ans et est publiée au recueil des actes administratifs.

Elle sera reconduite tacitement chaque année suivant ce terme.

Modalités de suivi

Afin de s'assurer de la mise en œuvre effective de la présente charte et de la tenue par les partenaires de leurs différents engagements, un dispositif de suivi est prévu, dans le cadre des décrets d'application de la loi ALUR relatifs aux CCAPEX et aux chartes de prévention des expulsions.

Le comité technique de la prévention des expulsions (Axe 7 du PDALHPD) réunit annuellement l'ensemble des partenaires de la charte. Il évalue et propose ses axes d'évolution. Ses travaux sont présentés aux membres de la CCAPEX départementale pour validation.

Évolutions

La charte peut être amendée au cours de son exécution en cas de modifications majeures du cadre réglementaire concernant la prévention des expulsions locatives et/ou en fonction des besoins repérés lors de la mise en œuvre des différentes actions, notamment celles permettant d'identifier les profils des publics. De nouvelles actions pourront ainsi être proposées. Les adaptations seront soumises pour approbation au Comité responsable du PDALHPD après avis de la CCAPEX départementale.

VI – DÉONTOLOGIE ET CONFIDENTIALITÉ

La présente charte appelle tous les représentants des signataires et des partenaires au respect des règles de déontologie et de confidentialité relatives aux situations des ménages et à des échanges qui concourent à la préservation de la vie privée et de la dignité des personnes.

Fait à Versailles le 21 JAN, 2020

LE PRÉFET DES YVELINES

*représenté par
la Sous-Préfète à la Ville*


Valérie SAINTOYANT

CAISSE D'ALLOCATIONS
FAMILIALES DES YVELINES

*représentée par la Directrice de
la CAF des Yvelines*


Éloïse LORE

BANQUE DE FRANCE

*représentée par le Directeur
de la Banque de France de Versailles*


Bernard RAMON

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
D'ILE-DE-FRANCE (AORIF)

*représentée par le Délégué
départemental AORIF*


Eric LE COZ

ACTION LOGEMENT
SERVICES

*représenté par le Directeur Régional
Ile- de-France Action Logement Services*


Olivier BAJARD

LE PRÉSIDENT DU CONSEIL
DÉPARTEMENTAL DES YVELINES

*représenté par
la Vice-Présidente du Conseil
Départemental des Yvelines*


Catherine ARENOU

UNION DES MAIRES DES YVELINES

représentée par


Michel BANCAL

CHAMBRE DES HUISSIERS DE
JUSTICES DES YVELINES

*représentée par le Président de la Chambre
Départementale des Huissiers de Justice*


Me Xavier BARIANI

UNION DÉPARTEMENTALE
DES ASSOCIATIONS FAMILIALES (UDAF)

*représentée par le Président de l'Union
Départementale des Associations
Familiales*


Jean-Marc PAVANI

AGENCE POUR L'INFORMATION SUR LE
LOGEMENT DES YVELINES (ADIL)

*représentée par la Présidente de
l'ADIL des Yvelines*


Alexandra ROSETTI

1/ Données chiffrées

2/ Fiches Partenaires

3/ Schémas de traitement de l'impayé par la CAF

4/ Répartition des TAD

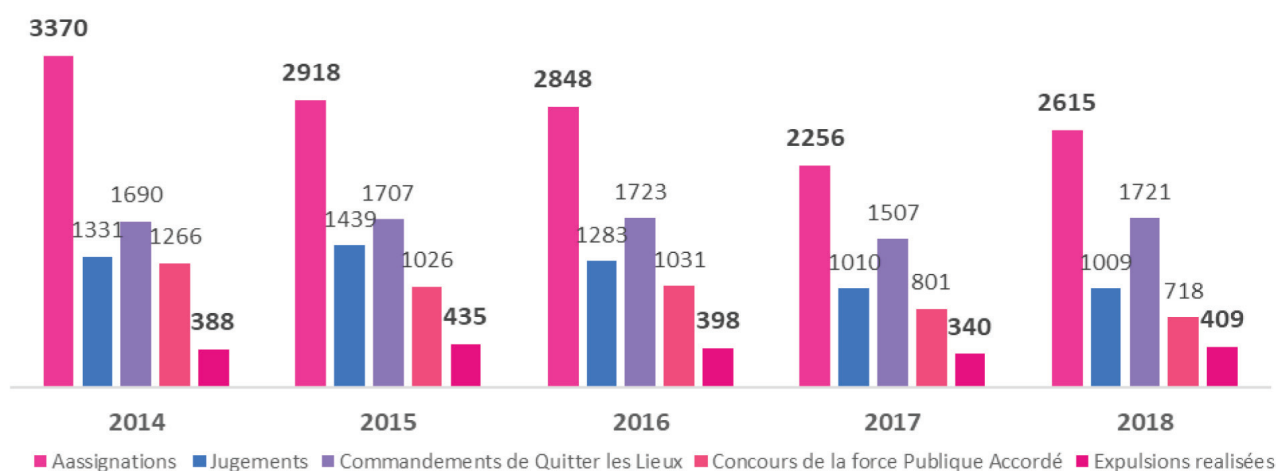
5/ Répartition des communes par arrondissement

6/ Document de présentation CCAPEX

7/ Glossaire

DONNÉES GÉNÉRALES	2016	2017	2018
Population totale	1 431 800	1 433 800	1 435 300
Parc locatif social	115 151	117 112	127 073
Parc locatif privé	106 290	109 939	nc
Nombre de Bailleurs sociaux	49	49	38
Nombre de bénéficiaires de l'APL	49 022	51 480	53 103
Nombre de bénéficiaires de des Aides au Logement du parc non conventionné	32 456	31 384	30 738
Nombre de bénéficiaires des Aides au Logement	81 478	84 519	83 841
Nombre de saisines CAF pour impayés de loyer	3 230	2 007	3 323

Évolution des procédures d'expulsions locatives dans les Yvelines depuis 2014

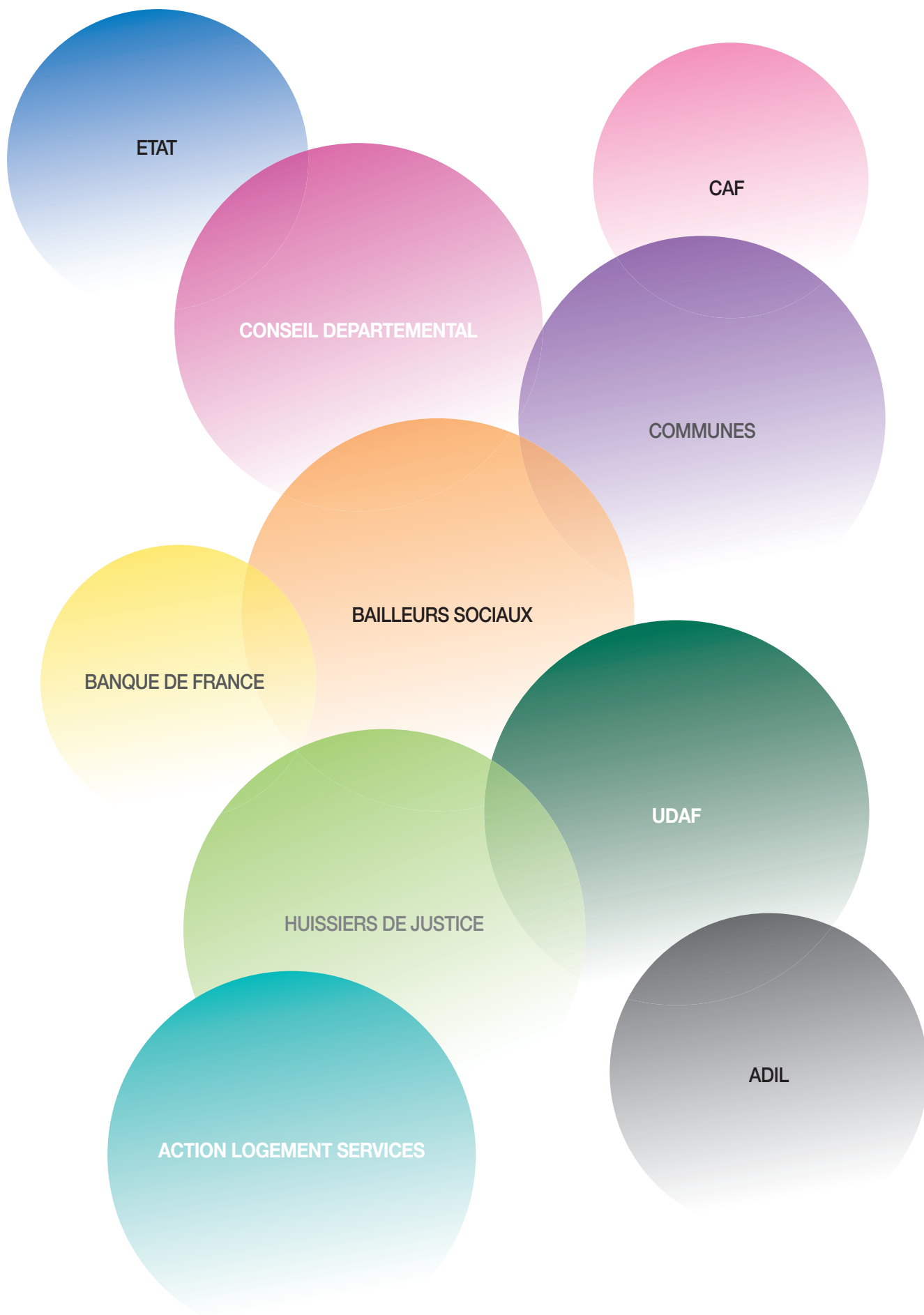


Les données relatives aux dispositifs institutionnels

APUREMENT DES DETTES	2016	2017	2018
Nombre de plans amiables CAF	2 322	2 573	2 846
Nombre de dossiers APL/AL suspendus	989	467	578
Nombre de protocoles cohésion sociale signés	334	254	163
Nombre de ménages DALO avec motif « Menacés d'expulsion »	99	86	104
Nombre de ménages bénéficiaires d'une AVDL motif « Expulsions »	80	70	72
Nombre de mise en jeu de cautionnement FSL	287	298	399
Nombre de mise en jeu de cautionnement Action Logement (GLP + VISALE)	737	692	762
Nombre d'aides FSL Maintien (dette locatives)	635	693	613
Nombre d'aides FSL Maintien (tous types d'aides)	2 576	3 096	2 916
Nombre de dossiers de surendettement déposés	2 908	2 808	2 711
Nombre de dossiers de surendettement déclarés recevables	2 661	2 576	2 427

Les démarches liées à l'accompagnement social

MESURES D'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL SPÉCIFIQUE	2016	2017	2018
Accompagnement Social Lié au Logement (FSL)	222	nc	316
Accompagnement à la Gestion Educative Budgétaire (AGBF)	350	346	333
Nombre de diagnostics sociaux et financiers réalisés	nc	nc	956
Accompagnement social impayés CAF	154	639	671
Accompagnement global des demandeurs d'emploi	1 855	1 900	2 740
Nombre de rendez-vous ADIL avec problématique dette locative	1 037	846	1 051
Nombre de mesures d'accompagnement social – CIL PASS assistance (Action Logement Services)	260 (dont 144 locataires et OSDT)	238 (dont 122 locataires et OSDT)	317 (dont 187 locataires et OSDT)



L'ÉTAT

Acteur

ÉTAT représenté par le Préfet des Yvelines

Coordonnées

Site Internet Préfecture des Yvelines : www.yvelines.gouv.fr

- Direction Départementale de la Cohésion Sociale
Mission Prévention et Expulsions Locatives

1, rue Jean Houdon

78000 VERSAILLES

ddcs-ccapex-versailles@yvelines.gouv.fr

- Sous-Préfecture de Mantes la Jolie
Bureau des Affaires Sociales et Locatives

18-20 rue de Lorraine

78200 MANTES-LA-JOLIE

pref-ccapex-mantes-la-jolie@yvelines.gouv.fr

- Sous-Préfecture de Saint Germain en Laye
Bureau du Logement, de la Ville et de l'Emploi

1 rue du Panorama

78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

sp-sgl-logements@yvelines.gouv.fr

- Sous-Préfecture de Rambouillet
Bureau des Politiques Publiques

82 rue du Général de Gaulle

78514 RAMBOUILLET cedex

pref-ramb-ccapex@yvelines.gouv.fr

Domaines d'intervention

- Instruction des procédures d'expulsions
- Co-pilotage et secrétariat des CCAPEX d'arrondissement
- Secrétariat du Droit Au Logement Opposable
- Gestion de l'Accord Collectif Départemental
- Pilotage du dispositif de l'accueil, de l'hébergement et de l'insertion

Les dispositifs liés à la prévention des expulsions

- Secrétariat CCAPEX :

- Transmission de diagnostics sociaux et financiers au juge avant l'audience

- Envoi de courriers d'information aux locataires et aux bailleurs notamment pour les orienter vers l'ADIL et les travailleurs sociaux (+ inciter au dépôt DLS et DALO)

- Suivi des protocoles de Cohésion Sociale

- Points réguliers sur la situation sociale des intéressés

- Demande de rapports aux forces de l'ordre concernant les risques de troubles à l'ordre public

- Décisions en matière d'octroi du concours de la force publique

Les Engagements et Actions pour aller plus loin

- Développer AVDL Hors DALO pour les ménages vulnérables en procédure d'expulsion non pris en charge par le droit commun

- Envoi de courriers d'information aux locataires et aux propriétaires dès le Commandement de Payer

LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Acteur

Conseil Départemental

Coordonnées

Siège : 2, Place André Mignot 78000 Versailles

Secteurs d'Action Sociale : voir www.yvelines.fr

Domaines d'intervention

- Accueil, Évaluation, Accompagnement social
- Co-pilotage de la CCAPEX Départementale et CCAPEX d'Arrondissement

Les dispositifs liés à la prévention des expulsions

- Réalisation des diagnostics sociaux et financiers à l'assignation et au CFP obligatoire
- Accès et rétablissement des droits
- Participation aux Commissions Locales des Impayés de Loyers et aux CCAPEX d'arrondissement
- FSL Maintien
- ASLL
- MASP
- Aides Individuelles du RDAS
- Action Educative Budgétaire, Négociation de plan d'apurement, Aide à la constitution des dossiers de surendettement
- Accompagnement social global
- AESF

Les Engagements et Actions pour aller plus loin

- internalisation de l'ASLL par les travailleurs sociaux dédiés sur les TAD
- expérimentation de réception des listings des commandements de payer du parc privé sur le TAD de Terre d'Yvelines et de St-Quentin pour proposer une mise à disposition sociale
- mise en place un parcours d'accompagnement dans le cadre du FSL
- suivi social avec un FSL Accès et conditionner des rendez-vous obligatoires
- suivi social obligatoire dès la mise en jeu des garanties d'impayés de loyers
- développement des commissions territoriales FSL et PDALHPD

LA CAF

Acteur

CAF 78

Coordonnées

CAF des Yvelines
7, rue des Etangs Gobert
78000 Versailles
www.caf.fr

Domaines d'intervention

- Gestion et paiement des droits liés aux prestations familiales
- Développement d'une action sociale familiale (Accompagnement des familles, accueil du jeune enfant, accès au logement, lutte contre la précarité)

Les dispositifs liés à la prévention des expulsions

- Délégation par la CCAPEX du traitement de l'impayé pour les ménages bénéficiaires de l'aide au logement (*cf Convention CAF/CCAPEX*)
- Suivi social des familles allocataires en situation d'impayés de loyers
- Participation et traitement des avis et recommandations des CCAPEX d'arrondissement

Les Engagements et Actions pour aller plus loin

- Participation à l'élaboration du répertoire des partenaires de la Charte.
- Mise en œuvre et évaluation de la convention CAF / CCAPEX

LES COMMUNES

Acteur

Communes représentées par l'UMY

Coordonnées

- Union des Maires des Yvelines
Hôtel de Ville de St Germain en Laye
BP 10101
78101 St Germain en Laye
tel 09.62.66.71.69
www.universitesdesmairies78.fr

Domaines d'intervention

- Guichet enregistreurs
- Aide sociale facultatives (Accompagnement social des ménages, Actions de prévention ...)
- Pilotage des Commissions Locales des Impayés de Loyers (CLIL)
- Participation aux CCAPEX

Les dispositifs liés à la prévention des expulsions

- CLIL dispositif piloté par la commune

Les Engagements et Actions pour aller plus loin

- Développer les CLIL en fonction des besoins de la commune (selon le nombre de dossiers en procédures d'expulsions) en s'appuyant sur les outils du comité techniques du PDALHPD,
- Développer les interventions des communes dès les Commandements de payer pour les locataires du parc privé par l'envoi de courriers d'information et/ou de mise à disposition/ rendez-vous
- S'inscrire dans les actions du PDALHPD notamment en matière de Mutations sociales et contentieuses en lien avec les Conférences intercommunales du logement.

LES BAILLEURS SOCIAUX

Acteur

Bailleurs sociaux via AORIF

Coordonnées

Siège AORIF : 15, rue Chateaubriand – 75008 Paris

Domaines d'intervention

Accueil, évaluation, accompagnement social

Les dispositifs liés à la prévention des expulsions

- Au moment de l'attribution, reprendre les mesures d'accompagnement social / les préconisations transmises par les partenaires et réservataires (AVDL, labellisation, etc.) en amont de la CAL.
- Dès leur entrée dans les lieux, informer les locataires sur leurs droits et obligations par la remise éventuelle d'un livret élaboré par l'organisme HLM. Participer à l'envoi des dossiers d'aide au logement à compter de la date d'entrée dans le logement.
- Renforcer les actions pouvant prévenir rapidement les causes de l'impayé de loyer, développer les contacts avec les ménages concernés et examiner toutes les solutions possibles pour régulariser les situations d'impayé. Notamment, si cela est réalisable, la possibilité de proposer un relogement au ménage en difficultés (mutation) afin de trouver une solution durable au problème et, en cas d'impayés, à condition de solutions d'apurement total de la dette sous un délai déterminé avec justificatif à l'appui.
- Intervenir rapidement auprès du locataire dès la connaissance du premier impayé de loyer par l'envoi systématique d'une lettre de relance et par une prise de contact téléphonique sous un mois ; favoriser des solutions amiables pouvant aboutir à la mise en place d'un plan d'apurement ou au solde de la dette.
- Favoriser le maintien dans le logement en participant à l'envoi des dossiers d'aide au logement et en invitant le ménage à se rapprocher des travailleurs sociaux des TAD afin de constituer des dossiers FSL. Les bailleurs restent à disposition des TAD pour toute information relative à la situation de la famille. Mettre en jeu les garanties aux impayés de loyer (FSL) dès la constatation des premiers impayés de loyer.
- Saisir systématiquement la CAF dès 2 mois plein d'impayés. Si le ménage ne bénéficie pas des APL, saisir la CCAPEX au moment du commandement de payer, conformément à la réglementation en vigueur.
- Participer aux CLIL et aux CCAPEX avec accord préalable du locataire pour que sa situation soit évoquée en commission.
- Au moment du commandement de quitter les lieux, réaliser une étude de la capacité de remboursement du ménage pour envisager la mise en place d'un protocole de cohésion sociale avec celui-ci et avec engagement de signer un nouveau bail si le PCS est respecté par le ménage, comme prévu par la loi du 18 janvier 2005. Informer la CAF de la mise en place de ce PCS. Les bailleurs s'engagent également à rester ouverts à la conciliation en phase contentieuse y compris après l'obtention du jugement de résiliation de bail sous réserve d'un plan d'actions précis comportant des échéances.
- S'engager à conclure un nouveau bail pour les ménages de bonne foi si la dette est soldée soit :
 - par un PCS respecté dans un délai de 3 mois,
 - sans PCS avec un délai de mise à l'épreuve.
- Tout au long de la procédure, les bailleurs se tiennent à disposition des travailleurs des TAD pour leur fournir les éléments nécessaires au partenariat et ce, dans l'intérêt du ménage.

Les Engagements et Actions pour aller plus loin

- Tenir des permanences sur les sites identifiés et propices à recevoir les familles.
- Promouvoir le prélèvement automatique auprès des ménages.

LA BANQUE DE FRANCE

Acteur

Commission de Surendettement des Yvelines

Coordonnées

50 Boulevard de la Reine 78000 VERSAILLES

Domaines d'intervention

- Secrétariat de la Commission de Surendettement
- Gestion des fichiers bancaires :
- Fichiers des Incidents de remboursement des Crédits des Particuliers (FICP)
- Fichier Central des Chèques (FCC)
- Fichier National des Chèques Irréguliers (FNCI)
- Mise en application et gestion du droit au compte
- Éducation financière des publics (EDUCFI)

Les dispositifs liés à la prévention des expulsions

Demandes de délais au Juge de l'Exécution via la recevabilité des dossiers de surendettement.

Les Engagements et Actions pour aller plus loin

- Transmissions des orientations des dossiers recevables aux secrétariats CCAPEX sur saisine de leur part
- Améliorer les transmissions des plans à la CAF

LES HUISSIERS DE JUSTICE

Acteur

Huissiers de Justice via Chambre départementale des Hussiers de Justice

Coordonnées

Tribunal de Grande Instance – 5 place André Mignot VERSAILLES

Tél : 01.39.07.36.98

<http://www.yvelines.huissier-justice.fr/annuaire.aspx>

Domaines d'intervention

- Exécution des décisions de justice

Les dispositifs liés à la prévention des expulsions

Privilégier l'information préalable à chaque intervention de l'Huissier de Justice et ce tout au long du déroulement de la procédure

Les Engagements et Actions pour aller plus loin

- Distribution de la charte à la communauté des Huissiers de Justice des Yvelines
- Communication sur la nécessité de joindre la copie du jugement lors de la transmission du CQL et de la Réquisition aux secrétariats CCAPEX auprès des études du département

L'UDAF

Acteur

UDAF 78

Coordonnées

UDAF : contact@udaf78.asso.fr

Service AGBF : agbf@udaf78.asso.fr

Service PJM : udaf.mp@udaf78.asso.fr

Domaines d'intervention

- Mesures judiciaires d'Aide à la Gestion du Budget Familial (MJAGBF).
- Mesures d'accompagnement budgétaire auprès des parents dans l'intérêt et pour les besoins des enfants.

Les dispositifs liés à la prévention des expulsions

Préconisation MJAGBF : Quand les enfants sont mineurs et quand l'accompagnement social arrive à ses limites

Les Engagements et Actions pour aller plus loin

Information systématique aux secrétariats ccapex lors de la mise en œuvre des mesures

ACTION LOGEMENT SERVICES

Acteur

Action Logement Services

Coordonnées

Siège : 19/21 quai d'Austerlitz 75013 Paris

Agence des Yvelines : 7/9 rue de la Porte de Buc 78000 Versailles

www.actionlogement.fr

Domaines d'intervention

- Accompagnement des salariés dans leur mobilité résidentielle et professionnelle proposant des services et des aides qui facilitent l'accès au logement et à l'emploi,
- Construction et financement des logements sociaux et intermédiaires

Les dispositifs liés à la prévention des expulsions

- Aide aux salariés en difficulté – CIL PASS assistance®.
- VISALE

Les Engagements et Actions pour aller plus loin

- En complément des dispositifs de droit commun ou des aides proposées par certains partenaires, les conseillers sociaux CIL PASS assistance® peuvent mettre en place des aides d'Action Logement
- Mobilisation des partenaires associatifs
- Participation aux CCAPEX d'arrondissement et mobilisation sur les situations signalées.

L'ADIL

Acteur

ADIL 78 (Association Départementale d'information sur le logement)

Coordonnées

Siège : 4 rue St Nicolas – 78 000 Versailles

Téléphone secrétariat : 01.39.50.84.72

Mail : contact@adil78.org

Domaines d'intervention

Il s'agit pour les juristes de l'association d'offrir à la population départementale une information personnalisée et gratuite, un conseil neutre, objectif et complet sur tous les aspects juridiques, financiers et fiscaux touchant au logement :

- Achat / Construction d'un logement
- Aides à la rénovation
- Copropriété
- Habitat indécent, insalubre
- Impayés, expulsion locative
- Location : relation propriétaire/locataire
- Recherche d'un logement en location
- DALO (Droit au logement opposable)

Les dispositifs liés à la prévention des expulsions

L'ADIL assure un conseil en direction des locataires, des bailleurs et apporte son expertise aux partenaires locaux.

L'intervention des ADIL visent à :

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

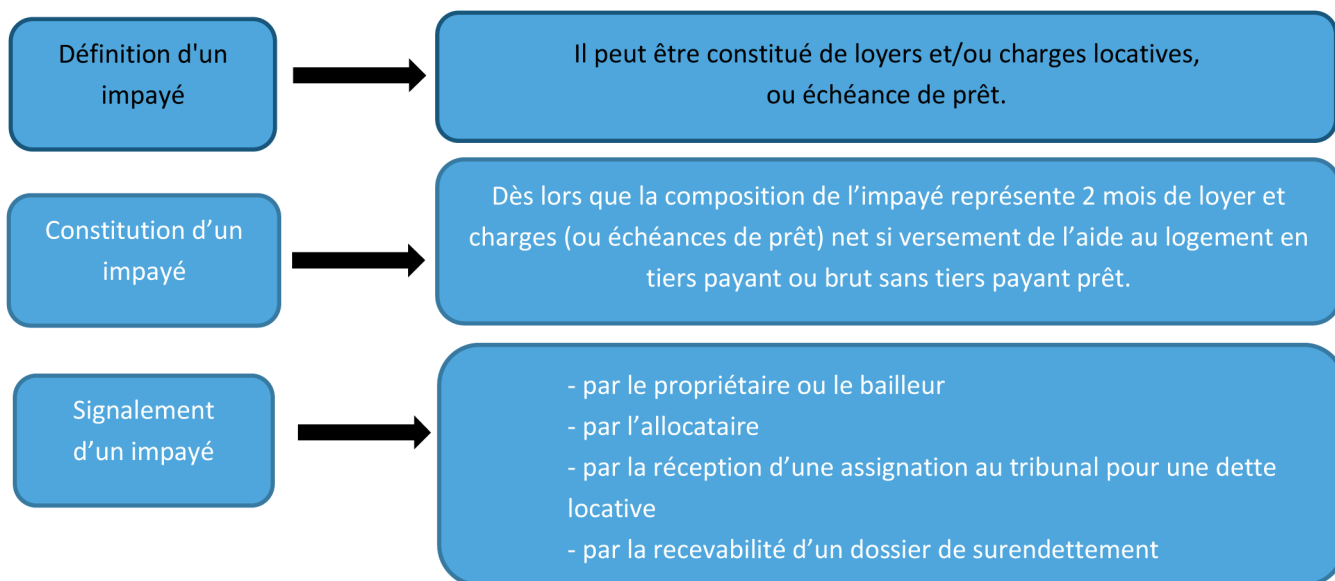
Les Engagements et Actions pour aller plus loin

Dans le cadre d'un partenariat renforcé et financé, mise en œuvre d'une action de prévention en amont et dès le CDP :

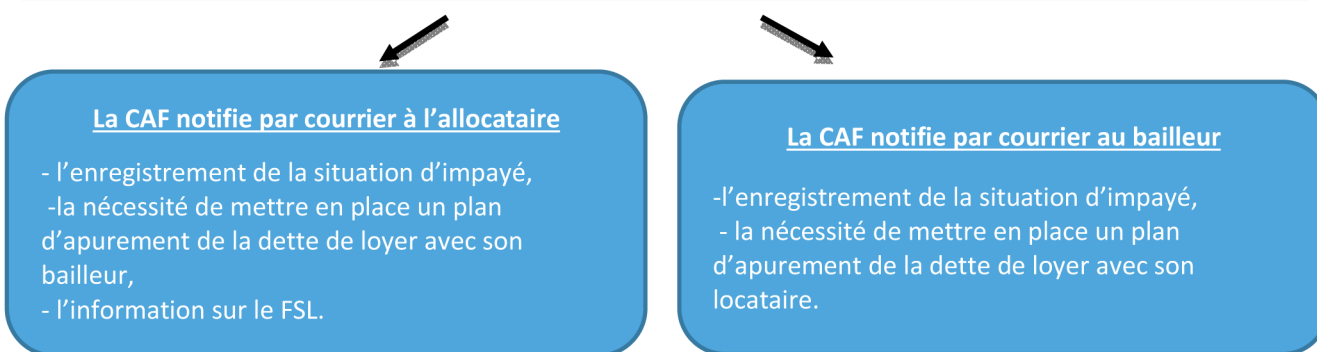
- Transmission par la CCAPEX des CDP délivrés aux ménages
- Prise de contact avec le ménage par l'ADIL : courrier + téléphone
- Consultation dédiée + établissement d'un diagnostic juridique sur un modèle convenu et transmission aux partenaires
- Possibilité de mettre en place d'un suivi des dossiers dès le CDP, avec préparation à l'audience et suite de la procédure.
- Rappel des ménages permettant d'évaluer l'impact (6 mois /1 an après)



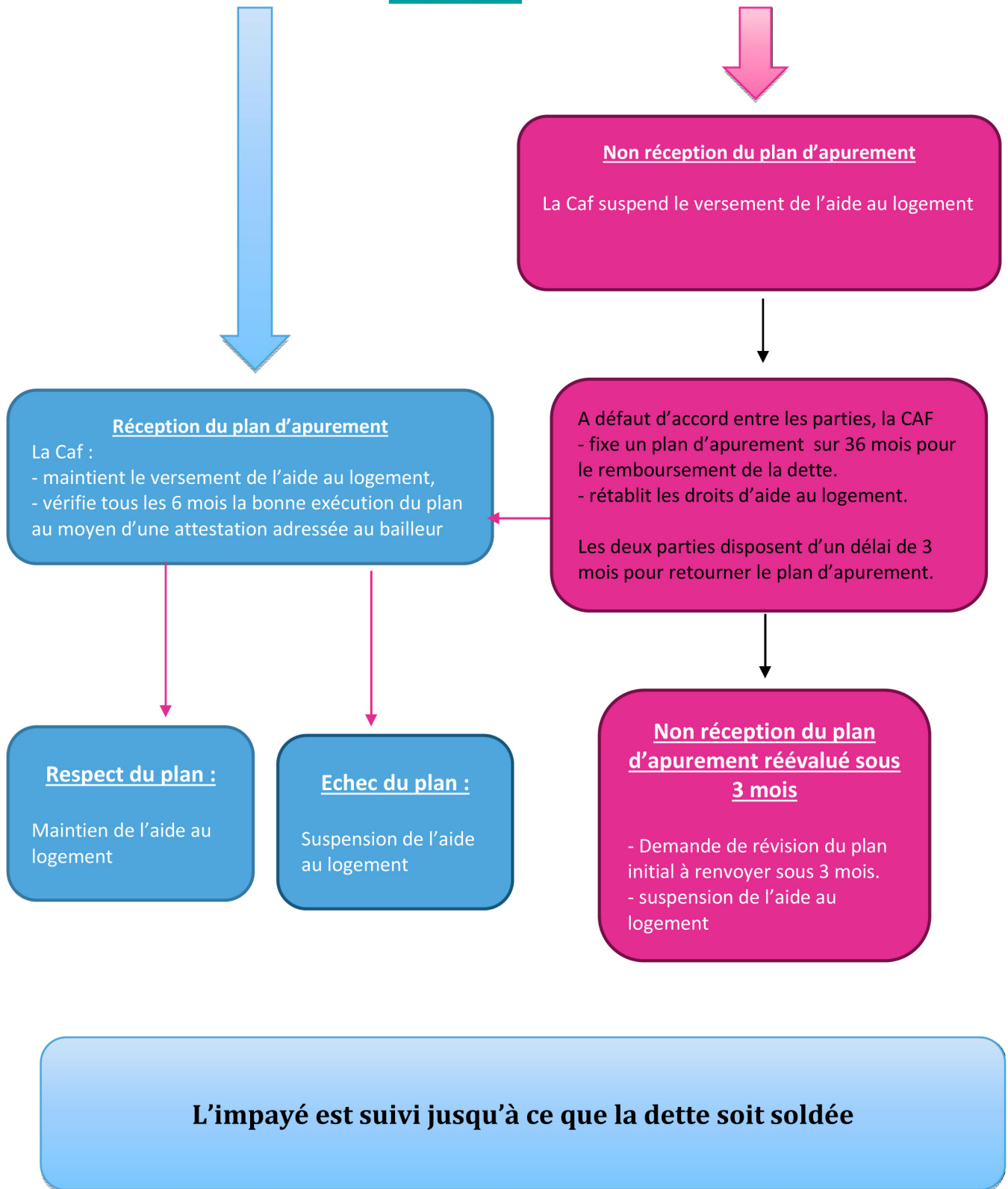
Procédure de traitement des impayés de loyer par la Caf



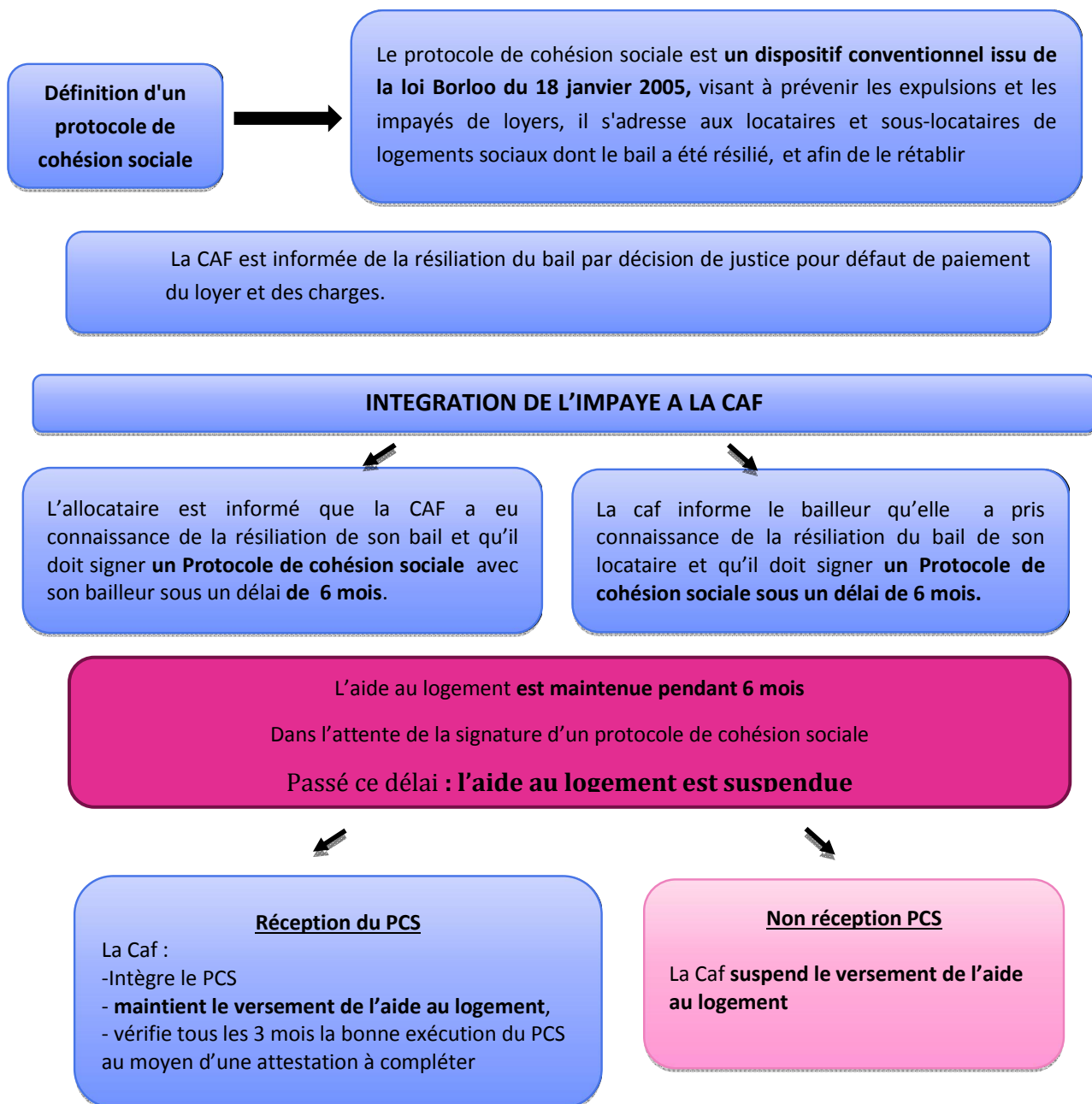
INTEGRATION DE L'IMPAYE A LA CAF



L'aide au logement est maintenue pendant 6 mois dans l'attente de la signature d'un plan d'apurement



Procédure de traitement d'un impayé avec paiement d'une indemnité d'occupation





Fin de la durée du Protocole de cohésion sociale

- **Dette apurée** : la CAF intègre la notion de dette soldée avec demande de **signature d'un nouveau bail**.

Surveillance à 6 mois de la réception d'un nouveau bail.

- **dette restant en présence** : réclamation au bailleur d'un nouveau Protocole de cohésion sociale



L'allocataire et le bailleur n'ayant pas trouvé d'accord sur l'établissement d'un protocole de cohésion sociale, le CAF réclame au bailleur un **décompte locatif** qui permet le **rétablissement du paiement de l'aide au logement si l'indemnité d'occupation est payée (I.O.) régulièrement** (dispositions appliquées depuis le 1^{er} octobre 2017 dans le cadre de la loi ALUR)



I.O REGLEE

Rétablissement de l'aide au logement

I.O NON REGLEE

Suspension de l'aide au logement



L'impayé est suivi tous **les 6 mois** afin de s'assurer du paiement de l'IO

Procédure de traitement d'un impayé déclaré dans un dossier de surendettement Banque de France

La CAF est informée de la recevabilité d'un dossier de surendettement Banque de France, la dette de loyer est incluse dans le dossier de surendettement

Intégration de la recevabilité à la CAF

L'allocataire est informé, que la CAF a connaissance de la recevabilité de sa dette locative par la Banque de France dans le cadre de son dossier de surendettement.

Le bailleur est informé que la CAF a connaissance de la recevabilité par la banque de France, de la dette locative de son locataire.

Maintien ou rétablissement de l'aide au logement

Décisions possibles de la banque de France :

- moratoire
- plan conventionnel de redressement de la dette
- rétablissement personnel

En cas de constat de **non accord**, de l'allocataire ou du bailleur :

Le suivi de l'impayé est repris dans le cadre de la **procédure des impayés**

Surveillance tous les 6 mois, du respect de la décision de la banque de France

Maintien du versement de l'aide au logement tant que le loyer courant est réglé et le plan respecté

Si le plan est non respecté, mais que le loyer courant est réglé, **maintien de l'aide au logement**

Le dossier est suivi jusqu'à apurement total de la dette

ANNEXE 4 : REPARTITION DES TAD



LES TERRITOIRES D'ACTION DÉPARTEMENTALE (TAD)



LES SECTEURS D'ACTION SOCIALE (SAS)



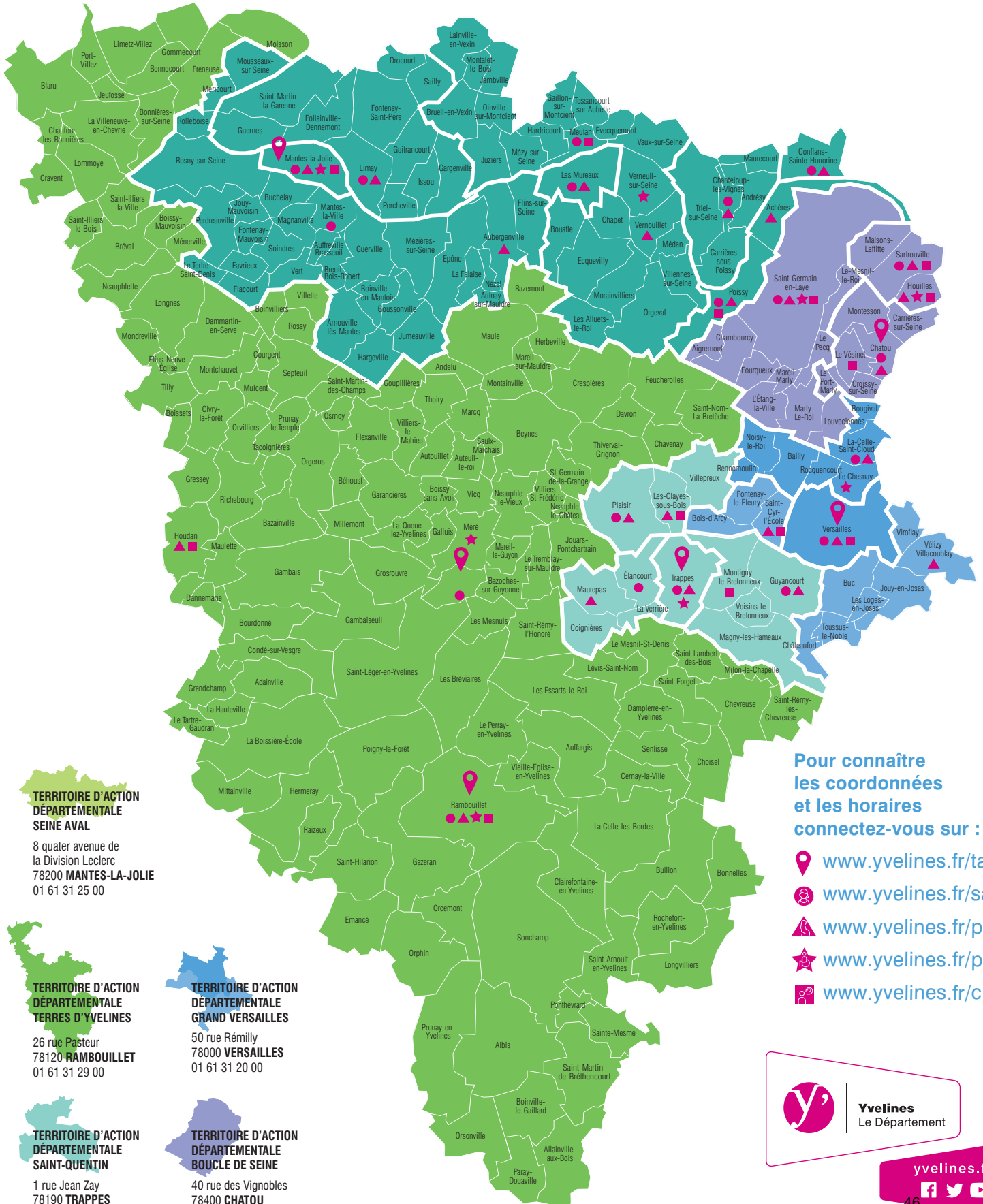
LES CENTRES DE PROTECTION MATERNELLE ET INFANTILE (PMI)



LES PÔLES AUTONOMIE TERRITORIAUX (PAT)



LES CENTRES DE PLANIFICATION ET D'ÉDUCATION FAMILIALE (CPEF)



TERRITOIRE D'ACTION DÉPARTEMENTALE SEINE AVAL

8 quater avenue de la Division Leclerc
78200 MANTES-LA-JOLIE
01 61 31 25 00

TERRITOIRE D'ACTION DÉPARTEMENTALE TERRES D'YVELINES

26 rue Pasteur
78120 RAMBOUILLET
01 61 31 29 00

TERRITOIRE D'ACTION DÉPARTEMENTALE SAINT-QUENTIN

1 rue Jean Zay
78190 TRAPPES
01 61 31 21 83

TERRITOIRE D'ACTION DÉPARTEMENTALE GRAND VERSAILLES

50 rue Rémyilly
78000 VERSAILLES
01 61 31 20 00

TERRITOIRE D'ACTION DÉPARTEMENTALE BOUCLE DE SEINE

40 rue des Vignobles
78400 CHATOU
01 39 07 89 03 / 04

Pour connaître les coordonnées et les horaires connectez-vous sur :

- www.yvelines.fr/tad
- www.yvelines.fr/sas
- www.yvelines.fr/pmi
- www.yvelines.fr/pat
- www.yvelines.fr/cpef



ANNEXE 5 : REPARTITION DES COMMUNES PAR ARRONDISSEMENT

Direction Départementale de la Cohésion Sociale de VERSAILLES

Secrétariat de la CCAPEX
1, rue Jean Houdon - 78000 VERSAILLES
ddcs-ccapex-versailles@yvelines.gouv.fr

BAILLY	CHESNAY	LES CLAYES SOUS BOIS	RENNEMOULIN	VELIZY VILLACOUBLAY
BOIS D'ARCY	FONTENAY LE FLEURY	LES LOGES EN JOSAS	ROCQUENCOURT	VERSAILLES
BOUGIVAL	GUYANCOURT	MONTIGNY LE BRETONNEUX	SAINT CYR L'ÉCOLE	VILLEPREUX
BUC	JOUY EN JOSAS	NOISY LE ROI	TOUSSUS LE NOBLE	VIROFLAY
CHATEAUFORT	LA CELLE SAINT CLOUD	PLAISIR	TRAPPES	

Sous-Préfecture de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

Secrétariat de la CCAPEX
1, rue du Panorama - 78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE
sp-sgl-logements@yvelines.gouv.fr

ACHERES	CHATOU	HOUILLES	MAREIL MARLY	ORGEVAL
AIGREMONT	CHAVENAY	L'ÉTANG LA VILLE	MAREIL SUR MAULDRE	POISSY
ANDELU	CONFLANS SAINTE HONORINE	LE MESNIL LE ROI	MARLY LE ROI	SARTROUVILLE
ANDRESY	CRESPIERES	LE PECQ	MAULE	SAINT GERMAIN EN LAYE
BAZEMONT	CROISSY SUR SEINE	LE PORT MARLY	MAURECOURT	SAINT NOM LA BRETECHE
CARRIERES SOUS POISSY	DAVRON	LE VESINET	MEDAN	TRIEL SUR SEINE
CARRIERES SUR SEINE	FEUCHEROLLES	LES ALLUETS LE ROI	MONTAINVILLE	VERNEUIL SUR SEINE
CHAMBOURCY	FOURQUEUX	LOUVECIENNES	MONTESSON	VERNOUILLET
CHANTELOUP LES VIGNES	HERBEVILLE	MAISONS LAFFITTE	MORAINVILLIERS	VILLENES SUR SEINE

Sous-Préfecture de RAMBOUILLET

Secrétariat de la CCAPEX
82, rue du Général De Gaulle - 78514 RAMBOUILLET cedex
pref-ramb-ccapex@yvelines.gouv.fr

ABLIS	CLAIREFONTAINE	LA VERRIÈRE	NEAUPHLE LE CHÂTEAU	SAINT MARTIN DE BRETHENCOURT
ALLAINVILLE	COIGNIERES	LE MESNIL SAINT DENIS	NEAUPHLE LE VIEUX	SAINT REMY LES CHEVREUSE
AUFFARGIS	DAMPIERRE EN YVELINES	LE PERRY EN YVELINES	ORCEMONT	SAINT REMY L'HONORÉ
AUTEUIL LE ROI	ELANCOURT	LE PRUNAY EN YVELINES	ORPHIN	SAINTE MESMÉ
AUTOUILLET	EMANCE	LES ESSARTS LE ROI	ORSONVILLE	SAULX MARCHAIS
BAZOCHES SUR GUYONNE	FLEXANVILLE	LEVIS SAINT NOM	PARAY DOUAVILLE	SENLISSÉ
BEHOUST	GALLUIS	LONGVILLIERS	POIGNY LA FORET	SONCHAMP
BEYNES	GAMBAIS	MAGNY LES HAMEAUX	PONTHEVRARD	THIVERVAL GRIGNON
BOINVILLE LE GAILLARD	GAMBAISEUL	MARCQ	RAIZEUX	THOIRY
BOISSIERE ECOLE	GARANCIERES	MAREIL LE GUYON	RAMBOUILLET	TREMBLAY SUR MAULDRE
BOISSY SANS AVOIR	GAZERAN	MAUREPAS	ROCHFERT EN YVELINES	VICQ
BONNELLES	GOUPILLIERES	MÉRÉ	SAINT ARNOULT EN YVELINES	VIEILLE EGLISE EN YVELINES
BREVIAIRES	GROSROUVRE	MESNULS	SAINT FORGET	VILLIERS LE MAHIEU
BULLION	HERMERAY	MILLEMONT	SAINT GERMAIN DE LA GRANGE	VILLIERS SAINT FRÉDÉRIC
CERNAY LA VILLE	JOUARS PONTCHARTRAIN	MILON LA CHAPELLE	SAINT HILARION	VOISINS LE BRETONNEUX
CHEVREUSE	LA CELLE LES BORDES	MITAINVILLE	SAINT LAMBERT DES BOIS	
CHOISEL	LA QUEUE LEZ YVELINES	MONTFORT L'AMAURY	SAINT LEGER EN YVELINES	

Sous-Préfecture de MANTES-LA-JOLIE

Secrétariat de la CCAPEX
18-20, rue de Lorraine - 78 200 MANTES-LA-JOLIE
pref-ccapex-mantes-la-jolie@yvelines.gouv.fr

ADAINVILLE	CONDE SUR VESGRE	GRANDCHAMP	MANTES LA JOLIE	PORT VILLIEZ
ARNOUVILLE LES MANTES	COURGENT	GRESSEY	MANTES LA VILLE	PRUNAY LE TEMPLE
AUBERGENVILLE	CRAVENT	GUERNES	MAULETTE	RICHEBOURG
AUFFREVILLE BRASSEUIL	DAMMARTIN EN SERVE	GUERVILLE	MENERVILLE	ROLLEBOISE
AULNAY SUR MAULDRE	DANNEMARIE	GUITRANCOURT	MERICOURT	ROSAY
BAZAINVILLE	DROCOURT	HARDRICOURT	MEULAN	ROSNY SUR SEINE
BENNECOURT	ECQUEVILLY	HARGEVILLE	MEZIERES SUR SEINE	SAILLY
BLARU	EPONE	HAUTEVILLE	MEZY SUR SEINE	SAINT ILLIERS LA VILLE
BOINVILLE EN MANTOIS	EVECQUEMONT	HOUDAN	MOISSON	SAINT ILLIERS LE BOIS
BOINVILLIERS	FALAISE	ISSOU	MONDREVILLE	SAINT MARTIN DES CHAMPS
BOISSETS	FAVRIEUX	JAMBVILLE	MONTALET LES BOIS	SAINT MARTIN LA GARENNE
BOISSY MAUVOISIN	FLACOURT	JEUFOSSE	MONTCHAUVEY	SEPTEUIL
BONNIERES SUR SEINE	FLINS NEUVE EGLISE	JOUY MAUVOISIN	MOUSSEAUX SUR SEINE	SOINDRES
BOUAFLE	FLINS SUR SEINE	JUMEAUVILLE	MULCENT	TACCOIGNERES
BOURDONNE	FOLLAINVILLE DENNEMONT	JUZIERES	NEAUPHLETTE	TARTRE GAUDRAN
BREUIL BOIS ROBERT	FONTENAY MAUVOISIN	LAINVILLE	NEZEL	TERTRE SAINT DENIS
BREVAL	FONTENAY SAINT PERE	LES MUREAUX	OINVILLE SUR MONTCIENT	TESSANCOURT SUR AUBETTE
BRUEIL EN VEXIN	FRENEUSE	LIMAY	ORGERUS	TILLY
BUCHELAY	GAILLON SUR MONTCIENT	LIMETZ VILLEZ	ORVILLIERS	VAUX SUR SEINE
CHAPET	GARGENVILLE	LOMMOYE	OSMOY	VERT
CHAUFOR LES BONNIERES	GOMMECOURT	LOGNES	PERDREAUVILLE	VILLENEUVE EN CHEVRIE
CIVRY LA FORET	GOUSSONVILLE	MAGNANVILLE	PORCHEVILLE	VILLET

EXPULSION LOCATIVE ET PRÉVENTION



L'expulsion locative correspond à la situation où le bailleur ou propriétaire d'un local, habitable ou non, décide d'engager une procédure judiciaire ayant pour objet de faire prononcer l'expulsion du locataire, afin de récupérer la jouissance du logement ou du local.

Le propriétaire et le locataire sont liés par un contrat de bail, oral ou écrit, qui pose le cadre des obligations de chacun. Ainsi, l'expulsion interviendra lorsque le locataire ne respecte pas les obligations prévues par le contrat de bail ; le propriétaire souhaitera alors mettre fin au contrat.

Designed by Kijpargeter / Freepik

Plusieurs motifs peuvent intervenir dans la décision d'engager une procédure d'expulsion :

- la question du défaut d'assurance habitation auquel le locataire est obligé de souscrire
- les dégradations du logement
- les troubles de voisinage
- le non-versement du dépôt de garantie
- le congé pour vente ou pour reprise

- la plus fréquente correspond aux loyers impayés, ce que l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 érige en obligation du locataire dont le non respect peut justifier la résiliation du contrat de bail.



Les ménages en difficultés sont invités à se rapprocher des Service d'Action Sociale du **Conseil Départemental** ainsi que de l'**ADIL (0 805 16 00 75)** en mesure de les aider à trouver les solutions adaptées à leur situation. La **CCAPEX** peut également être saisie.

LA CCAPEX : C'EST QUOI ?



C'est une instance à l'échelle du département dont l'objet est de rapprocher l'intervention de tous les acteurs susceptibles de venir en aide au locataire en difficulté. Elle permet un traitement global de l'impayé, de l'apparition de celui-ci jusqu'au stade final du relogement, de l'hébergement ou de l'expulsion.

La commission statue principalement sur les cas les plus complexes; elle se veut efficace par la mise en commun d'approches, d'information partagés mais surtout d'engagements de tous les partenaires afin de rechercher une solution pour éviter l'expulsion.

A ce titre, elle réunit ses membres, dont les représentants de :

- l'Etat (co-président)
- Conseil Départemental (co-président)
- Maires des communes concernées et Présidents d'EPCI
- la CAF / MSA .
- L'ADIL, l'UDAF les associations représentant les locataires et bailleurs des parcs privé et social.

Des avis et recommandations sont rendus à l'ensemble des partenaires œuvrant localement à la prévention des expulsions (bailleur, CAF, travailleurs sociaux, etc...) ainsi qu'aux ménages concernés ; notamment en matière :

- de maintien ou suspension des droits sociaux et des aides au logement
- d'orientation vers des dispositifs d'aides financières et/ou d'accompagnement social
- de relogement plus adapté à la situation familiale
- de mise en place de plan d'apurement des dettes.

SAISIR LA CCAPEX



Designed by Kipargeter / Freepik

Critères de saisine

Nos CCAPEX d'arrondissements sont compétentes pour étudier les situations répondant aux critères suivants :

- famille monoparentale avec enfant mineur
- personne âgée en perte d'autonomie
- personne en situation de handicap ou maladie invalidante
- personne avec des troubles psychologiques
- locataire au loyer ou au logement manifestement inadapté à sa capacité financière ou à la composition familiale
- troubles de jouissance
- modification de la situation familiale.

Qui peut la saisir ?

Toute personne – locataire, bailleur – concernée par un impayé de loyer ou par une menace d'expulsion peut saisir la CCAPEX, sous réserve du respect des critères défini, ainsi que les membres de la commission.

Les impayés d'accession (remboursement de prêt immobilier non honoré) ne sont pas de la compétence de la CCAPEX.

A quel moment ?

La commission peut être saisie à tout moment de la procédure dès lors qu'un risque d'expulsion existe suite à des impayés locatifs, à un trouble de voisinage, à un congé pour vente ou à une reprise personnelle.

Il faut, dès les premiers signes de difficultés, être en mesure de les signaler afin que la CCAPEX reste une instance de **prévention** et non pas de recours.

Comment ?

Au total, 4 commissions locales siègent dans tout notre département et sont réparties par arrondissement.

Chacune est saisie suivant la commune à laquelle le logement concerné par la procédure est rattaché. Pour ce faire, il suffit de renvoyer le formulaire de saisine à la ccapex correspondante qui étudiera la demande.

Consultez notre site www.yvelines.gouv.fr, vous pourrez y retrouver :

- le schéma de la procédure d'expulsion dans le cadre d'un impayé de loyer
- une fiche d'information au LOCATAIRE
- une fiche d'information au BAILLEUR
- la répartition des communes par arrondissement
- les formulaires de saisine de la ccapex
- ainsi qu'une fiche d'aide au remplissage.



- ADIL** : Association Départementale d'Information Logement
- AESF** : Accompagnement en économie Sociale et Familiale
- AORIF** : Association d'Organismes de logement social Région Ile de France
- AL** : Allocation Logement
- AGBF** : Aide à la Gestion Budgétaire et Familiale
- APA** : Allocation Personnalisée d'Autonomie
- APL** : Allocation Personnalisée au Logement
- ASLL** : Accompagnement Social Lié au Logement
- AVDL** : Accompagnement Vers et Dans le Logement
- CAFY** : Caisse d'Allocation Familiale des Yvelines
- CCAS** : Centre Communal d'Action Sociale
- CHRS** : Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale
- CHU** : Centre d'Hébergement d'Urgence
- CMSA** : Caisse de la Mutualité Sociale Agricole
- CFP** : Concours de la Force Publique
- DALO** : Droit au Logement (et à l'Hébergement) opposable
- DDCS** : Direction Départementale de la Cohésion Sociale
- EPCI** : Etablissement public de coopération intercommunale
- FSL** : Fonds de Solidarité Logement
- MASP** : Mesure d'Accompagnement social Personnalisée
- PDALHPD** : Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
- PEX** : Prévention des Expulsions
- RDAS** : Règlement Départemental des Aides Sociales
- SAS** : Secteur d'Action Sociale
- SAVS** : Service d'Accompagnement à la Vie Sociale
- TAD** : Territoire d'Action Départementale
- SAVS** : Service d'Accompagnement à la Vie Sociale
- UMY** : Union des Maires en Yvelines
- UNPI** : Union Nationale des Propriétaire Immobilier