



CHARTRE DE PREVENTION DES EXPULSIONS LOCATIVES DE LA CHARENTE-MARITIME



SOMMAIRE

Le Préambule,

1. Bilan de la charte de prévention de 2011
2. Evolutions législatives, réglementaires et démarches locales à intégrer

Titre I : Les Principes et les Objectifs de la Charte

1. Les principes généraux
2. Les enjeux et objectifs de la charte
3. L'Organisation départementale de la prévention des expulsions locatives en Charente-Maritime

Titre II : Les Engagements de la Charte

1. Les Engagements Généraux et les Indicateurs de Suivi
2. Les Engagements des Partenaires

Titre III : La mise en œuvre de la Charte

1. La durée et la révision
2. Le suivi, l'animation et l'évaluation
3. La Publication et la diffusion

Les Signatures

Les Annexes :

Annexe 1 : Le bilan des engagements des partenaires de la charte de 2011

Annexe 2 : La présentation des Commissions de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions (CCAPEX) et des Instances Locales Hébergement et Logement de la Charente-Maritime (ILHL)

Annexe 3 : La liste des maires souhaitant participer aux CCAPEX

Le Glossaire



CHARTRE DE PREVENTION DES EXPULSIONS LOCATIVES



PREAMBULE

Pour prévenir l'engagement et surtout l'aboutissement des procédures d'expulsion, depuis quelques années, les mesures d'accès et de maintien dans le logement ont été consolidées dans le cadre des politiques publiques.

L'expulsion locative est, en effet, un facteur d'exclusion sociale pour le ménage qui la vit. La loi du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions a introduit une nouvelle logique dans le traitement des expulsions, substituant une approche strictement de sécurité publique à une logique de prévention.

Parmi les dispositions de cette loi relative aux expulsions locatives l'élaboration d'une charte de prévention des expulsions locatives a été rendue obligatoire dans chaque département.

Celle-ci a été positionnée comme un outil du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD), institué par la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, en coordination avec les autres dispositifs.

De nouveaux textes législatifs et réglementaires ont progressivement précisé et renforcé la palette d'outils et de dispositifs en la matière, en particulier la loi du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale et la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions. Localement, les partenaires de La Charente-Maritime se sont emparés de ces opportunités afin de renforcer leurs actions. Ainsi, une charte départementale de prévention des expulsions locatives a été cosignée le 14 octobre 2011. Outre la volonté de prendre en compte les dispositifs existants, celle-ci a permis de valider une stratégie globale d'intervention entre les différents partenaires.

Cette nouvelle Charte départementale s'applique particulièrement à mettre en œuvre les dispositions de la loi relative à l'engagement national pour le logement (ENL) qui instaure les commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX), comme outil privilégié des chartes de prévention des expulsions. Ces engagements ont été renforcés par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Loi ALUR) qui a modifié le cadre réglementaire de la prévention des expulsions locatives. Elle vise à organiser le traitement coordonné des

situations d'expulsions locatives par l'élaboration d'une charte départementale, prévoyant le renforcement du rôle de la CCAPEX sur chaque département, chargée de cette coordination et de l'examen de dossiers individuels.

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) de la Charente-Maritime 2017 / 2022, adopté et cosigné le 28 février 2017, prévoit conformément à la loi ALUR, dans une de ses orientations, la révision de la charte départementale de prévention des expulsions locatives, la précédente datant de 2011, mais aussi la création de CCAPEX territorialisées traitant des situations individuelles, ou encore le développement de partenariats et d'outils de prévention des impayés et des expulsions.

Enfin, la présente charte départementale de prévention des expulsions locatives prend en compte le décret du 31 mars 2016 relatif à la charte pour la prévention de l'expulsion, qui est venu préciser les modalités opérationnelles de mise en œuvre de la Charte.

Elle constitue le cadre d'une véritable définition de la stratégie départementale en matière de prévention des expulsions locatives par l'ensemble des partenaires.

Elle définit des mesures concrètes et des engagements de leur part dans le but de réduire le nombre d'expulsions dans le département.

1. Bilan de la Charte départementale de Prévention des expulsions locatives signée en 2011

1-1 : Rappel des points clés de la Charte de 2011

12 partenaires se sont engagés en 2011 sur 7 objectifs :

- Améliorer la prévention des impayés de loyer afin de permettre à un plus grand nombre de personnes de bonne foi de se maintenir dans leur logement, en mobilisant l'ensemble des partenaires concernés et détecter le plus en amont possible les situations d'impayés.
- Développer toutes les pratiques de traitement amiable des difficultés et différends entre les parties afin de prévenir un contentieux.
- Mettre en œuvre toutes les mesures d'information susceptibles de favoriser la prévention des impayés de loyer à l'égard des locataires et des propriétaires afin qu'ils puissent connaître leurs droits et obligations respectifs.
- Améliorer et alléger les circuits de communication entre les différents acteurs pour favoriser l'issue amiable de la procédure.

- Favoriser la saisine des différents dispositifs existants qui contribuent à aider les ménages à résorber leur dette financière et contribuer à la recherche de solutions adaptées à la situation de chaque locataire.
- Favoriser l'accès aux droits des locataires en impayés par la mise en place de consultations juridiques et sociales.
- Elaborer des actions de formation-information pour les acteurs du dispositif.

1-2 : Principaux Enseignements du Bilan

Le bilan a permis de mettre en lumière les résultats satisfaisants des actions menées depuis 7 ans, mais aussi d'envisager les ajustements à prévoir, du fait notamment des évolutions qui sont intervenues.

Des points forts du dispositif de prévention des expulsions en Charente-Maritime ont été relevés,-avec la mise en évidence de nouvelles organisations des partenaires autour de la prévention des expulsions, et :

I) une structuration interne des partenaires sur la prévention des expulsions locatives, avec :

- la mobilisation d'équipes professionnelles dévolues au domaine de la prévention des expulsions locatives.

Citons par exemple, une organisation et du personnel dédié pour les bailleurs publics, l'État...

- la formation et le développement de compétences, d'équipes formées à la réglementation de la procédure expulsion.

Citons le cas de la CAF avec l'offre de service sur les impayés de loyer dans le parc privé.

II) le développement de l'information sur la procédure d'expulsion et sur le traitement de l'impayé de loyer, avec :

- Une information écrite transmise aux partenaires.

Citons par exemple, le lien établi entre les Tribunaux d'Instance et l'État ; l'information relayée aux partenaires par L'ADIL.

- La mise en place depuis avril 2017 d'une procédure d'alerte par la DDCS afin d'alerter les partenaires (Département, CAF, CCAS) et les sous-préfectures lorsqu'une situation, au stade du commandement de payer, est jugée critique.

- La tenue de permanences spécialisées.

Citons par exemple, les permanences d'information complémentaires (ADIL, UNPI,...), la permanence Prévéx à Saintes (Etat, UDAF, ADIL) dont l'objectif est de proposer une offre de conseil et d'orientation basée sur une triple compétence juridique, sociale et budgétaire. Ainsi, tout locataire et bailleur privé arrivant au stade du commandement de payer, signalé à la CCAPEX, est invité à rencontrer l'ADIL et l'UDAF au sein de cette permanence. L'objet de cette rencontre avec un juriste de l'ADIL et un conseiller en économie sociale et familiale de l'UDAF est de réaliser un diagnostic juridico-social et budgétaire de la situation et d'accompagner le locataire et le bailleur dans leurs démarches.

- La mise en place de logiciels d'exploitation spécialisés.

Citons par exemple, Exploc, IDEAL, ...etc.

III) la création et le maintien d'instances dédiées à la prévention des expulsions, avec :

- La mise en place des Instances locales de l'hébergement et du logement (ILLH) sur le département : à titre préventif, des situations d'expulsions peuvent y être traitées avant l'intervention en CCAPEX locales.
- La mise en place de la commission départementale des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) et des CCAPEX locales saisies au stade de la demande de concours de la force publique,
- La contribution d'actions de prévention des expulsions locatives dans le cadre du PDALHPD. Citons par exemple, l'élaboration et les ateliers de la Charte de Prévention des Expulsions locatives et l'expérimentation mise en place sur la DT de La Rochelle-Ré-Aunis Atlantique.
- Les instances spécifiques créées pour faciliter le maintien dans le logement des familles.

Citons par exemple : les commissions d'aides financières du FSL, de la CAF, etc.

IV) un nouveau positionnement sur l'accompagnement social pour la prévention des expulsions, avec :

- La volonté de définir ensemble « l'évaluation sociale ».

Citons par exemple, le référentiel de l'évaluation sociale partagé par les partenaires, le Diagnostic social et financier (DSF) et les enquêtes sociales à différents stades de la procédure.

- Le développement d'un accompagnement social adapté à la prise en charge des situations. Citons par exemple : l'accompagnement aux familles des travailleurs sociaux des bailleurs sociaux, l'offre de la CAF pour les familles monoparentales du parc privé, de la MSA en faveur des familles en impayés de loyer, les mesures PREVEX de l'État (tout au long de la procédure jusqu'à l'expulsion effective), l'intervention d'un travailleur social au commissariat de La Rochelle, l'intervention auprès des familles en difficultés d'impayés de

loyer de prestataires d'actions sociale, etc.

Le bilan a cependant aussi permis d'identifier des points de fragilité de la politique locale de prévention des expulsions, ainsi que de nouvelles pistes et actions à envisager :

- Dans le parc public : améliorer la prévention des expulsions notamment en traitant de manière différenciée les ménages en situation d'expulsion pour des motifs liés à des troubles cognitifs et ceux en situation d'expulsions pour des motifs de troubles de jouissances des logements.
- Dans le parc privé : une coordination insuffisante des interventions des différents acteurs et des instances ; des difficultés à capter les bailleurs privés et leurs locataires le plus en amont possible de l'impayé locatif.
- Un traitement non homogène des situations individuelles d'expulsions locatives à un échelon local : inexistence de CCAPEX locales ou de sous-commissions expulsions généralisées sur l'ensemble du territoire.
- Un volume très faible de signalement d'impayés de loyer des ressortissants MSA sur la Charente-Maritime du fait que la MSA ait peu d'allocataires parmi les locataires concernés.



2. Évolutions législatives et réglementaires et démarches locales à intégrer :

La présente charte se situe dans un contexte législatif et réglementaire qui a évolué depuis la signature de la précédente charte :

La loi ALUR du 24 mars 2014 reprend les deux principaux objectifs relevés par le Plan pluriannuel de lutte contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale, adopté le 21 janvier 2013 par le Comité Interministériel de Lutte contre les Exclusions, qui étaient :

- Traiter les situations d'impayés le plus en amont possible.
- Accroître le rôle des Commissions de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions locatives (CCAPEX).

Elle renforce aussi les interventions des CAF et MSA, réorganise le dispositif de mise en jeu de la résiliation du bail, allonge les délais pouvant être accordés pour le paiement de la dette et pour quitter les lieux, affirme le rôle des chartes de prévention et confirme la double mission des commissions de coordination (instance de coordination mais aussi d'examen des situations individuelles).

Le décret du 30 octobre 2015 relatif à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives précise la définition des missions, la composition et les modalités de fonctionnement des commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX).

Le décret du 31 mars 2016 relatif à la charte pour la prévention de l'expulsion précise le contenu des chartes de prévention des expulsions locatives ainsi que les modalités d'élaboration et d'évaluation.

La charte pour la prévention de l'expulsion détermine les engagements des différents partenaires, les objectifs quantitatifs et qualitatifs poursuivis, la définition des indicateurs permettant son évaluation, sa durée et les modalités de son suivi, de son évaluation et de sa révision. Elle contient également la liste des maires qui souhaitent être invités aux réunions de la CCAPEX et de ses sous-commissions lorsque le dossier d'un de leurs administrés y est examiné.

Le décret du 6 juin 2016 relatif aux aides personnelles au logement traite des impayés par les organismes payeurs des aides au logement, redéfinit la notion d'impayé et met en place une nouvelle procédure d'apurement des impayés avec des délais raccourcis et une meilleure collaboration entre les différents acteurs.



TITRE I : LES PRINCIPES ET LES OBJECTIFS DE LA CHARTE

1. Principes généraux

Les personnes concernées par les dispositions de la présente charte sont les locataires de bonne foi qui, en raison de leurs difficultés économiques et sociales, sont en situation d'impayés de loyer et/ou sont confrontés à un risque d'expulsion.

Les personnes occasionnant des troubles graves de voisinage et/ou ayant des problèmes de comportement, et qui de ce fait, encourent un risque d'expulsion, sont également concernés par la présente charte, notamment sur les dispositifs de signalement et de coordination des actions.

Ne sont 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).

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 du ménage et son engagement dans la résolution de ses difficultés.

2. Les enjeux et les objectifs de la charte

L'objectif général poursuivi sur la durée des 6 ans de la Charte est de réduire le nombre de ménages concernés aux différents stades de la procédure d'expulsion. La réussite de cet

indicateur repose sur l'action collective des partenaires.

Sur la période 2019-2021 :

- le premier objectif poursuivi est une diminution de 2% des assignations sur la période ;
- le second objectif poursuivi est une diminution de 2% des demandes de concours de la force publique.

Sur la période 2022-2024 :

- le premier objectif poursuivi est une diminution de 3% des assignations par rapport au niveau atteint en 2021 ;
- le second objectif poursuivi est une diminution de 3% des demandes de concours de la force publique par rapport au niveau atteint en 2021.

L'ensemble des partenaires concourent à l'atteinte de ces objectifs dans leurs champs d'intervention.

Les grands enjeux de la nouvelle charte sont dès lors de renforcer le dispositif de prévention :

- En intégrant les dernières évolutions législatives et réglementaires.
- En développant la communication sur la prévention des impayés et sur les dispositifs de préventions des expulsions existants.
- En incitant à une détection rapide et précoce des impayés, notamment dans parc privé.
- En renforçant le partenariat existant autour de la prévention des expulsions.
- En renforçant l'action des partenaires pour obtenir une meilleure mobilisation du ménage.
- En définissant les indicateurs de suivi et en fixant les modalités d'animation et de pilotage de la charte.

Ces mesures n'ont pas pour objet de remettre en cause le droit des bailleurs d'engager une action contentieuse, ni d'interrompre ou d'allonger la durée des procédures.

3. L'organisation départementale

Le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) constitue le document socle de l'hébergement et du logement en Charente-Maritime. Ce document partenarial traite à ce titre de la prévention des expulsions locatives.

Le PDALHPD, signé le 27 février 2017, a renforcé la coordination des acteurs, non pas au sein d'une seule « filière » (hébergement, logement temporaire, logement social...), mais de façon transversale afin de fluidifier les parcours et d'offrir des solutions cohérentes combinant logement, hébergement et accompagnement social. Il propose une nouvelle organisation

territoriale en confirmant le rôle des instances locales d'hébergement et de logement (ILHL) et en proposant la création de sous-commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) locales sur les arrondissements de La Rochelle, Rochefort et Saintes.

L'articulation entre ces instances est la suivante :

- les situations d'expulsions ont vocation à être examinées dans le cadre des ILHL en amont de la procédure afin de trouver une solution le plus rapidement possible pour le ménage avec l'ensemble des partenaires. Les instances locales se réunissent tous les mois ou tous les deux mois à un niveau technique pour procéder à l'examen de situations individuelles. L'instance se réunit au niveau stratégique une fois par an.
- au stade de la demande de concours de la force publique, la situation du ménage peut être étudiée avec l'ensemble des partenaires concernés au sein de la CCAPEX locale. La sous-commission rend un avis qui constitue une aide à la décision du Directeur de cabinet du Préfet ou du Sous-Préfet qui accorde au final ou pas le concours. Ces CCAPEX ont été mises en place suite à la publication des arrêtés n°17-2617 du 21 décembre 2017 puis n°18-1304 du 5 juillet 2018. Selon les arrondissements, l'ensemble des demandes de concours sont examinées, ou seulement les plus complexes.

La CCAPEX départementale se réunit une fois par an et assure un rôle de coordination, d'impulsion et d'évaluation du dispositif de prévention des expulsions locatives sur le département. A ce titre, elle anime le suivi et l'évaluation de la charte départementale de prévention des expulsions locatives.

Par ailleurs, la commission de surendettement, dont le secrétariat est assuré par la Banque de France, a pour mission de préserver les intérêts des particuliers et de leurs créanciers en établissant, lorsque cela est possible, un plan conventionnel de redressement ou en préconisant ou imposant d'autres mesures.



TITRE II : LES ENGAGEMENTS DES SIGNATAIRES

1. Les engagements généraux, communs à l'ensemble des signataires :

Les signataires de la présente Charte s'engagent à :

- Renforcer la prévention de l'expulsion en amont du jugement, pour les locataires de bonne foi.

L'article 2274 du Code civil précise :

« La bonne foi est toujours présumée et c'est à celui qui allègue la mauvaise foi à la prouver. »

Les juges apprécient la bonne ou la mauvaise foi au cas par cas. Sera qualifié de mauvaise foi le locataire qui ne paie pas ses loyers alors qu'il dispose des moyens matériels pour le faire, ou celui qui ne respecte pas ses obligations en dégradant les locaux qu'il occupe ou en causant des troubles anormaux de voisinage...».

A noter : le guide annexe à la circulaire du 22 mars 2017 relative à la mise en œuvre du plan interministériel de prévention des expulsions locatives propose dans son annexe IV une approche jurisprudentielle de la mauvaise foi (p. 29).

- Mettre en place ou renforcer une culture commune sur la prévention des expulsions locatives.
- Réaliser une évaluation annuelle des objectifs de la charte.

Les engagements ci-dessous sont partagés par tous les partenaires et leurs déclinaisons feront l'objet de groupes de travail menés sur la durée de vie de la charte.

ENGAGEMENT n°1 : Renforcer la prévention de l'expulsion en amont du jugement, pour les locataires de bonne foi.

Pour ce 1^{er} axe, les signataires s'engagent à :

- ❖ **Développer des outils de prévention le plus en amont possible et tout au long de la procédure.** Il s'agira de conseiller, informer, orienter les familles locataires le plus en amont et tout au long de la procédure d'expulsion, sur leurs droits et obligations, les dispositifs, les procédures).
Il faudra identifier les difficultés du ménage dès le signalement de l'impayé et tout au long de la procédure afin de trouver une solution.

Il faudra renforcer la sécurisation de l'entrée dans le logement, évaluer l'autonomie du futur locataire, évaluer la situation de la famille au cours de la procédure.
- ❖ **Participer aux différentes instances de prévention des expulsions locatives :** participer aux CCAPEX, aux actions du PDALHPD.
- ❖ **Continuer à mobiliser les interventions d'accompagnement social adaptées :** réaliser de la médiation locative, utiliser le bail glissant, intervenir auprès des familles par un soutien financier, permettre chaque fois que possible le maintien dans le logement, favoriser les mutations dans les logements.
- ❖ **Renforcer la sensibilisation des acteurs privés :** renforcer l'information aux bailleurs privés, élus, professionnels de l'immobilier.
- ❖ **Développer et soutenir le développement d'une politique de construction de logements aux loyers abordables, tant dans le parc public que dans le parc privé.**

ENGAGEMENT n°2 : Mettre en place ou renforcer une culture commune sur la prévention des expulsions locatives

Pour ce 2^{ème} axe, les signataires s'engagent à :

- ❖ **Renforcer une meilleure connaissance commune des acteurs de la prévention des expulsions locatives.**

Il conviendra de maintenir et renforcer le partenariat existant, développer des formations interdisciplinaires, organiser des temps d'échanges sur les pratiques professionnelles. Cela permettra de mieux connaître les partenaires, les différents intervenants (huissier, avocats, ...) et les dispositifs de prévention.

Il faudra associer l'ensemble des acteurs et notamment la magistrature, le Conseil Départemental de d'Accès au Droit (CDAD), la police, la gendarmerie, les huissiers, la commission de surendettement, à la mise en place de cette culture commune.

Il faudra recenser l'information sur les situations et partager les connaissances de l'ensemble des partenaires.

ENGAGEMENT n° 3 : Réaliser une évaluation annuelle des objectifs de la charte

Pour ce 3^{ème} axe, les signataires s'engagent à :

- ❖ **Evaluer les actions de prévention** : il conviendra d'avoir une vision globale des actions de prévention, de suivre l'évolution des procédures d'expulsion, voire de participer à un diagnostic de territoire.
- ❖ **Contribuer à l'élaboration du bilan annuel de suivi et d'évaluation en fournissant les indicateurs et les statistiques utiles.**

Ce bilan annuel pourra être établi à l'aide des indicateurs suivants :

Indicateurs renseignés par les services de l'État

- nombre de commandements de payer,
- nombre d'assignations,
- répartition des assignations par EPCI
- répartition des assignations entre le parc privé et le parc public
- typologie des ménages (âge, composition familiale, ressources, récidives, répartition géographique)
- montant de la dette moyenne
- nombre de diagnostics sociaux et financiers demandés par les services de l'Etat
- nombre de diagnostics sociaux et financiers transmis au juge,
- nombre de jugements transmis à l'Etat
- nombre de jugements auxquels les locataires sont présents à l'audience
- nombre de jugements donnant lieu à des délais de paiement
- nombre de commandements de quitter les lieux,
- nombre de demandes de concours de la force publique,
- nombre d'octrois de la force publique,
- nombre d'exécutions effectives de concours de la force publique
- nombre de dossiers examinés en CCAPEX,
- nature des avis et des recommandations rendus par les CCAPEX.

Indicateurs renseignés par les services du Département

- nombre de demandes de FSL maintien suite à une dette de loyer,
- nombre d'aides FSL maintien suite à une dette de loyer,
- montant moyen de l'aide FSL maintien suite à une dette de loyer,
- montant moyen de la dette au jour de la demande,
- stade de la procédure au jour de la demande,
- nombre de saisines FSL par la CAF ou la MSA,
- typologie des ménages (âge, composition familiale, ressources, récidive, répartition géographique)
- nombre d'orientations vers la CCAPEX,
- nombre d'ASLL demandées,
- nombre d'ASLL accordées
- nombre de diagnostics sociaux et financiers pour lesquels le ménage ne s'est pas présenté aux rendez-vous

- nombre de diagnostics sociaux et financiers réalisés.

Indicateurs renseignés par l'ADIL

- nombre de consultations ADIL de locataires en impayés,
- nombre de consultations ADIL de propriétaires confrontés à un impayé,
- nombre de réunions d'information,
- nombre de réunions organisées,
- public mobilisé : bailleurs, maires, professionnels, travailleurs sociaux, autres...

Indicateurs renseignés par la CAF et la MSA

- nombre d'allocataires bénéficiant d'une aide au logement (APL, ALS et ALF),
- nombre de signalement d'impayés,
- montant moyen de l'impayé,
- nombre de plans de cohésion sociale reçus,
- durée moyenne du plan de cohésion sociale,
- nombre de suspension d'aides au logement,

2. Les engagements spécifiques des signataires :

Moyens et engagements mis en œuvre par l'État

Les services de l'État compétents s'engagent à :

- mettre en œuvre, en copilotage avec le Département, la politique de prévention des expulsions locatives, en assurant l'animation de la commission départementale de coordination des actions de prévention des expulsions locatives et de ses sous-commissions locales,
- contribuer à la recherche de solutions adaptées aux ménages en difficulté dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, copiloté avec le Département,
- favoriser le relogement des ménages menacés d'expulsion, notamment dans le cadre des droits de réservation du préfet (« contingent préfectoral ») dont la gestion a été déléguée aux bailleurs sociaux, avec la possibilité d'un accompagnement social,
- écrire aux locataires assignés pour recommander de prendre contact avec un travailleur social et se présenter à l'audience,
- faciliter la transmission rapide aux juges des diagnostics sociaux et financiers,
- rechercher, avec les bailleurs sociaux et l'ensemble des acteurs, toutes solutions de relogement pour les familles menacées d'expulsion, en sollicitant les dispositifs existants du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, et notamment les instances locales de l'hébergement et du logement et les CCAPEX locales,

- adresser aux locataires défaillants, pour lesquels une procédure d'expulsion est engagée, des courriers les incitant :
- ★ à respecter leurs engagements envers le bailleur,
- ★ à rencontrer les personnes compétentes (travailleur social, huissier, juge...),
- ★ à accepter, le cas échéant, le changement de logement proposé par le bailleur,
- à défaut, à octroyer le concours de la force publique lorsque toutes les mesures de prévention et de résolution du problème inhérent au non-paiement du loyer auront été épuisées,
- informer les partenaires des relogements dans le cadre de la commission de médiation (DALO),
- informer les services sociaux du Département des octrois du concours de la force publique,
- informer sur les dispositifs et outils à sa disposition (commission de médiation, contingent de réservation ...),
- mettre en place dès 2019 une instance de coordination entre la DDCS et les sous-préfectures afin de rapprocher les pratiques et d'échanger sur les différents arrondissements du département,
- poursuivre la mise en œuvre de la procédure d'alerte avec les partenaires, et si besoin en apportant des ajustements et des améliorations à ce dispositif,
- poursuivre le pilotage de l'expérimentation de la permanence PREVEX à Saintes et si possible engager sa généralisation à tout le département en fonction de l'évaluation de l'expérimentation et des moyens disponibles,
- poursuivre le financement du dispositif d'accompagnement social renforcé PREVEX des ménages menacés d'expulsions locatives et orienter des ménages vers ce dispositif.

Moyens et engagements mis en œuvre par le Département de Charente-Maritime

Le Département de Charente-Maritime, dans le cadre de ses compétences réglementaires, s'engage à :

- co-présider la commission départementale de coordination des actions de prévention des expulsions locatives,
- contribuer à la mise en place d'actions de prévention des expulsions locatives dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées,
- attribuer des aides financières et des mesures d'accompagnement social lié au logement dans le cadre du fonds de solidarité pour le logement, en tenant compte des besoins et capacités financières des ménages, afin de permettre leur maintien durable dans le logement,

- traiter les demandes d'aides auprès du fonds de solidarité pour le logement dans les meilleurs délais suivant la réception des demandes présentées dans le cadre de procédure d'expulsion,
- articuler les interventions des travailleurs sociaux des délégations territoriales avec les permanences PREVEX,
- transmettre aux services de l'Etat les informations demandées et se saisir des situations justifiant une intervention rapide,
- réaliser les évaluations sociales sollicitées par les services de l'Etat, à chaque stade de la procédure : assignation, commandement de quitter les lieux, demande du concours de la force publique,
- transmettre les éléments sociaux aux services de l'Etat concernés dans les délais impartis, y compris lorsque le ménage n'aura pu être rencontré dans le cadre de l'enquête, en précisant les démarches réalisées auprès de ce dernier.
- informer ses partenaires, notamment les membres des instances locales de l'hébergement et du logement des dispositifs, modalités d'interventions et outils mobilisables par les services départementaux,
- informer les ménages en difficulté de leurs droits, obligations et possibilités d'aide et les inciter à se présenter à l'audience du tribunal,
- accompagner les ménages en difficulté, dès la connaissance de leur situation et sur l'ensemble des domaines : situation locative, sociale, financière et au regard de l'emploi, en activant l'ensemble des aides et formes d'intervention mobilisables,
- mobiliser les interventions d'accompagnement social, budgétaire et lié au logement en partenariat et concertation avec les organismes en contact avec les ménages en difficulté, notamment avec les bailleurs sociaux, pour la recherche de solutions susceptibles de prévenir les situations d'endettement locatif et d'expulsions locatives,

Moyens et engagements mis en œuvre par la CAF

La perte d'un logement liée à une expulsion locative due aux impayés de loyers ainsi que la revente « forcée » du bien en cas d'échec d'accession à la propriété, constituent un « risque familial ou social », pouvant aboutir dans les cas les plus complexes, à l'éclatement de la cellule familiale.

Face à ces situations, en amont des procédures d'expulsions, la CAF développe des actions en faveur de la prévention des expulsions locatives et s'engage à :

- informer les locataires et bailleurs sur leurs droits et devoirs dès l'ouverture du droit aux aides au logement et chaque année lors du renouvellement des quittances,
- mettre en œuvre le processus de traitement des impayés locatifs ou accession, conformément à la réglementation en vigueur dans les secteurs privés et publics, et en concertation avec les partenaires concernés,
- proposer une offre d'accompagnement social à toutes les familles allocataires ayant

charge d'enfants au sens des prestations familiales du parc privé en situation d'impayés de loyer,

- orienter vers les dispositifs de maintien dans le logement (dispositifs relatifs au Département, commission de surendettement,...) et solliciter la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) pour les personnes en situation d'impayés dans le parc privé,
- travailler avec les partenaires du logement afin de favoriser la communication autour des dispositifs de prévention de l'expulsion locative,
- participer aux réunions du comité responsable et comité technique du PDALHPD,
- transmettre au secrétariat des CCAPEX départementale et locales les informations CAF permettant d'éclairer les situations étudiées. Concernant la contribution de la CAF aux instances locales de l'hébergement et du logement, elle sera évaluée en fonction de l'ordre du jour,
- faciliter l'accès et le maintien dans le logement en mobilisant des aides spécifiques pour les familles allocataires les plus modestes grâce au règlement intérieur des aides financières individuelles aux familles,
- transmettre au secrétariat de la CCAPEX (DDCS) les signalements des impayés de loyers par les bailleurs sociaux lors de leur réception.

Moyens et engagements mis en œuvre par la MSA

La MSA s'engage à :

- informer les locataires et bailleurs sur leurs droits et devoirs dès l'ouverture du droit aux aides au logement et chaque année lors du renouvellement des quittances,
- mettre en œuvre le processus de traitement des impayés locatifs ou accession, conformément à la réglementation en vigueur dans les secteurs privés et publics, et en concertation avec les partenaires concernés,
- proposer une offre d'accompagnement social en faveur des familles en impayés de loyer,
- solliciter les dispositifs de maintien dans le logement (dispositifs relatifs au Département, commission de surendettement, commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives pour les personnes en situation d'impayés dans le parc privé),
- travailler avec les partenaires du logement afin de favoriser la communication autour des dispositifs de prévention de l'expulsion locative,
- participer aux réunions du comité responsable et comité technique du PDALHPD, aux instances locales de l'hébergement et du logement et aux CCAPEX départementales et locales. A défaut, transmettre les éléments utiles en amont au secrétariat de ces instances,
- participer aux instances politiques et techniques, concernées,
- faciliter l'accès et le maintien dans le logement en mobilisant des aides spécifiques pour les familles modestes,

- transmettre au secrétariat de la CCAPEX (DDCS) les signalements des impayés de loyers par les bailleurs sociaux lors de leur réception.

Moyens et engagements mis en œuvre par l'ADIL

L'ADIL s'engage à :

- informer les locataires et les bailleurs sur les précautions à prendre avant de louer et sur les dispositifs de garanties existants tels que la garantie VISALE,
- assurer et développer l'information auprès des locataires et des propriétaires sur leurs droits et leurs obligations et sur les solutions amiables possibles,
- diffuser ses dépliants et tout document sur ce thème,
- proposer des actions de formations aux partenaires,
- vérifier le montant de la dette (calcul des révisions des loyers, vérifications des charges locatives...),
- s'assurer que les aides au logement ont bien été mobilisées,
- orienter vers les dispositifs d'aides du Département, de la CAF, des CCAS, et d'Action Logement notamment,
- étudier la possibilité de faire un plan d'apurement réaliste et mettre en garde contre les risques de suspension de l'aide au logement,
- apporter un éclairage sur le déroulement de la procédure: donner une explication précise sur le contenu des actes et des jugements, sur les frais de procédure,
- auprès des locataires: étudier la possibilité de faire une demande reconventionnelle lorsque le logement nécessite des travaux par exemple,
- auprès des locataires: alerter sur les conséquences de la décision judiciaire et informer sur les voies d'exécution,
- informer sur la possibilité de mobiliser l'assurance de protection juridique ou l'aide juridictionnelle, si les conditions sont remplies,
- inciter les parties à se rendre à l'audience,
- Tenir des permanences « Prévention des expulsions » (PRÉVEX) en binôme avec l'UDAF, dans l'arrondissement de Saintes puis dans les autres territoires en cas de généralisation du dispositif.

Moyens et engagements mis en œuvre par les bailleurs sociaux

Les bailleurs sociaux s'engagent à :

- reloger les ménages menacés d'expulsion et notamment ceux signalés par les instances locales de l'hébergement et du logement et les CCAPEX locales, conformément aux dispositions de la convention de gestion du contingent,
- assurer l'information des locataires sur leurs droits et devoirs respectifs,

- informer les locataires pour qu'ils fassent valoir leurs droits aux aides au logement et les assister dans leurs démarches afin que le dépôt du dossier complet intervienne dans un délai inférieur à trois mois suivant la date d'entrée dans les lieux,
- relancer le locataire par tout moyen dès la détection de l'impayé,
- proposer des plans d'apurement précoces et réalistes et si nécessaire signer un protocole de cohésion sociale,
- saisir la CAF dès le premier impayé de loyer selon la réglementation en vigueur,
- inciter le locataire en difficulté de paiement du loyer à prendre contact avec un travailleur social, le plus en amont possible,
- faire figurer sur les avis d'échéance l'intégralité de la dette du contrat en cours,
- solliciter les dispositifs du Département pour l'octroi d'aides financières ou la mise en place d'un accompagnement social, le plus en amont possible,
- développer une gestion adaptée à la situation des locataires défavorisés en facilitant les mutations, dans la mesure des disponibilités du parc, sans attendre que les familles soient en difficulté et en veillant, lors de l'attribution, à ce que le montant du loyer et des charges soit bien adapté aux ressources des familles,
- participer à des actions d'informations organisées par les partenaires,
- communiquer les organigrammes et coordonnées des services à l'ensemble des partenaires de la charte,
- informer l'ensemble des partenaires, à leur demande, de l'évolution de la situation des ménages (apurement de la dette ou plan d'apurement respecté, départ, relogement ...),
- signer un nouveau bail dans un délai maximum de six mois après acquittement total de la dette par le locataire et reprise du loyer courant,
- favoriser les mutations pour motifs économiques (au sein d'un même organisme et entre organismes) rendues plus faciles grâce à la gestion en flux déléguée du contingent préfectoral, en proposant notamment aux locataires une mutation dès connaissance d'une modification du nombre d'occupants (décohabitation, départ d'une personne à charge, décès...),
- saisir, en tant que de besoin, les instances locales de l'hébergement et du logement sur les situations d'expulsion le plus en amont possible de l'impayé de loyer,
- s'engager à informer par écrit les services de l'Etat de toute suspension de la demande de concours.

Moyens et engagements mis en œuvre par les bailleurs privés : Union Nationale des Propriétaires Immobiliers (UNPI)

Les représentants des bailleurs privés s'engagent à :

- informer leurs adhérents de leur engagement au titre de la présente charte,
- développer le partenariat avec les membres de la charte en les invitant à leurs réunions d'informations annuelles,

- assurer l'information des propriétaires sur leurs droits et devoirs et notamment sur le déroulement de la procédure pour impayés de loyer et sur le dispositif de garantie des risques locatifs, à l'entrée dans les lieux,
- informer les locataires, dans les courriers de relance qui leur sont adressés à la demande des adhérents, pour qu'ils fassent valoir leurs droits aux aides au logement et les inciter systématiquement à la mise en œuvre du tiers-payant,
- en cas d'impayés de loyer, instituer un système de relance amiable auprès du débiteur,
- informer sur les aides financières du fonds de solidarité logement (FSL) du Département, communiquer les coordonnées des services sociaux susceptibles d'aider les ménages en difficulté et les coordonnées des services de l'État compétents,
- informer les propriétaires de leur obligation d'informer des situations d'impayés de loyer l'organisme qui verse l'aide au logement.

Moyens et engagements mis en œuvre par les bailleurs privés : FNAIM

Les représentants des bailleurs privés s'engagent à :

- informer leurs adhérents de leur engagement au titre de la présente charte,
- développer le partenariat avec les membres de la charte en les invitant à leurs réunions d'information annuelles,
- assurer l'information des propriétaires sur leurs droits et devoirs et notamment sur le déroulement de la procédure pour impayés de loyer et sur le dispositif de garantie des risques locatifs, à l'entrée dans les lieux,
- informer les locataires, dans les courriers de relance qui leur sont adressés à la demande des adhérents, pour qu'ils fassent valoir leurs droits aux aides au logement et les inciter systématiquement à la mise en œuvre du tiers-payant,
- en cas d'impayés de loyer, instituer un système de relance amiable auprès du débiteur,
- informer sur les aides financières du fonds de solidarité logement du Département, communiquer les coordonnées des services sociaux susceptibles d'aider les ménages en difficulté et les coordonnées des services de l'Etat compétents,
- faire figurer sur les avis d'échéance l'intégralité de la dette,
- informer les propriétaires de leur obligation d'informer des situations d'impayés de loyer l'organisme qui verse l'aide au logement.

Moyens et engagements mis en œuvre par les huissiers de justice

Les huissiers de justice s'engagent à :

- fournir les informations relatives aux droits et obligations du locataire défaillant au moyen d'un document élaboré en concertation avec l'ADIL ainsi que les aides possibles et les coordonnées des services sociaux, lors de la délivrance du commandement de payer,

- développer un rôle de conseil envers les propriétaires et informer les locataires en difficulté notamment en les invitant à contacter les services sociaux et/ou les services de l'État,
- inciter les locataires à signer avec le propriétaire un plan d'apurement réaliste,
- inciter les propriétaires et les locataires du secteur privé à informer des situations d'impayés de loyer l'organisme qui verse l'aide au logement,
- développer le partenariat avec les membres de la charte en les invitant à leurs réunions d'information annuelles,
- transmettre aux services de l'Etat compétents les différents actes de procédure (commandement de payer, assignation à comparaître, commandement de quitter les lieux, demande de concours de la force publique) par voie électronique,
- transmettre le document d'information en vue de l'audience délivré aux locataires assignés au fin de constat ou de prononcé de la résiliation de leur contrat de bail, prévu par le décret n°2017-923 du 9 mai 2017,
- informer la préfecture et les sous-préfectures des suites de la situation du ménage (saisies, régularisation de l'impayé, départ, relogement ...),
- informer, à leur demande, les travailleurs sociaux sur l'évolution de l'impayé.

Moyens et engagements mis en œuvre par l'association des maires de la Charente-Maritime (AMF)

L'association des maires s'engage à :

- porter à la connaissance des maires du département le contenu de la présente charte afin que les maires puissent informer et conseiller les familles en difficulté sur les différentes aides existantes et les organismes et services susceptibles de les mettre en œuvre et transmettre, le cas échéant, aux services compétents (délégations territoriales, services de l'État, préfecture et sous-préfectures...) toutes informations utiles sur la situation des ménages défavorisés,
- inciter les maires à rechercher, avec le soutien des services de l'État, des solutions pour le relogement des personnes défavorisées menacées d'expulsion sur le territoire communal, notamment dans le cadre des logements d'urgence.

Moyens et engagements mis en œuvre par l'Union départementale des centres communaux et intercommunaux d'action sociale (UDCCAS)

L'Union départementale des centres communaux et intercommunaux d'action sociale s'engage à :

- informer les CCAS et CIAS sur leur rôle en matière de prévention des expulsions locatives, notamment dans le cadre de la procédure d'alerte et dans l'accompagnement des ménages en situation d'impayés,

- inciter ses membres à participer aux instances locales de l'hébergement et du logement, ainsi qu'aux CCAPEX départementales et locales.

Moyens et engagements mis en œuvre par l'Union départementale des associations familiales (UDAF)

L'Union départementale des associations familiales s'engage à :

- Assurer les permanences conseil avec l'ADIL dans le cadre de la permanence expérimentale PREVEX à Saintes, dans les locaux qu'elle met à disposition,
- Offrir conseils et orientations au public rencontré, fondés sur une compétence juridique, sociale et budgétaire,
- Procéder à un diagnostic d'évaluation et proposer des conseils juridiques, budgétaires ou sociaux, ou un accompagnement en lien avec le Point Conseil Budgétaire – Service d'Information et de Soutien au Budget Familial (PCB/ISBF) qu'elle anime,
- Faire la promotion de la permanence PREVEX auprès des partenaires, des usagers, des propriétaires, des associations familiales adhérentes et de tout son réseau institutionnel,
- Participer au développement de la permanence sur l'ensemble du Département dans le cas où l'expérimentation serait étendue,
- Participer à la CCAPEX et aux ILHL.

Moyens et engagements mis en œuvre par les tribunaux d'instance

Le tribunal d'instance adresse une copie du jugement ordonnant la résiliation ou accordant des délais aux services de l'État.

Moyens et engagements mis en œuvre par la Banque de France

- participer à la CCAPEX départementale et à la CCAPEX locale de La Rochelle
- contribuer à la bonne articulation entre la procédure d'expulsions locatives et la procédure de surendettement dans le département.

TITRE III : LA MISE EN ŒUVRE DE LA CHARTE

1. Durée et révision de la Charte

La présente charte entre en vigueur dès sa signature pour une durée de 6 ans.

Elle pourra être modifiée ou révisée à l'issue de chaque période annuelle d'exécution, à l'initiative d'au moins un signataire.

2. Suivi, animation et évaluation de la Charte

La présente charte s'inscrit dans le cadre du PDALHPD 2017 / 2022. A ce titre, l'État et le Département assurent son animation, son suivi et son évaluation, notamment à travers le comité responsable du PDALHPD.

La mise en œuvre de la charte et surtout sa réussite dépendent de l'implication de l'ensemble des signataires et partenaires dans la réalisation de leurs engagements et des actions qui en découlent.

Dans un souci d'efficience, il a été décidé de ne pas créer de nouvelle instance dédiée au pilotage de la charte, mais de s'appuyer sur celles existantes :

- Le comité responsable du PDALHPD où il sera fait un compte-rendu régulier du suivi de la charte, ainsi que de son bilan annuel.
- La CCAPEX départementale s'est vue conférer, par la loi ALUR, une nouvelle mission stratégique de coordination, d'évaluation et d'orientation du dispositif de prévention des expulsions. Afin de mettre en œuvre la charte, des groupes de travail seront initiés sous l'égide de la CCAPEX départementale.

Il sera effectué une évaluation annuelle des effets de la charte et de l'action partenariale en faveur d'une meilleure coordination de la prévention des expulsions, en s'appuyant notamment sur :

- Les indicateurs mentionnés dans le Titre II de la présente charte, renseignés annuellement par les signataires.

- Le suivi des engagements spécifiques de chaque signataire mentionnés dans le Titre II.

3. Publication et diffusion

La présente charte fera l'objet d'une publication par le Préfet au recueil des actes administratifs et par le Président du Conseil Départemental au bulletin officiel.

La diffusion s'effectuera par une mise en ligne sur les sites Internet des Services de l'État et du Département, ainsi que des organismes signataires et autres partenaires intervenant dans la prévention des expulsions locatives.



LES SIGNATURES

A La Rochelle le 13 DEC. 2019

Le Préfet de la Charente-Maritime



Le Président du Conseil Départemental



La Directrice par intérim
de la Caisse d'Allocations Familiales



Le Président de la Mutualité Sociale
Agricole des Charentes



Le Président de l'Association des maires
de Charente-Maritime



La Présidente de l'Union départementale
des centres communaux et
intercommunaux d'action sociale



La Présidente de l'Agence départementale
d'information sur le logement



Le Président de la chambre des huissiers
de justice



La Présidente de l'Office Public de
l'Habitat de l'agglomération de La
Rochelle



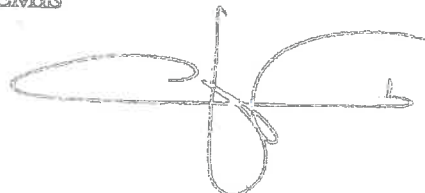
Le Directeur Général de l'Office Public de
l'Habitat de l'agglomération de La
Rochelle



Le Président de la SEMIS



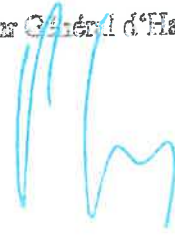
La Directrice Générale déléguée de la
SEMIS



La Présidente d'Habitat 17



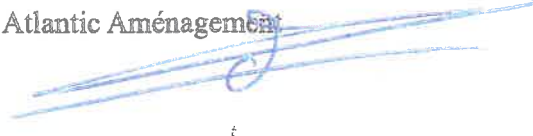
Le Directeur Général d'Habitat 17



Le Président d'Immobilier Atlantic Aménagement



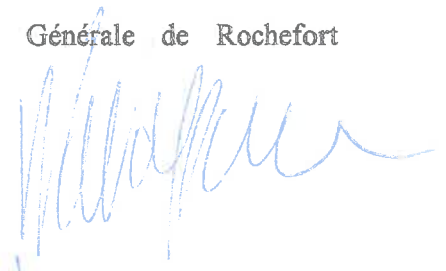
Le Directeur Général d'Immobilier Atlantic Aménagement



Le Président de Rochefort Habitat Océan



La Directrice Générale de Rochefort Habitat Océan



Le Président d'Action Logement



Le Directeur d'Action Logement



Le Président de Domofrance



Le Directeur Général de Domofrance




Le Président d'Erilia



Le Directeur Général d'Erilia



Le Président de Clairsienne



Le Directeur Général de Clairsienne



Le Président de Noalis



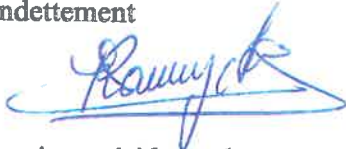
Le Président de la Société Anonyme
ICF Atlantique



Le Président de L'UNPI La Rochelle et
Pays d'Aunis



La Directrice de la Banque de France,
secrétariat de la commission de
surendettement



La vice-présidente du TGI de La Rochelle



La Présidente de l'Union Départementale
des Associations Familiales



La Directrice Générale de Noalis



Le Président de la FNAIM



La Présidente de l'UNPI de Saintonge

~~Setonier~~
Le Président de l'Ordre des Avocats



La vice-présidente du TGI de Saintes

Chaire Liard
Présidente
du Tribunal d'Instance de Saintes

La Présidente de la Commission DALO



LISTE DES SIGNATAIRES ET DES ORGANISMES ET DES PERSONNES AYANT PRIS DES ENGAGEMENTS SUR TOUT OU PARTIE DES ACTIONS PREVUES DANS LA PRESENTE CHARTE

- **Le Préfet de la Charente-Maritime,**
- **Le Conseil Départemental de la Charente Maritime**
- **La Caisse d'allocations Familiales**
- **La Mutualité Sociale Agricole des deux Charentes**
- **L'Association des maires de Charente-Maritime**
- **L'Union départementale des centres communaux et intercommunaux d'action sociale**
- **L'Agence Départementale d'Information sur le Logement**
- **L'Office Public de l'Habitat de l'Agglomération de la Rochelle**
- **L'Office Public de l'Habitat Rochefort Habitat Océan**
- **Habitat 17**
- **La SEMIS**
- **NOALIS**
- **Action Logement**
- **L'Immobilière Atlantic Aménagement**
- **La Clairsienne**
- **Erilia**
- **ICF Atlantique**
- **Domofrance**
- **La Banque de France**
- **La Chambre Départementale des Huissiers de Justice 17**
- **Le Tribunal de Grande Instance de Saintes**
- **Le Tribunal de Grande Instance de la Rochelle**

- **L'Ordre des Avocats**
- **La Fédération Nationale de l'Immobilier**
- **L'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers**
- **L'Union Départementale des Associations Familiales**
- **La Commission de Médiation du Droit Au Logement Opposable**

ANNEXE 1

Bilan des engagements des partenaires de la charte de 2011

Bilan des engagements de l'État

ENGAGEMENTS	BILAN
Mettre en œuvre, en co-pilotage avec le Conseil général, la politique de prévention des expulsions locatives, en assurant l'animation de la commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives	<p>La CCAPEX s'est réunie en 2012, 2013 et 2014.</p> <p>Entre 2015 et 2018, la CCAPEX ne s'est pas réunie (en 2016, du fait de la charge de travail due à la révision du PDALHPD).</p>
Contribuer à la recherche de solutions adaptées aux ménages en difficulté dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, copiloté avec le Département	<p>Orientation vers le contingent préfectoral jusqu'en 2017.</p> <p>Depuis 2018, la DDCS suit le relogement de certains ménages signalés. (transmission d'une liste mensuelle aux bailleurs sociaux).</p>
Proposer aux bailleurs sociaux des relogements adaptés aux ressources et à la composition des ménages, dans le cadre du droit à réservation préfectoral, dans la mesure des disponibilités du parc, et dans un délai de quinze jours à compter de la connaissance de la vacance	<p>Les propositions sont faites dans un délai de 15 à 21 jours.</p>
Ecrire aux locataires assignés pour recommander de prendre contact avec un travailleur social et se présenter à l'audience	<p>Un tel courrier est envoyé par la DDCS aux locataires. Ce courrier a été modifié en mai 2017 afin d'insister sur la nécessité de se rendre à l'audience et sur la possibilité de solliciter l'aide juridictionnelle.</p> <p>Le décret du 9 mai 2017 demande aux huissiers de transmettre aux locataires assignés devant le TI une note les incitant à se rendre à l'audience. Ce document, complété par la DDCS avec les coordonnées de l'ADIL a été transmis le 23/05/17 à la chambre départementale des huissiers.</p>
Faciliter la transmission rapide aux juges	<p>Les DSF sont expédiés en 1 ou 2 jours à compter de leur</p>

des enquêtes sociales	<p>envoi par le prestataire du conseil départemental. Si le DSF est transmis très tardivement par le prestataire (2 ou 3 jours avant l'audience), envoi du DSF en parallèle par mail.</p> <p>Quelques difficultés ponctuelles ont pu être rencontrées liées à un arrêt maladie.</p>
Rechercher toutes solutions de relogement pour les familles menacées d'expulsion, en sollicitant les dispositifs existants du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées et notamment les commissions locales de l'habitat	<p>Orientation vers le contingent préfectoral jusqu'en 2017.</p> <p>Depuis 2018, la DDCS suit le relogement des ménages signalés en ILHL ou en CCAPEX. (transmission d'une liste mensuelle aux bailleurs sociaux).</p>
<p>Adresser aux locataires défaillants, pour lesquels une procédure d'expulsion est engagée, des courriers les incitant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • à respecter leurs engagements envers le bailleur, • à rencontrer les personnes compétentes (travailleur social, huissier, juge...), • à accepter, le cas échéant, le changement de logement proposé par le bailleur 	<p>Un tel courrier est envoyé par la DDCS aux locataires. Ce courrier a été modifié début mai 2017 afin de rappeler aux locataires leurs obligations envers les bailleurs.</p>
A défaut, à octroyer sans délai, le concours de la force publique lorsque toutes les mesures de prévention et de résolution du problème inhérent au non-paiement du loyer auront été épuisées	<p>En 2017, sur 287 demandes de concours de la force publique, il y a eu 163 octrois (sur l'ensemble du département).</p>
Informers les partenaires des relogements dans le cadre du contingent préfectoral ou par le biais de la commission de médiation	<p>COMED : lors de l'instruction du dossier, la DDCS prend l'attache des travailleurs sociaux et de la sous-préfecture concernée. A l'issue de la COMED notification de la décision aux partenaires (au travailleur social, à l'association qui accompagne le ménage). Les sous-préfectures sont également informées des décisions rendues.</p> <p>La COMED est informée des suites données à ses décisions.</p>

Informer les services sociaux de tous les octrois du concours de la force publique	La DT reçoit systématiquement un courrier l'informant de la décision d'octroi du concours (tout comme le bailleur, l'huissier, le maire de commune concernée).
Informer sur les dispositifs et outils à sa disposition (commission de médiation, contingent de réservation ...)	Un bilan du contingent préfectoral était fait chaque année en CLH/ILHL. Diffusion de la plaquette DALO dans les CLH.

Bilan des engagements des tribunaux d'instance

ENGAGEMENTS	BILAN
<p>Dans le cadre de la présente charte, un travail de partenariat est engagé avec les tribunaux d'instance.</p> <p>Les juges d'instance adressent une copie du jugement ordonnant la résiliation ou accordant des délais à la préfecture.</p>	<p>Cet engagement est respecté et la mention de la transmission figure sur tous les jugements prononçant une expulsion.</p> <p>Mme Pineau, vice-présidente en charge de l'administration du TI de La Rochelle, garantit l'exécution de cette mission.</p>

Bilan des engagements de La CAF

ENGAGEMENTS	BILAN
Informer les locataires et bailleurs sur leurs droits et devoirs dès l'ouverture du droit aux aides au logement et chaque année lors du renouvellement des quittances	<p>Le site caf.fr propose un accès :</p> <ul style="list-style-type: none"> - allocataire pour permettre au demandeur d'estimer l'aide au logement et de s'informer de ses droits, - partenaires « bailleurs » pour inviter le bailleur à demander le versement direct, à télé-déclarer le loyer de juillet et s'informer sur la procédure d'impayé de loyer. <p>Nombre de bénéficiaires d'une aide au logement (ALF, ALS, APL) :</p> <p>2016 : 57 806 allocataires bénéficiaires.</p> <p>2017 : 57 606 allocataires bénéficiaires.</p>
Mettre en œuvre le processus de traitement des impayés locatifs ou accession, conformément à la réglementation en vigueur dans les secteurs privés et publics, et en concertation avec les partenaires concernés	La CAF enregistre les « impayés de loyer » et suit les « situations des bénéficiaires AL/APL » contacte les locataires et les bailleurs aux étapes de la procédure (au retour de la mise en place des plans d'apurement, des contrôles des engagements...) et oriente les locataires vers les dispositifs

	<p>d'aides.</p> <p>Dès 2011, le processus interne et les informations réglementaires sont partagées avec les partenaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans le cadre de bilans présentés aux Comités Responsables et Techniques du plan et aux instances du plan, - dans le cadre de réunions thématiques : 11 rencontres avec les bailleurs sociaux et l'AROSH ; 2 rencontres pour les bailleurs privés avec les UNPI du département. <p>Nombre de situations en « impayés de loyer » depuis 2011</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 33%;">2011 : 1133</td> <td style="width: 33%;">2012 : 1198</td> <td style="width: 33%;">2013 : 1484</td> </tr> <tr> <td>2014 : 1528</td> <td>2015 : 1446</td> <td>2016 : 1515</td> </tr> <tr> <td>2017 : 1655</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	2011 : 1133	2012 : 1198	2013 : 1484	2014 : 1528	2015 : 1446	2016 : 1515	2017 : 1655		
2011 : 1133	2012 : 1198	2013 : 1484								
2014 : 1528	2015 : 1446	2016 : 1515								
2017 : 1655										
Proposer une offre d'accompagnement social systématique en faveur des familles monoparentales en impayés de loyer dans le parc privé	<p>L'offre de service aux familles en situation d'impayés de loyer est mise en place en 2012. En 2016, 123 familles bénéficiaires de l'ALS sont en impayés de loyer, 54 sont accompagnées dans le cadre de l'offre de service en « impayés de loyer ».</p> <p>Le nombre de familles accompagnées reste stable depuis 2013. Pour la moitié des familles le montant de la dette est supérieur à 2000 euros (données 2016).</p>									
Solliciter les dispositifs de maintien dans le logement (dispositifs relatifs au Département, commission de surendettement, commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) pour les personnes en situation d'impayés dans le parc privé	<p>Accompagner les familles vers les dispositifs adaptés à leur situation.</p> <p>186 Aides financières spécifiques aux « impayés de loyers » seront versées par la CAF pour la période 2014-2017 pour un montant global de 129 990 euros.</p>									
Travailler avec les partenaires du logement afin de favoriser la communication autour des dispositifs de prévention de l'expulsion locative	<p>En 2012 et 2013 : formations « sur la prévention et l'expulsion locative » réalisées par la CAF avec l'ADIL, la Préfecture, la Chambre des Huissiers.</p> <p>2013 : Interventions de la CAF « sur le traitement des impayés de loyer » auprès des 7 Commissions Locales de l'Habitat.</p> <p>2013 à 2014 : Participation aux ateliers CCAPEX pour définir « les situations complexes ».</p> <p>2013 à 2016 : Réunions sur l'application réglementaire (les dispositifs, les pratiques) : 8 interventions techniques auprès des bailleurs publics ; 2 auprès des bailleurs privés et 1 réunion aux partenaires sociaux sur les évolutions réglementaires.</p> <p>Communication sur « l'impayé de loyer » avec les supports de l'ADIL.</p>									
Participer aux instances, politiques et techniques, concernées	2010 à 2017 : Présence aux comités techniques du plan, aux comités responsables du plan et aux CCAPEX.									
Faciliter l'accès et le maintien dans le logement en mobilisant des aides spécifiques	Nombre d'aides financières CAF au maintien dans le logement :									

pour les familles modestes	Nature de l'aide financière		Impayés de loyer		Dépenses d'énergies	
	Année	Nombres de demandes	Montant en euros	Nombres de demandes	Montant en euros	
	2014	67	34 409	558	288 594	
	2015	70	34 964	578	240 612	
	2016	49	32 138	311	161 313	
	2017	42	28 479	234	124 751	

Bilan des engagements des Bailleurs Sociaux

Habitat 17

ENGAGEMENTS	BILAN
Assurer l'information des locataires sur leurs droits et devoirs respectifs	Le règlement intérieur est annexé au contrat de bail.
Informers les locataires pour qu'ils fassent valoir leurs droits aux aides au logement et les assister dans leurs démarches afin que le dépôt du dossier complet intervienne dans un délai inférieur à trois mois suivant la date d'entrée dans les lieux	Les demandes d'APL sont effectuées par HABITAT 17 à l'entrée dans les lieux / à la signature du bail et nous effectuons un suivi du contrat et des ressources durant la vie du contrat.
Relancer le locataire par tout moyen dès la détection de l'impayé	Les relances sont effectuées par courrier, téléphone, gardien ou déplacement à domicile.
Proposer des plans d'apurement précoces et réalistes dans le cadre d'un protocole d'accord	Une étude budgétaire et une proposition de plan d'apurement sont faites dès la détection d'un impayé.
Saisir la commission des impayés CAF, lui fournir tous les éléments d'information en leur possession nécessaires à l'examen du dossier et transmettre les plans d'apurement	Signalement dès 2 mois d'impayé, selon la réglementation.
Inciter le locataire en difficulté de paiement du loyer à prendre contact avec un travailleur social, le plus en amont possible.	En cas de constat de difficultés importantes nous adressons le locataire au travail social et lui demandons de nous tenir informé (AS, caisse de retraite...).
Faire figurer sur les avis d'échéance l'intégralité de la dette du contrat en cours	Cela a été mis en place il y a quelques années déjà.
Solliciter le dispositif du Département pour l'octroi d'aides financières ou la mise en place d'un	Nous sollicitons les mesures ASLL ou diagnostics ASLL, ainsi que le FSL.

accompagnement social, le plus en amont possible	
Développer une gestion adaptée à la situation des locataires défavorisés en facilitant les mutations, dans la mesure des disponibilités du parc, sans attendre que les familles soient en difficulté et en veillant, lors de l'attribution, à ce que le montant du loyer et des charges soit bien adapté aux ressources des familles	Lors de l'attribution, nous effectuons une vérification du reste à vivre ainsi que du taux d'effort. Nous favorisons les mutations, cette clause est mentionnée dans notre règlement intérieur concernant la CAL et proposons un logement adapté en cas de difficultés financières.
Participer à des actions d'information organisées par les partenaires	Dans la majorité des cas, nous essayons d'être représentés aux réunions et instances.
Communiquer les organigrammes et coordonnées des services	Fiche interlocuteur Habitat 17 remise au locataire entrant, lors de la signature du bail.
Informier l'ensemble des partenaires, à leur demande, de l'évolution de la situation des ménages (apurement de la dette ou plan d'apurement respecté, départ, relogement...)	Oui, lorsque vous en avons la demande en respectant la CNIL.
Signer un nouveau bail dans un délai maximum de douze mois après acquittement total de la dette par le locataire et reprise du loyer courant	Action réalisée.
Saisir la commission locale de l'habitat sur les situations d'expulsion, avant l'octroi du concours de la force publique	Oui, les dossiers sont examinés en CCAPEX.
Informier les services du Département de vacance dans le parc de logements adaptés	Nous ne sommes pas concernés.
Mener un travail spécifique avec les services du Département en amont des commissions d'attribution des logements adaptés	Nous ne sommes pas concernés.

Immobilière Atlantic Aménagement

ENGAGEMENTS	BILAN
Assurer l'information des locataires sur leurs droits et devoirs respectifs	- sensibilisation des locataires lors du RDV à la signature du bail par le service Clientèle, - remise d'un livret d'accueil au locataire dès l'entrée dans le logement rappelant ses droits et obligations (et consultable sur notre site internet).
Informier les locataires pour qu'ils fassent valoir leurs droits aux aides au logement et les assister dans leurs démarches afin que le dépôt du dossier complet intervienne dans un délai inférieur à trois mois suivant la date d'entrée dans les lieux	Montage et saisie du dossier de demande d'APL par le service Clientèle avec le locataire lors du RDV de la signature du bail directement sur IDEAL.

Relancer le locataire par tout moyen dès la détection de l'impayé	Relances réalisées par courrier, téléphone (+SMS), mail, intervention d'agents de recouvrement terrain au domicile, convocations devant le conciliateur de Justice
Proposer des plans d'apurement précoces et réalistes dans le cadre d'un protocole d'accord	Point budgétaire lors de contact avec le locataire pour la mise en place d'un plan d'apurement réaliste.
Saisir la commission des impayés Caf, lui fournir tous les éléments d'information en leur possession nécessaires à l'examen du dossier et transmettre les plans d'apurement	Réalisation d'une extraction mensuelle des dossiers en impayés rentrant dans le dispositif de la saisine APL et transmission des plans d'apurement mis en place à la CAF.
Inciter le locataire en difficulté de paiement du loyer à prendre contact avec un travailleur social, le plus en amont possible	<ul style="list-style-type: none"> - orientation du public en difficulté vers services sociaux : CCAS, DTAS, associations, - remise d'une plaquette remise à l'entrée dans le logement « vous rencontrez une difficulté financière ? ».
Faire figurer sur les avis d'échéance l'intégralité de la dette du contrat en cours	<ul style="list-style-type: none"> - engagement respecté : rappel sur avis d'échéance du solde dû en plus de l'échéance en cours à régler, - décompte locatif consultable sur notre site internet sur l'espace locataire.
Solliciter le dispositif du Département pour l'octroi d'aides financières ou la mise en place d'un accompagnement social, le plus en amont possible	<ul style="list-style-type: none"> - montage des dossiers FSL accès et maintien et de garantie des loyers FSL, - accompagnement social en interne par des CESF (préventif et curatif) et relais vers les partenaires.
Développer une gestion adaptée à la situation des locataires défavorisés en facilitant les mutations, dans la mesure des disponibilités du parc, sans attendre que les familles soient en difficulté et en veillant, lors de l'attribution, à ce que le montant du loyer et des charges soit bien adapté aux ressources des familles	Réunion mensuelle dans le cadre d'examen de dossiers en mutations économiques et une réunion mensuelle d'examen de demandes d'échange classique.

Participer à des actions d'information organisées par les partenaires	Participation aux ILHL.
Communiquer les organigrammes et coordonnées des services	Interventions pour présentation de notre service social préventif et curatif chez les partenaires : DT, CCAS...
Informier l'ensemble des partenaires, à leur demande, de l'évolution de la situation des ménages (apurement de la dette ou plan d'apurement respecté, départ, relogement...)	Réponses apportées lors de sollicitations par téléphone, mail, courrier aux partenaires sur les situations.
Signer un nouveau bail dans un délai maximum de douze mois après acquittement total de la dette par le locataire et reprise du loyer courant	Signature d'un nouveau bail dans un délai de 12 mois respectée.
Saisir la commission locale de l'habitat sur les situations d'expulsion, avant l'octroi du concours de la force publique	Saisie ponctuelle mais non systématique.
Informier les services du Département de vacance dans le parc de logements adaptés	<ul style="list-style-type: none"> - si logement adapté réservé Préfecture, services du département informés, - si logement adapté réservé par l'Association des Paralysés de France, information à APF.
Mener un travail spécifique avec les services du Département en amont des commissions d'attribution des logements adaptés	Projet de labellisation de logements adaptés au handicap au sein de notre parc.

Office public communautaire de la CDA La Rochelle

ENGAGEMENTS	BILAN
Assurer l'information des locataires sur leurs droits et devoirs respectifs	L'office convoque les locataires en impayés pour faire le bilan de leur situation.
Informier les locataires pour qu'ils fassent valoir leurs droits aux aides au logement et les assister dans leurs démarches afin que le dépôt du dossier complet intervienne dans un délai inférieur à trois mois suivant la date d'entrée	L'office a mis en place le projet IDEAL de la CAF pour gagner du temps dans la mise en place de l'APL. L'APL est en moyenne mis en place au bout d'un mois.

dans les lieux	
Relancer le locataire par tout moyen dès la détection de l'impayé	Relance par courrier au 15 du mois , relance par téléphone dès le 10 du mois et par SMS pour certains locataires après le 15 du mois.
Proposer des plans d'apurement précoces et réalistes dans le cadre d'un protocole d'accord	En 2017 l'office a mis en place 1731 plans. Au 31/12/2017 il y avait 595 plans en cours. de plus l'office réalise des protocoles Borloo au cas par cas.
Saisir la commission des impayés Caf, lui fournir tous les éléments d'information en leur possession nécessaires à l'examen du dossier et transmettre les plans d'apurement	La CAF est informée des situations d'impayés avec deux loyers de retard et le loyer en cours. La CAF sollicite l'office sur le suivi des plans d'apurement, l'office répond dans les 48h.
Inciter le locataire en difficulté de paiement du loyer à prendre contact avec un travailleur social, le plus en amont possible	L'office a recruté en 2013 une AS qui traite les problématiques complexes et fait le lien avec les partenaires sociaux. Les chargées de recouvrement sont également en lien quotidien avec les as qui traitent les dossiers d'impayés.
Faire figurer sur les avis d'échéance l'intégralité de la dette du contrat en cours	NON, s'il y a un plan en cours de validité par les deux parties. OUI, s'il n'y a pas d'accord entre les parties.
Solliciter le dispositif du Département pour l'octroi d'aides financières ou la mise en place d'un accompagnement social, le plus en amont possible	Les dispositifs du FSL sont beaucoup sollicités par notre office. 166 dossiers FSL DG et premier loyer ont été montés. 65 dossiers de FSL pour dette ont été montés pour 24 200 €. 10 dossiers de garanties des loyers FSL pour 7 000 €.
Développer une gestion adaptée à la situation des locataires défavorisés en facilitant les mutations, dans la mesure des disponibilités du parc, sans attendre que les familles soient en difficulté et en veillant, lors de l'attribution, à ce que le montant du loyer et des charges soit bien adapté aux ressources des familles	L'office procède à des relogements pour impayés des loyers mais c'est assez complexe. En effet les demandes sont souvent restreintes au niveau géographique et cela se limite aux personnes de bonne foi. Pour information, les prix des loyers à la relocation sont souvent trop chers et rendent inefficace la resolvabilisation par le relogement. Il faut au minimum une différence de deux pièces pour rendre le relogement positif en termes de loyer.
Participer à des actions d'information organisées par les partenaires	OUI
Communiquer les organigrammes et coordonnées des services	OUI
Informier l'ensemble des partenaires, à leur demande, de l'évolution de la situation des ménages (apurement de la dette ou plan	Il y a un partage des informations fluides avec les partenaires et les AS pour tenter de trouver des solutions.

d'apurement respecté, départ, relogement...)	
Signer un nouveau bail dans un délai maximum de douze mois après acquittement total de la dette par le locataire et reprise du loyer courant	Nous sommes sur un délai de 3 à 6 mois après apurement de la dette.
Saisir la commission locale de l'habitat sur les situations d'expulsion, avant l'octroi du concours de la force publique	Cela n'a jamais été la vocation de la CLH.
Informers les services du Département de vacance dans le parc de logements adaptés	OUI
Mener un travail spécifique avec les services du Département en amont des commissions d'attribution des logements adaptés	Au cas par cas.

Office public de l'Habitat de Rochefort Océan

ENGAGEMENTS	BILAN
Assurer l'information des locataires sur leurs droits et devoirs respectifs	FAIT
Informers les locataires pour qu'ils fassent valoir leurs droits aux aides au logement et les assister dans leurs démarches afin que le dépôt du dossier complet intervienne dans un délai inférieur à trois mois suivant la date d'entrée dans les lieux	FAIT
Relancer le locataire par tout moyen dès la détection de l'impayé	FAIT
Proposer des plans d'apurement précoces et réalistes dans le cadre d'un protocole d'accord	FAIT
Saisir la commission des impayés Caf, lui fournir tous les éléments d'information en leur possession nécessaires à l'examen du dossier et transmettre les plans d'apurement	FAIT
Inciter le locataire en difficulté de paiement du loyer à prendre contact avec un travailleur social, le plus en amont possible	FAIT
Faire figurer sur les avis d'échéance l'intégralité de la dette du contrat en cours	Non pris en charge par le logiciel. A voir après passage en comptabilité commerciale.
Solliciter le dispositif du Département pour l'octroi d'aides financières ou la mise en place d'un accompagnement social, le plus en amont possible	FAIT
Développer une gestion adaptée à la situation des locataires défavorisés en facilitant les mutations, dans la mesure des disponibilités du parc, sans attendre que les familles soient en	FAIT

difficulté et en veillant, lors de l'attribution, à ce que le montant du loyer et des charges soit bien adapté aux ressources des familles	
Participer à des actions d'information organisées par les partenaires	FAIT
Communiquer les organigrammes et coordonnées des services	FAIT
Informers l'ensemble des partenaires, à leur demande, de l'évolution de la situation des ménages (apurement de la dette ou plan d'apurement respecté, départ, relogement...)	FAIT
Signer un nouveau bail dans un délai maximum de douze mois après acquittement total de la dette par le locataire et reprise du loyer courant	FAIT
Saisir la commission locale de l'habitat sur les situations d'expulsion, avant l'octroi du concours de la force publique	Situations vues en commissions expulsions et non en CLH.
Informers les services du Département de vacance dans le parc de logements adaptés	

Société Anonyme le Foyer

ENGAGEMENTS	BILAN
Assurer l'information des locataires sur leurs droits et devoirs respectifs	Un guide du locataire est remis à nos nouveaux entrants. Il est également disponible sur notre site internet.
Informers les locataires pour qu'ils fassent valoir leurs droits aux aides au logement et les assister dans leurs démarches afin que le dépôt du dossier complet intervienne dans un délai inférieur à trois mois suivant la date d'entrée dans les lieux	Notre conseillère en location informe nos nouveaux locataires lors de la signature du bail.
Relancer le locataire par tout moyen dès la détection de l'impayé	Dès 5 € d'impayés un courrier de relance est envoyé automatiquement vers le 10 du mois. Une seconde relance est envoyée vers le 20 du même mois. Ensuite nos chargées de recouvrement relancent par tél, mail... il peut y avoir également des tentatives de contact à domicile avec l'aide de notre Chargé de clientèle.
Proposer des plans d'apurement précoces et réalistes dans le cadre d'un protocole d'accord	Dès le début de l'impayé et à toute phase de la procédure même lorsque le concours de la force publique a été accordé.
Saisir la commission des impayés Caf, lui fournir tous les éléments d'information en leur possession nécessaires à l'examen du dossier et transmettre les plans d'apurement	Signalement des impayés à la CAF ou la MSA dès 2 mois d'impayé et réponses à toutes leurs interrogations.
Inciter le locataire en difficulté de paiement du	Nos chargées de recouvrement contentieux ont

loyer à prendre contact avec un travailleur social, le plus en amont possible	ce discours.
Faire figurer sur les avis d'échéance l'intégralité de la dette du contrat en cours	C'est fait.
Solliciter le dispositif du Département pour l'octroi d'aides financières ou la mise en place d'un accompagnement social, le plus en amont possible	Nous rencontrons des difficultés à ce niveau. Nous ne savons pas toujours qui contacter...
Développer une gestion adaptée à la situation des locataires défavorisés en facilitant les mutations, dans la mesure des disponibilités du parc, sans attendre que les familles soient en difficulté et en veillant, lors de l'attribution, à ce que le montant du loyer et des charges soit bien adapté aux ressources des familles	Cela est fait lors des attributions. Nous sommes favorables aux mutations économiques lorsqu'elles semblent être la solution. Nous n'avons pas eu encore l'occasion de le faire en Charente-Maritime.
Participer à des actions d'information organisées par les partenaires	Oui
Communiquer les organigrammes et coordonnées des services	Cela a dû être fait. Mais nous pouvons le refaire si cela est nécessaire.
Informers l'ensemble des partenaires, à leur demande, de l'évolution de la situation des ménages (apurement de la dette ou plan d'apurement respecté, départ, relogement...)	C'est fait
Signer un nouveau bail dans un délai maximum de douze mois après acquittement total de la dette par le locataire et reprise du loyer courant	Nous le faisons habituellement. Nous n'avons pas eu encore l'occasion de le faire en Charente-Maritime.
Saisir la commission locale de l'habitat sur les situations d'expulsion, avant l'octroi du concours de la force publique	Non, par manque d'informations.
Informers les services du Département de vacance dans le parc de logements adaptés	
Mener un travail spécifique avec les services du Département en amont des commissions d'attribution des logements adaptés	

Société d'Economie Mixte Immobilière de la Saintonge (SEMIS)

ENGAGEMENTS	BILAN
Assurer l'information des locataires sur leurs droits et devoirs respectifs	Dès la signature du bail ; Remise du livret d'accueil reprenant les obligations de chacun.
Informers les locataires pour qu'ils fassent valoir	Lors de la signature du bail envoi du dossier

leurs droits aux aides au logement et les assister dans leurs démarches afin que le dépôt du dossier complet intervienne dans un délai inférieur à trois mois suivant la date d'entrée dans les lieux	par le service commercial.
Relancer le locataire par tout moyen dès la détection de l'impayé	Nous effectuons des relances téléphoniques, des visites à domicile et des relances par courrier.
Proposer des plans d'apurement précoces et réalistes dans le cadre d'un protocole d'accord	Oui, 13 protocoles sur l'année 2017 et 14 protocoles en cours sur les années précédentes.
Saisir la commission des impayés Caf, lui fournir tous les éléments d'information en leur possession nécessaire à l'examen du dossier et transmettre les plans d'apurement	Signalement effectué dès 2 mois d'impayés, envoi des plans dès la régularisation faite avec le locataire.
Inciter le locataire en difficulté de paiement du loyer à prendre contact avec un travailleur social, le plus en amont possible	Oui, demande de prise de contact avec l' AS secteur et selon la situation nous mettons en place un accompagnement PIL (projet d'insertion local) avec TREMPILIN 17. Il s'agit d'une action construite en partenariat entre la SEMIS et l'association TREMPILIN 17. Action expérimentée depuis octobre 2011. Il peut s'agir d'un accompagnement dans l'installation d'un nouveau logement mais dans la majorité des cas ce suivi est proposé à des familles en place qui rencontrent des difficultés au niveau du paiement des loyers ou au niveau de l'occupation du logement (troubles de voisinage, défaut d'entretien). Sur 2015-2016 16 familles ont été accompagnées dans le cadre de ce dispositif .13 situations en cours sur 2017. Pour les familles avec lesquelles nous ne parvenons pas à avoir de lien et qui se trouvent en difficultés nous sollicitons une mesure ASLL par le biais de fiche navette.
Faire figurer sur les avis d'échéance l'intégralité de la dette du contrat en cours	Fait
Solliciter le dispositif du Département pour l'octroi d'aides financières ou la mise en place d'un accompagnement social, le plus en amont possible	Pour les locataires demeurant sur les communes extérieures de Saintes les FSL maintien sont établis avec l'AS à défaut faits par la SEMIS en collaboration avec le locataire.
Développer une gestion adaptée à la situation des locataires défavorisés en facilitant les mutations, dans la mesure des disponibilités du parc, sans attendre que les familles soient en difficulté et en veillant, lors de l'attribution, à ce que le montant	Oui / à condition que des efforts de paiements soient effectifs et que des choses soient mises en place pour les arriérés.

du loyer et des charges soit bien adapté aux ressources des familles.	
Participer à des actions d'information organisées par les partenaires	Réunion impayés de loyers mises en place tous les trimestres avec la DT de JONZAC, pour les autres DT il n'y a plus de rencontre de ce type mais nous restons en lien pour les situations au cas par cas.
Communiquer les organigrammes et coordonnées des services	Fait à la demande.
Informers l'ensemble des partenaires, à leur demande, de l'évolution de la situation des ménages (apurement de la dette ou plan d'apurement respecté, départ, relogement...)	Contacts réguliers avec les travailleurs sociaux qui appellent pour les situations au cas par cas.
Signer un nouveau bail dans un délai maximum de douze mois après acquittement total de la dette par le locataire et reprise du loyer courant	En général régularisation du bail dans les 3 mois suivant acquittement de la dette, délai laissé par la CAF pour le maintien de l'APL.
Saisir la commission locale de l'habitat sur les situations d'expulsion, avant l'octroi du concours de la force publique	Saisine faite par la Sous-préfecture.
Informers les services du Département de vacance dans le parc de logements adaptés	Non appliqué. Seuls les logements contingent font l'objet d'une information. Néanmoins présence de la DT au CAL de la SEMIS.
Mener un travail spécifique avec les services du Département en amont des commissions d'attributions des logements adaptés.	Non appliqué mais échange régulier sur le besoin de relogement et étude des dossiers passés en ILHL.

Bilan des engagements du Conseil Départemental

ENGAGEMENTS	BILAN
Co-présider la CCAPEX	Le CD co-préside la CCAPEX Départementale et le comité responsable du PDALPD puis PDALHPD. Le Département a ainsi été représenté par Mme Imbert puis Mme Rabelle depuis 2017.
Contribuer à la mise	En fonction des Délégations Territoriales, plusieurs actions de prévention

<p>en place d'actions de prévention des expulsions locatives dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées</p>	<p>des expulsions locatives ont été mises en place, notamment dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Partenariats avec les centres sociaux avec diffusion d'informations collectives sur la gestion du budget ou les démarches administratives (Territoire de Marennes-Oléron), ➤ Travail avec les bailleurs sociaux sur les situations d'impayés de loyer et participation à la commission d'attribution des logements (Territoire de Saintes), ➤ Utilisation des outils de communication entre les acteurs : fiche navette ASLL / Fiche de liaison avec la DDCS, ➤ Echanges et prise de connaissance de situations lors des Commission Locales de l'Habitat (CLH) jusqu'en 2016 puis des Instances locales de L'Hébergement et du Logement depuis 2017 ou des CCAPEX locales. <p>La mise en place d'actions de prévention des expulsions est variable selon les Délégations Territoriales.</p> <p><u>DT La Rochelle Ré –Aunis-Atlantioque</u> : Une action expérimentale a été menée entre le service logement de la DT et l'OPHCDA d'avril 2012 à août 2013 ayant pour objectif l'intervention sociale auprès de familles en risque d'expulsion. Le bilan de cette expérimentation a fait apparaître un taux de 70% de remobilisation des intéressés et d'abandon de la procédure d'expulsion par le bailleur.</p>																					
<p>Attribuer des aides financières et des mesures d'accompagnement social lié au logement (ASLL) dans le cadre du fonds de solidarité pour le logement (FSL), en tenant compte des besoins et capacités financières des ménages, afin de permettre leur maintien durable dans le logement</p>	<p>L'attribution des aides financières du FSL est conditionnée à des plafonds de ressources. De plus, la charge logement doit être inférieure ou égale à 50% des ressources du demandeur. Enfin, lors d'une demande de prêt, l'endettement global du ménage doit être inférieur à 50% des ressources. Ces éléments permettent d'attribuer des aides financières en tenant compte des besoins et capacités financières des ménages.</p> <p>Répartition des dossiers « Maintien » par date d'instruction entre 2012 et 2017 :</p> <table border="1" data-bbox="491 1512 1468 1792"> <thead> <tr> <th></th> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>2017</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nombre de dossiers " FSL Maintien"</td> <td>1347</td> <td>1172</td> <td>1183</td> <td>1180</td> <td>1146</td> <td>1032</td> </tr> <tr> <td>Nombre de demandeurs "FSL Maintien"</td> <td>1261</td> <td>1120</td> <td>1121</td> <td>1114</td> <td>1086</td> <td>971</td> </tr> </tbody> </table> <p>Sur les dossiers de 2017 dont l'aide a été versée en 2017 : 161 384,70 € ont été versés sous forme d'allocation et 1 265 € sous forme de prêts.</p>		2012	2013	2014	2015	2016	2017	Nombre de dossiers " FSL Maintien"	1347	1172	1183	1180	1146	1032	Nombre de demandeurs "FSL Maintien"	1261	1120	1121	1114	1086	971
	2012	2013	2014	2015	2016	2017																
Nombre de dossiers " FSL Maintien"	1347	1172	1183	1180	1146	1032																
Nombre de demandeurs "FSL Maintien"	1261	1120	1121	1114	1086	971																

<p>Traiter les demandes d'aides auprès du fonds de solidarité pour le logement dans le délai maximum d'un mois suivant la réception des demandes présentées dans le cadre de procédure d'expulsion</p>	<p>Le cadre réglementaire administratif impose un délai de traitement des demandes de maximum 2 mois. Ce délai est systématiquement respecté et ce pour l'ensemble des demandes instruites entre 2012 et 2017.</p> <p>Aucune procédure particulière n'est mise en place actuellement pour porter ce délai à un mois maximum dans le cadre de demandes présentées dans le cadre de procédures d'expulsion. En revanche une attention particulière est portée aux dossiers « Maintien » ayant une procédure d'expulsion en cours afin de réduire au maximum le délai de traitement.</p>
<p>Informers les services de l'État et tout service accompagnant les demandes, des décisions prises au titre du fonds de solidarité pour le logement, parallèlement à la notification adressée au demandeur</p>	<p>Il n'y a pas d'interface informatique commune entre les services départementaux et les services de l'Etat relative aux notifications du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL).</p> <p>Par ailleurs, l'ensemble des travailleurs sociaux du Département peut consulter le logiciel métier de suivi des dossiers FSL.</p> <p>Une notification est automatiquement envoyée aux bailleurs lors d'un accord d'aide FSL « Maintien ».</p>
<p>Réaliser les évaluations sociales sollicitées par les services préfectoraux, à chaque niveau de la procédure (assignation, commandement de quitter les lieux, demande du concours de la force publique)</p>	<p>Le Département réalise pour le compte de l'Etat les enquêtes expulsion tout au long de la procédure. Elles sont transmises aux sous-préfectures ou à la préfecture selon les arrondissements.</p> <p>La loi ALUR (24 mars 2014) a instauré le diagnostic social et financier au stade de l'assignation à comparaître.</p> <p>Le Département a ainsi proposé à la Préfecture d'initier, à titre expérimental, ces diagnostics sur le territoire de la Délégation territoriale de La Rochelle-Ré-Aunis Atlantique en 2015-2016, en confiant ceux-ci aux prestataires d'accompagnement social lié au logement. La généralisation sur l'ensemble du Département s'est réalisée à partir de 2017 (et repris dans le nouveau cahier des charges de l'Accompagnement social dans le cadre du FSL validé en décembre 2017).</p>
<p>Transmettre les éléments sociaux aux services préfectoraux concernés dans les délais impartis, y compris lorsque le ménage n'aura pu être rencontré dans le cadre de l'enquête, en précisant les démarches réalisées auprès de ce dernier</p>	<p>Globalement les éléments sont transmis systématiquement aux services préfectoraux dans les délais impartis. Entre deux et trois rendez-vous sont proposés aux ménages durant la procédure d'expulsion selon les DT. Si le ménage est connu des DT il est pris en charge par celle-ci. Si le ménage n'est pas connu de la DT, il est orienté vers un prestataire. Lorsque le ménage ne se manifeste pas, plusieurs démarches sont mises en place (rappel téléphonique, lien avec les partenaires...) et un retour est effectué auprès des services préfectoraux.</p> <p>DT de Royan : Les situations sont étudiées en CCAPEX au moment du concours de la force publique depuis 4 ans pour les situations qui relèvent du territoire de Rochefort dans le respect de la confidentialité des données</p>

	personnelles.
<p>Informerses partenaires, notamment les membres des commissions locales de l'habitat / Instances locales de l'habitat des dispositifs, modalités d'interventions et outils mobilisables par les services départementaux</p>	<p>Des informations sont communiquées lors des Instances locales techniques (Maison relais, commission Logement d'Extrême Urgence (LEU) avec le CCAS de Rochefort, Commission Locale de Concertation (CLC)) autour de situations particulières et individuelles.</p> <p>Des échanges peuvent également avoir lieu sur le fonctionnement et les modalités d'intervention des travailleurs sociaux du service d'Action Sociale lors des Instances locales de l'habitat.</p> <p>Depuis 2017 un groupe de travail du Plan (PLALHPD) est dédié aux dispositifs mobilisables sur le territoire et participe ainsi à l'information entre partenaires.</p>
<p>Informers les ménages en difficulté de leurs droits, obligations et possibilités d'aide et les inciter à se présenter à l'audience du tribunal</p>	<p>Fait tout au long de l'accompagnement dans la procédure d'expulsion.</p>
<p>Accompagner les ménages en difficulté, dès la connaissance de leur situation et sur l'ensemble des domaines : situation locative, sociale, financière et au regard de l'emploi, en activant l'ensemble des aides et formes d'intervention mobilisables</p>	<p>Les travailleurs sociaux sont organisés en pôle accueil et accompagnement. Dès lors qu'une situation nécessite un accompagnement renforcé les situations sont étudiées en équipe pour élaborer les objectifs de travail. Au regard de l'évaluation du travailleur social mobilisé, les dispositifs les mieux appropriés sont sollicités selon les problématiques et les besoins identifiés en accord avec le ménage.</p>
<p>Mobiliser les interventions d'accompagnement social, budgétaire et lié au logement en partenariat et concertation avec les organismes en contact avec les ménages en difficulté, notamment avec les bailleurs sociaux, pour la recherche de solutions</p>	<p>Faisant partie intégrante du Service Départemental d'Action Sociale (SDAS) un lien partenarial entre les services de la Délégation territoriale et les organismes en contact avec les ménages en difficulté est maintenu en fonction des situations afin de mobiliser les dispositifs les mieux adaptés à la situation (Accompagnement Éducatif Budgétaire (AEB), Accompagnement en Economie Sociale et Familiale (AESF) ou Mesure d'accompagnement Social Personnalisé (MASP) , Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL), accompagnement dans le cadre du Revenu de Solidarité Active, constitution de dossier de surendettement, Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL), plans d'apurement, aide financières, plan de cohésion sociale (CAF-Bailleur-Locataire) ...)</p> <p>Des liens particuliers sont maintenus avec les bailleurs sociaux lorsqu'il y a un</p>

susceptibles de prévenir les situations d'endettement locatif et d'expulsions locatives	impayé ou une mesure d'expulsion d'un de leurs locataires. Ils sont également sollicités en cas de relogement de ménages en expulsion ou lorsque le montant du loyer et/ou la taille de leur logement sont incompatibles avec leur situation.
Participer aux commissions d'attributions des logements adaptés dans le parc public par des propositions de candidatures, et la recherche partenariale de l'adéquation entre la réponse aux besoins et la capacité des ménages demandeurs d'un logement social et la nécessité de mixité et d'équilibre de peuplement des résidences.	<p>Avant 2012, des « Commissions de logement adaptés » intervenaient en amont des Commissions d'attributions pour établir une présélection des candidatures aux logements financés par le Département.</p> <p>Ces commissions n'existent plus depuis 2012 puisque le Département a décidé, dans le cadre de son schéma départemental de l'habitat adopté le 16 décembre 2011, de modifier son mode de financement des logements sociaux. Son contingent de logements, préalablement destiné aux personnes défavorisées, a ainsi été intégré dans le contingent préfectoral.</p> <p>Par ailleurs, le Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées a confié à un groupe de travail l'élaboration de modalités garantissant un meilleur accès au logement social pour les personnes relevant du Plan, notamment par le contingent préfectoral.</p> <p>Ce groupe de travail a engagé des travaux dès 2012 et défini de nouvelles modalités de partenariat entre les services sociaux départementaux, les organismes de logements sociaux et les services de l'Etat en charge du contingent préfectoral. Elles ont donné lieu à une expérimentation dans le territoire de Rochefort avant d'être généralisée sur l'ensemble du Département.</p> <p>Suite à loi « égalité-citoyenneté », ces modalités ont été révisées en 2017 pour une mise en application en 2018.</p>

Bilan des engagements des Huissiers

Fournir les informations relatives aux droits et obligations du locataire défaillant au moyen d'un document élaboré en concertation avec l'ADIL ainsi que les aides possibles et les coordonnées des services sociaux, lors de la délivrance du commandement de payer	Un document existe, élaboré par la Chambre Nationale des Huissiers de Justice. Il est recommandé aux études de la joindre au commandement de payer, sans qu'il soit possible d'exiger qu'ils le fassent.
Développer un rôle de conseil envers les propriétaires et informer les locataires en difficulté notamment en les invitant à contacter les services sociaux et/ou les services de l'Etat	Ces démarches sont devenues courantes de la pratique des confrères. La faible proportion d'expulsion effective par rapport au nombre de dossiers locatifs dans les études en est la preuve.

Inciter les locataires à signer avec le propriétaire un plan d'apurement réaliste	C'est de pratique courante dans les études, car cela va dans le sens de l'intérêt de notre client : le bailleur.
Inciter les propriétaires et les locataires du secteur privé à informer des situations d'impayés de loyer l'organisme qui verse l'aide au logement	Cette incitation est difficilement perçue par les propriétaires qui s'interrogent sur l'avantage qu'ils ont à en tirer. Un argumentaire précis et compréhensible serait bienvenu sur ce point.
Développer le partenariat avec les membres de la charte en les invitant à leurs réunions d'information annuelles	Des réunions se tiennent dans les sous-préfectures, déjà prévues par la réglementation.
Notifier au préfet l'assignation dans les délais les plus courts, y compris par voie électronique	C'est chose faite, notamment désormais avec le service EXPLOC devenu obligatoire.
Informers la préfecture et les sous-préfectures des suites de la situation du ménage (saisies, régularisation de l'impayé, départ, relogement ...)	Le départ et le relogement font partie des informations transmises de façon systématique (sauf oubli ponctuel). Les saisies impliqueraient une passe de travail supplémentaire trop importante. Par contre, nous allons rappeler l'intérêt d'informer de la régularisation de l'impayé, qui nous semble être le point faible en matière de communication.
Informers, à leur demande, les travailleurs sociaux sur l'évolution de l'impayé.	Sur ce point, il est nécessaire d'échanger par écrit (courrier ou mail) pour des raisons de confidentialité et de certitude de l'exactitude de l'interlocuteur qui nous interroge.

Bilan des engagements du Conseil Départemental de l'Accès aux Droits

ENGAGEMENTS	BILAN
Le conseil départemental d'accès au droit travaille en concertation avec l'ADIL pour favoriser l'accès au droit et l'information des locataires rencontrant des difficultés dans le paiement de leurs loyers.	Tenue de permanences délocalisées de l'ADIL dans les points d'accès au droit du département, à savoir : La Maison de la Justice et du Droit de Mireuil, le Point d'Accès au Droit de Villeneuve-Les-Salines, le PAD de Marennes, le PAD de Rochefort, depuis mai 2017 au PAD de Royan, depuis janvier 2018 au PAD de Jonzac. Ces permanences sont pour certaines soutenues financièrement par le CDAD de Charente-Maritime. Sur la fréquentation de ces permanences, se référer

Bilan des engagements de la Mutualité Sociale Agricole (partie prestations familiales MSA)

ENGAGEMENTS	BILAN
Informers les locataires et bailleurs sur leurs droits et devoirs dès l'ouverture du droit aux aides au logement et chaque année lors du renouvellement des quittances	Engagement maintenu mais modalités d'information à revoir pour 2018 (contraintes techniques).
Mettre en œuvre le processus de traitement des impayés locatifs ou accession, conformément à la réglementation en vigueur dans les secteurs privés et publics, et en concertation avec les partenaires concernés	Mise en œuvre effective
Proposer une offre d'accompagnement social en faveur des familles en impayés de loyer	Les travailleurs sociaux de la MSA des Charentes accompagnent les ressortissants retraités MSA bénéficiaires d'un plan d'aide MSA et les exploitants agricoles en difficultés uniquement.
Solliciter les dispositifs de maintien dans le logement (dispositifs relatifs au Département, commission de surendettement, commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives pour les personnes en situation d'impayés dans le parc privé	Ces dispositifs seront sollicités dans le cadre des accompagnements réalisés pour les publics ci-dessus précisés.
Travailler avec les partenaires du logement afin de favoriser la communication autour des dispositifs de prévention de l'expulsion locative	Cela reste maintenu dans le cadre de l'Action Sanitaire et Sociale pour les publics accompagnés.
Participer aux instances politiques et techniques, concernées	Les élus restent présents dans les instances.
Faciliter l'accès et le maintien dans le logement en mobilisant des aides spécifiques pour les familles modestes	Les prestations d'Action Sanitaire et Sociale de la MSA des Charentes restent mobilisables dans le cadre des règlements en vigueur.

Bilan des engagements de la Mutualité Sociale Agricole (partie actions sanitaires et sociales MSA)

ENGAGEMENTS	BILAN
Informer les locataires et bailleurs sur leurs droits et devoirs dès l'ouverture du droit aux aides au logement et chaque année lors du renouvellement des quittances	
Mettre en œuvre le processus de traitement des impayés locatifs ou accession, conformément à la réglementation en vigueur dans les secteurs privés et publics, et en concertation avec les partenaires concernés	
Proposer une offre d'accompagnement social en faveur des familles en impayés de loyer	Les travailleurs sociaux de la MSA des Charentes accompagnent les ressortissants retraités MSA bénéficiaires d'un plan d'aide MSA et les exploitants agricoles en difficultés uniquement.
Solliciter les dispositifs de maintien dans le logement (dispositifs relatifs au Département, commission de surendettement, commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives pour les personnes en situation d'impayés dans le parc privé	Ces dispositifs seront sollicités dans le cadre des accompagnements réalisés pour les publics ci-dessus précisés.
Travailler avec les partenaires du logement afin de favoriser la communication autour des dispositifs de prévention de l'expulsion locative	Cela reste maintenu dans le cadre de l'Action Sanitaire et Sociale pour les publics accompagnés.
Participer aux instances politiques et techniques, concernées	Les élus restent présents dans les instances.
Faciliter l'accès et le maintien dans le logement en mobilisant des aides spécifiques pour les familles modestes	Les prestations d'Action Sanitaire et Sociale de la MSA des Charentes restent mobilisables dans le cadre des règlements en vigueur.

Bilan des engagements de l'ADIL

ENGAGEMENTS	BILAN			
Informer les locataires et les bailleurs sur les précautions à prendre avant de louer et sur les dispositifs de garanties existants tels que la garantie des risques	Nombre de consultations sur « les précautions à prendre »			
	Année	Rédaction du bail	Cautionnement	GRL / Visale
	2011	488	80	86

locatifs (GRL)	2012	678	89	92
	2013	770	206	55
	2014	787	251	38
	2015	628	239	53
	2016	1278	199	86
	2017	778	131	43
Assurer et développer l'information auprès des locataires et des propriétaires sur leurs droits et leurs obligations et sur les solutions amiables possibles	En plus de ses consultations, chaque année, l'ADIL propose des sessions de formation/information aux locataires et aux propriétaires bailleurs, notamment à l'occasion de la semaine du logement des jeunes. Elle diffuse de l'information par le biais d'émissions de radio, d'articles dans les journaux locaux, son site internet, l'envoi d'informations aux partenaires.			
Diffuser ses dépliants et tout document sur ce thème	Les coordonnées des principaux partenaires sont mentionnées sur les dépliants «Prévenir et faire face aux impayés de loyers». Ils sont largement diffusés aux partenaires, aux communes, dans les lieux de permanences de l'ADIL et aux usagers.			
Proposer des actions de formations aux partenaires	L'ADIL a organisé ou co organisé (avec la chambre des huissiers de justice, l'Etat, la CAF) des sessions de formation pour les partenaires et notamment : <ul style="list-style-type: none"> - Travailleurs sociaux, - Personnel de la CAF et de la MSA, - Associations, - Membres de l'ADIL à l'issue de son Assemblée Générale, avec la Chambre des huissiers. 			
Vérifier le montant de la dette (calcul des révisions des loyers, vérifications des charges locatives...)	Lors des entretiens personnalisés avec les locataires et les propriétaires bailleurs, l'ADIL apporte un conseil neutre et le plus complet possible. Nombre de consultations sur le thème des impayés de loyer ou de la procédure d'expulsion pour impayés par année :			
S'assurer que les aides au logement ont bien été mobilisées				
Orienter vers les dispositifs d'aides du Département, de la CAF, des CCAS				
Etudier la possibilité de faire un plan d'apurement réaliste et mettre en garde contre les risques de suspension de l'aide au logement,				

Apporter un éclairage sur le déroulement de la procédure: donner une explication précise sur le contenu des actes et des jugements, sur les frais de procédure,	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Année</th> <th>Impayés</th> <th>Expulsion</th> <th>Total</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2011</td> <td>282</td> <td>75</td> <td>357</td> </tr> <tr> <td>2012</td> <td>284</td> <td>93</td> <td>377</td> </tr> <tr> <td>2013</td> <td>204</td> <td>96</td> <td>300</td> </tr> <tr> <td>2014</td> <td>225</td> <td>98</td> <td>323</td> </tr> <tr> <td>2015</td> <td>327</td> <td>93</td> <td>420</td> </tr> <tr> <td>2016</td> <td>351</td> <td>123</td> <td>474</td> </tr> <tr> <td>2017</td> <td>341</td> <td>142</td> <td>483</td> </tr> </tbody> </table>	Année	Impayés	Expulsion	Total	2011	282	75	357	2012	284	93	377	2013	204	96	300	2014	225	98	323	2015	327	93	420	2016	351	123	474	2017	341	142	483
Année		Impayés	Expulsion	Total																													
2011		282	75	357																													
2012		284	93	377																													
2013		204	96	300																													
2014	225	98	323																														
2015	327	93	420																														
2016	351	123	474																														
2017	341	142	483																														
Après des locataires: étudier la possibilité de faire une demande reconventionnelle lorsque le logement nécessite des travaux par exemple,																																	
Après des locataires: alerter sur les conséquences de la décision judiciaire et informer sur les voies d'exécution,																																	
Informer sur la possibilité de mobiliser l'assurance de protection juridique ou l'aide juridictionnelle, si les conditions sont remplies																																	
Inciter les parties à se rendre à l'audience																																	

Bilan des engagements de l'UNPI

ENGAGEMENTS	BILAN
Informers leurs adhérents de leur engagement au titre de la présente charte	E-mail général à nos adhérents.
Développer le partenariat avec les membres de la charte en les invitant à leurs réunions d'informations annuelles	Réunion d'information Salle de l'Oratoire en novembre 2013 – Audience de 250 personnes.
Assurer l'information des propriétaires sur leurs droits et Devoirs et notamment sur le déroulement de la procédure pour impayés de loyer et sur le dispositif de garantie des risques	Consultations juridiques After Work régulier (1 fois par mois) avec intervenants

locatifs, à l'entrée dans les lieux	spécialisés (huissier, avocat...).
Informers les locataires, dans les courriers de relance qui leur sont adressés à la demande des adhérents, pour qu'ils fassent valoir leurs droits aux aides au logement et les inciter systématiquement à la mise en œuvre du tiers-payant	Mise en place systématique lors des courriers de relance fait par l'UNPI à la demande des adhérents.
En cas d'impayés de loyer, instituer un système de relance amiable auprès du débiteur	Mise en demeure Plan d'échelonnement de la dette Recherche de médiation – accord amiable.
Informers sur les aides financières du fonds de solidarité logement (FSL) du Département, communiquer les coordonnées des services sociaux susceptibles d'aider les ménages en difficulté et les coordonnées du service expulsion à la préfecture et sous-préfectures	Peu de contact direct avec les locataires.
Informers les propriétaires de leur obligation d'informers des situations d'impayés de loyer l'organisme qui verse l'aide au logement	Discours systématique lors des consultations juridiques.



ANNEXE 2:

La présentation des CCAPEX et des ILLH de la Charente-Maritime

ORGANISATION DES COMMISSIONS DE COORDINATION DES ACTIONS DE PRÉVENTION DES EXPULSIONS LOCATIVES (CCAPEX)

	CCAPEX départementale	CCAPEX locale
PRESIDENCE	<p>CO-PRESIDENCE : Préfet/Président du conseil départemental</p> <p>(article 3 du décret n°2015-1384 du 30/10/2015)</p>	<p>PRESIDENCE : Sous-préfet/Directeur de cabinet</p>
MISSIONS	<p>Pilotage du dispositif départemental d'animation et de suivi de la prévention des expulsions locatives (notamment recensement des propositions d'amélioration du dispositif de prévention des expulsions)</p> <p>À ce titre, animation et suivi de la mise en œuvre de la charte de prévention des expulsions locatives</p> <p>Établissement d'une doctrine départementale de l'activité des CCAPEX locales (tout en laissant une marge de manœuvre aux CCAPEX locale en fonction des spécificités locales)</p> <p>Bilan d'activité de l'ensemble des CCAPEX locales</p>	<p>Examen de situations individuelles :</p> <p>- Aide à la décision d'octroi du concours de la force publique ; Recommandations sur des situations individuelles complexes</p> <p>+ suivi de ses avis et recommandations à chaque réunion.</p> <p>Bilan de l'activité de la CCAPEX locale transmis chaque année à la CCAPEX départementale.</p>
PERIMETRE	Département	<p>1. CDA La Rochelle – CDC Ré – CDC Aunis Atlantique</p> <p>2. CARO – CDC Aunis Sud – CDC Bassin de Marennes – CDC Ile d'Oléron</p> <p>3. CARA (pour les communes relevant de</p>
<p>Périmètre défini par arrêté conjoint Préfet/Président du Conseil Départemental du 5</p>		

juillet 2018.	l'arrondissement de Rochefort)
(article 7 du décret n°2015-1384 du 30/10/2015)	4. CDA Saintes – CARA (pour les communes relevant de l'arrondissement de Saintes) - CDC Charente Arnoult – CDC Gémozac Saintonge Viticole
	Pas de CCAPEX locale sur les territoires de la Haute-Saintonge et des Vals de Saintonge : situations individuelles examinées en ILHL.
FREQUENCE	Annuelle Tous les deux mois environ
SECRETARIAT	DDCS Sous-préfecture et DDCS pour l'arrondissement de La Rochelle/Ré/Aunis
PARTICIPANTS	<p><u>Les membres avec voix délibérative :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - les services de la sous-préfecture/DDCS (pour l'arrondissement de La Rochelle/Ré/Aunis) - la délégation territoriale concernée (assistantes sociales) - la CAF - l'UNPI - les maires (cf annexe 3) - les CCAS - les prestataires ASLL - les bailleurs sociaux concernés - les études d'huissiers concernées - les services de gendarmerie/police <p><u>Les membres avec voix consultative :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les représentants des bailleurs sociaux publics : AROSH et les différents bailleurs présents sur le territoire

- Un représentant des propriétaires bailleurs privés : l'UNPI
- Un représentant d'organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction : Action Logement
- Un représentant des centres communaux et intercommunaux d'action sociale : UDC-CAS
- Un représentant des associations de locataires : CLCV et CNL
- Un représentant des associations dont l'un des objets est le logement des personnes défavorisées : La Fraternité-Mission populaire, CLLAJ, Altéa-Cabestan, Tremplin 17, Le Logis, L'Escale
- Un représentant de l'ADIL
- Un représentant de la commission de surendettement
- Un représentant de l'union départementale des associations familiales
- Un représentant de la chambre départementale des huissiers

REGLEMENT INTERIEUR Le RI est adopté en tenant compte de la charte de prévention des expulsions locatives et précise notamment :

- l'organisation territoriale choisie et la répartition de l'examen et du suivi des situations individuelles entre la CCAPEX départementale et les CCAPEX locales (article 9 du décret n°2015-1384 du 30 octobre 2015)
- les modalités de saisine ou d'information des commissions ainsi que les modalités d'examen et de traitement des situations individuelles par les CCAPEX locales (notamment ordre du jour)

Le RI est **publié par le préfet** au RAA et **par le président du conseil départemental** au bulletin officiel.



ORGANISATION DES INSTANCES LOCALES
De l'Hébergement et du Logement

	CO-PRESIDENCE : Sous-préfet (ou secrétaire général) et Conseiller départemental	
	INSTANCE STRATEGIQUE	INSTANCE TECHNIQUE
CONTENU	Informations thématiques (veille réglementaire, bilans des actions) Orientations stratégiques, politiques	Examen des situations individuelles Partir des situations individuelles et non plus des dispositifs.
	Dans chaque instance territoriale, le Département et l'Etat décident de réunir (ou dissocier) les deux volets après avis des partenaires de l'instance.	
FREQUENCE	2 fois par an	Maximum : une fois par mois
		Tous les partenaires (délégation territoriale, CCAS, bailleurs sociaux, Etat, SIAO) amènent des situations pour lesquelles ils estiment que l'instance peut apporter une plus-value (5 à 8 situations examinées par réunion)
PARTICIPANTS	<p>Secrétariat : délégation territoriale en lien avec la Direction de l'Action Sociale du Logement et de l'Insertion</p> <p>Élus :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des EPCI : élu désigné, • Bailleurs sociaux : Président de l'Office ou son représentant, • CAF/MSA : Administrateur, • CCAS/CIAS : Président ou son représentant, • SIAO : Président ou son représentant, • Association d'Accueil et d'insertion sociale : Président ou son représentant, • Association pour le logement jeunes : Président ou son représentant, • UNPI, 	<p>Secrétariat : délégation territoriale (travailleur social logement).</p> <p>Techniciens :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des EPCI : service habitat, • Bailleurs sociaux : Président de la CAL ou son représentant, • CAF/MSA : travailleur social, • CCAS/CIAS : Directeur ou son représentant, • SIAO : Directeur ou son représentant, • Association d'Accueil et d'insertion sociale : Directeur ou son représentant, • Association pour le logement jeunes : Directeur ou son représentant, • Etat : Chef d'unité DDCS ou son représentant, chef de pôle des sous-préfectures • Département : Délégué territorial adjoint (et travailleur social de secteur).

	<ul style="list-style-type: none"> • ADIL : Président ou son représentant, • Etat : Directeurs DDCS et DDTM, • Département : Délégué territorial et Directeur de l'habitat et du logement. 	
<p>MISSIONS</p>	<p>Renforcement du partenariat Etat/Département /EPCI pour une meilleure adéquation entre l'offre et la demande dans le cadre de la politique de l'habitat et du peuplement.</p> <p>(en lien avec l'orientation n° 2 du PDALHPD)</p>	<p>Examen de situations individuelles et solutions pouvant être apportées par l'instance :</p> <ul style="list-style-type: none"> - accès à un hébergement, un logement accompagné ou un logement autonome - maintien dans un logement, notamment en matière de prévention d'expulsion locative (changement de logement, surendettement...) - relogement : dans le cadre de la procédure d'expulsion ou d'habitat indigne - accompagnement social (AVDL ou autre mesures), voire tutelle/curatelle <p>Modalités de détermination de l'ordre du jour</p> <p>Recommandations qui doivent être suivies d'effet (sinon justification de leur non application) => élaboration d'une charte d'engagement des partenaires</p> <p>Les recommandations doivent être formalisées par écrit à l'issue de la réunion.</p>

ANNEXE 3

La liste des communes dont les maires souhaitent participer aux CCAPEX

L'article 1 du décret n° 2016-393 du 31 mars 2016 relatif à la charte pour la prévention de l'expulsion précise que la charte établit la « liste des maires qui souhaitent être invités aux réunions de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives et de ses sous-commissions lorsque le dossier d'un de leurs administrés y est examiné (...) »

Sur le territoire de l'arrondissement chef-lieu, liste des communes dont les maires souhaitent participer à la CCAPEX :

Andilly	Montroy
Angliers	Sainte-Marie-de-Ré
Angoulins-sur-Mer	Saint-Vivien
Bourgneuf	Puilboreau
Charron	Saint-Rogatien
Clavette	Villedoux
Esnandes	Taugon
La Couarde	Saint-Xandre
La Flotte	Salles-sur-Mer
La Jarne	Périgny
La Laigne	Courçon
La Ronde	Saint-Sauveur d'Aunis
Lagord	Sainte-Soulle

Le Gué d'Alléré

Vérines

Les Portes-en-Ré

Rivedoux-Plage

Longèves

Saint-Clément-des-Baleines

Sur l'arrondissement de Rochefort :

Tous les maires de l'arrondissement de Rochefort sont considérés comme souhaitant participer aux CCAPEX locales de Rochefort ou de Royan ; ils seront invités pour l'examen de chaque dossier relatif à un de leurs administrés.

Sur l'arrondissement de Saintes, liste des communes dont les maires souhaitent participer à la CCAPEX :

Arces-sur-Gironde

Médis

Balanzac

Montpellier-de-Médillan

Brie-sur-Mortagne

Mortagne-sur-Gironde

Burie

Nancras

Bussac-sur-Charente

Retaud

Chaniers

Rioux

Chermignac

Rouffiac

Colombiers

Sablanceaux

Corme-Ecluse

Saint André de Lidon

Corme-Royal

Saint-Georges-des-Coteaux

Cravans

Saint-Porchaire

Ecoyeux

Saint-Sever-de-Saintonge

La Chapelle des Pots

La Clisse

La Jard

Le Chay

Luchat

Saint-Sulpice-d'Arnoult

Saint-Gemme

Sainte-Radegonde

Saujon

Thézac

Villard-en-Pons



Le Glossaire :

AC	: Assignation à comparaître
ADIL	: Agence Départementale d'Information sur le Logement
AEB	: Aide éducative et budgétaire
ALT	: Aide au logement temporaire
ALUR	: loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
ANAH	: Agence Nationale de l'Habitat
ANIL	: Agence nationale pour l'information sur le logement
APL	: Allocation logement personnalisée
ASLL	: Accompagnement Social Lié au Logement (Département)
AVDL	: Accompagnement vers et dans le logement (Etat)
CAF	: Caisse d'Allocations Familiales
CASF	: Code de l'action sociale et des familles
CCAPEX	: Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions locatives
CCAS	: Centre Communal d'Action Sociale
CCH	: Code de la construction et de l'Habitation
CDC	: Commission départementale de conciliation
CDAD	: Conseil Départemental de l'Accès au Droit de la Charente-Maritime
CDP	: Commandement de payer
CFP	: Concours de la Force Publique
CQL	: Commandement de quitter les lieux
CHRS	: Centre d'hébergement et de réinsertion Sociale
CNAF	: Caisse nationale des allocations familiales
COMED	: Commission de médiation du Droit au Logement Opposable
DALO	: Droit au logement opposable
DDCS	: Direction Départementale de la Cohésion Sociale
DDTM	: Direction Départementale des Territoires et de la Mer

ENL	: Loi Engagement national pour le logement
EPCI	: Etablissement public de coopération intercommunale
FNAIM	: Fédération Nationale des Agents Immobiliers
FSL	: Fonds de Solidarité Logement
GUL	: Garantie Universelle des loyers
GRL	: Garantie des Risques Locatifs
HLM	: Habitation à loyer modéré
ILLH	: Instances Locales du Logement et de l'Hébergement
MASP	: Mesure d'accompagnement social personnalisée
MCT	: Ministère de la Cohésion Territoriale
MLLE	: Loi de Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion
MSA	: Mutualité Sociale Agricole
OPH	: Office Public de l'Habitat
PCS	: Plan de Cohésion Sociale
PDALPD	: Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées
PDALHPD	: Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
PDLHI	: Pôle départemental de lutte contre l'Habitat Indigne
RI-FSL	: Règlement intérieur du FSL (voir FSL)
UNPI	: Union Nationale de la Propriété Immobilière

