

CHARTRE DÉPARTEMENTALE DE PRÉVENTION DES EXPULSIONS

Dans le cadre de la loi n° 98-657 du 29 Juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions une charte de prévention des expulsions a été élaborée par les acteurs du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, avec le concours des bailleurs publics et privés, de la chambre des huissiers, des juges des tribunaux d'instance, et de la commission de surendettement.

M. le Préfet de la Loire

d'une part,

M. le Président du Conseil Général

d'autre part,

co-présidents du Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées,

et

M. le Maire de Saint-Étienne, ou son représentant agissant au nom et pour le compte de la ville de Saint Etienne en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 3 novembre 2003

M. le Président de l'Association départementale des organismes HLM,

Mme la Présidente et M. le Directeur de la Caisse d'Allocations Familiales de Saint - Etienne,

M. le Président et Mme la Directrice de la Caisse d'Allocations Familiales de Roanne,

M. le Président de la Chambre départementale des Huissiers de Justice,

M. le Président de l'Union Régionale des Propriétaires Immobiliers (U.R.P.I.),

M. le Président de la Confédération Nationale des Administrateurs de Biens (C.N.A.B.),

M. le Président de la Fédération Nationale des Agents Immobiliers (F.N.A.I.M.),

M. le Président de l'Association des Propriétaires Immobiliers de la Loire (A.P.I.L.),

ont convenu ce qui suit :

PREAMBULE

La loi du 29 Juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions modifie la procédure des expulsions locatives en l'inscrivant dans une logique de prévention. L'article 114 prévoit en effet des dispositions pour traiter les impayés de loyer dans les plus courts délais et trouver les solutions les plus adaptées afin de limiter les expulsions. L'élaboration d'une charte de prévention est rendue obligatoire dans chaque département.

Le Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, prévu par la loi Besson du 31 Mai 1990, mis en oeuvre sous l'autorité conjointe du Préfet et du Président du Conseil Général depuis 1991, a été renouvelé pour la période 2002-2006. Il comprend une fiche-action relative à la prévention des expulsions.

Par ailleurs, le Plan s'articule depuis l'origine autour de trois dispositifs principaux :

- un fichier départemental des demandeurs de logement prioritaires,
- une organisation déconcentrée avec cinq commissions logement territorialisées (CLT), chargées notamment de proposer des ménages inscrits au fichier départemental pour l'attribution des logements réservés du Préfet,
- un fonds de solidarité pour le logement (FSL), accordant aux ménages en difficulté des aides financières pour l'accès et le maintien dans le logement et des prestations d'accompagnement social lié au logement,

Données de cadrage :

Le département de la Loire compte environ 130 000 logements locatifs (43 % du parc de résidences principales) parmi lesquelles 53 000 appartiennent aux organismes d'HLM . Les statistiques fournies par les Caisses d'allocations familiales indiquent que, dans les 121 400 logements locatifs occupés, 65 000 locataires bénéficient d'aides au logement, soit environ 53,5 % de ces ménages, taux légèrement supérieur à la moyenne nationale.

Pour l'année 2001 les statistiques disponibles concernant les expulsions locatives, sont les suivantes :

- assignations pour résiliation de bail : 882
- commandements de quitter les lieux : 517
- demandes de concours de la force publique : 335
- concours de la force publique accordés : 187
- expulsions effectives avec le concours de la force publique : 80

TITRE PREMIER : OBJECTIFS ET PRINCIPES DE LA CHARTE

Article 1 : objectifs de la Charte :

La présente charte, élaborée dans le cadre du Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALD) a pour objet d'améliorer la prévention des expulsions des personnes défavorisées, logées par les organismes d'HLM et les bailleurs privés du département de la Loire, dans le respect du droit au logement et du droit de propriété.

- en s'appuyant sur les pratiques de traitement amiable déjà en grande partie appliquées par les organismes intervenant dans ce département.
- en utilisant tous les moyens qui pourront permettre aux personnes défavorisées de connaître les possibilités d'aides du fonds de solidarité pour le logement, et d'y faire appel.
- en facilitant la connaissance le plus en amont possible, par les différents partenaires oeuvrant dans le domaine du logement, des situations d'impayés pouvant conduire à l'expulsion.
- en organisant l'information du juge, et du Préfet dans le cas où ceux-ci seraient amenés à statuer respectivement sur la résiliation du bail, et la demande de concours de la force publique.
- en mettant en oeuvre de nouvelles dispositions de transmission des informations aux juges et au Préfet, et de façon plus générale organiser le partenariat entre les différents acteurs.

Article 2 : principes généraux :

Le présent accord constitue un engagement sur la mise en oeuvre de moyens des différents partenaires pour prévenir les expulsions.

Il s'applique aux locataires du parc HLM et du parc privé résidant sur le territoire du département de la Loire.

La charte ne concerne que les ménages en situation d'impayés de loyers liés à l'impécuniosité, à l'exclusion des contentieux liés à des troubles de voisinage ou à une utilisation anormale des logements. De ce fait les ménages qui seraient poursuivis pour des troubles de voisinage et cumuleraient des dettes de loyers, ne pourront invoquer les dispositions de la Charte.

Les mesures concrètes prévues dans la présente charte n'ont pas pour objet de remettre en cause la libre décision des bailleurs d'engager une action contentieuse à l'encontre d'un locataire défaillant, mais de permettre une étude complète de sa situation économique et sociale par l'ensemble des partenaires avant l'expulsion.

Elles favoriseront l'émergence de solutions, dans l'intérêt du locataire et du propriétaire, sans pour autant rallonger la durée des procédures.

TITRE DEUXIEME : ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES ET ARTICULATION DES DISPOSITIFS

Article 3 : engagements pris par les bailleurs.

Article 3-1 : prévention de la procédure contentieuse

La finalité recherchée est le renforcement des actions pouvant prévenir la procédure contentieuse, à savoir :

- 1 - L'information des locataires pour qu'ils fassent valoir leur droit aux aides au logement à compter de la date d'entrée dans les lieux, ainsi que l'information des bailleurs par les administrateurs de biens sur la possibilité de percevoir l'allocation logement (AL) en tiers payant.
- 2 - La détection rapide des situations d'impayés assortie du contact avec les ménages concernés pour évaluer les raisons de l'impayé et examiner les possibilités de régulariser leur situation ; selon les cas, la forme pourra être celle :
 - d'un plan d'apurement précoce d'une durée adaptée à la capacité contributive du ménage.
 - d'une proposition de mutation au sein du parc pour un logement moins coûteux en termes de charges de loyer résiduel, lorsque, structurellement, il s'avère que le ménage ne pourra pas faire face à son loyer.
- 3 - L'information des personnes défavorisées sur les possibilités d'aide du Fonds de solidarité pour le logement (FSL), et d'intervention des travailleurs sociaux.
- 4 - L'information des services sociaux compétents sur la situation des ménages en difficulté sociale, le plus en amont possible selon les modalités définies à l'article 5. Si un travail social est engagé pour trouver une solution, le passage à la phase contentieuse est différé pendant une durée convenue avec le service social.
- 5 - La saisine de la Section des Aides Publiques au Logement (S.D.A.P.L.), ou des Caisses d'Allocations Familiales (C.A.F.), et Mutualité Sociale Agricole (M.S.A.) lorsque le logement ouvre droit à l'allocation logement, dans les délais réglementaires. Conformément à la loi, sans réponse de la SDAPL dans le délai de trois mois, les organismes sont déliés de leur engagement de différer la procédure contentieuse et peuvent faire signifier par l'huissier l'assignation du locataire devant le tribunal.

Article 3-2 : poursuite de la conciliation en phase contentieuse :

Les bailleurs s'engagent :

- 1 - à poursuivre la recherche d'un accord en phase contentieuse, en utilisant les possibilités qu'offrent les différentes procédures. La conciliation sera recherchée même après l'obtention de la résiliation du bail et ce jusqu'à la réquisition de la force publique.
- 2 - à maintenir dans les lieux les personnes ayant régularisé leur situation soit par leurs propres moyens, soit par l'intermédiaire du FSL, et à proposer à leur signature un nouveau bail, après une période probatoire maximum de douze mois.

Article 4 : engagements des huissiers de justice.

Les huissiers s'engagent à :

- Informer les locataires sur :
 - l'adresse et les aides du FSL
 - le déroulement du contentieux via une présentation claire des documents remis et les inciter à se présenter aux audiences.
- Informer le Préfet sur :
 - le déroulement du contentieux
 - les données statistiques nécessaires à l'établissement puis au suivi de la charte départementale de prévention des expulsions

Article 5 : articulation des dispositifs d'intervention auprès des ménages en difficulté.

Pour que les ménages comprennent les décisions qui sont prises à leur égard, il est nécessaire de veiller à respecter une bonne cohérence entre les différents partenaires et les dispositifs qu'ils gèrent.

Article 5-1 : engagements de la SDAPL

La SDAPL, représentée par M. le Préfet, Président de la commission, s'engage à :

- maintenir le versement de l'APL dès lors qu'une action est engagée pour apurer la dette : plan d'apurement, demande d'aide du FSL, saisine de la commission de surendettement, mise en place d'une mesure d'ASLL, d'une tutelle, etc ...:
- présenter les dossiers en commission SDAPL dans les meilleurs délais, et au plus tard dans un délai de trois mois après réception de la saisine du bailleur.
- orienter les ménages concernés vers les services compétents selon les engagements prévus aux articles 5-3 et 5-4.

Article 5-2 : engagements du Fonds de solidarité pour le logement (FSL)

Les commissions d'attribution du F.S.L. s'engagent à traiter les demandes d'aides financières liées à la prévention des expulsions locatives.

Des mesures d'accompagnement social lié au logement (ASLL) pourront être proposées soit à l'initiative des bailleurs, soit à celles des commissions d'attribution, pour :

- garantir une insertion durable des ménages dans leur logement et lever les obstacles à la signature d'un nouveau bail
- envisager si nécessaire, des solutions intermédiaires du type « bail glissant », afin de lever les réticences des bailleurs à les maintenir dans leur parc locatif.

Les commissions du FSL traiteront la dette de loyer des ménages endettés en articulation avec la commission de surendettement afin de limiter les renvois de dossier entre les deux dispositifs. Elles sont notamment compétentes pour traiter les dossiers des ménages endettés dont la situation relève du bénéfice de ce dispositif dans les conditions suivantes :

1. Quand la résiliation du bail a été prononcée par le tribunal

- Lorsque le dépôt d'un dossier auprès de la commission de surendettement n'est pas encore effectif,
- Lorsqu'un dossier déposé auprès du secrétariat de la commission de surendettement est en cours d'examen,
- Lorsque le dossier est en cours de traitement au niveau de la commission de surendettement et que le bailleur n'accepte pas le plan conventionnel de redressement qui lui est proposé,
- Lorsque le dossier est en attente de décision judiciaire, dans la phase de recommandation.

2. Pour les ménages qui s'acquittent d'un plan de remboursement proposé par la commission de surendettement et qui créent, durant cette période, une dette locative,

Les commissions du FSL peuvent intervenir sous forme de subvention et/ou de prêt, sous réserve, dans ce dernier cas, d'un accord du secrétariat de la commission de surendettement : il s'agit des ménages qui disposent de revenus jugés suffisants pour faire face au remboursement de leurs dettes et de leurs charges courantes.

Les commissions d'attribution du FSL motiveront les décisions de refus aux ménages.

Le gestionnaire du FSL communiquera par écrit, aux bailleurs, les décisions prises sur les dossiers présentés. Cette information sera faite dans un délai maximum de 15 jours après la prise de décision.

Article 5-3 : engagements des CAF

Dans le cadre de leur mission d'accueil, les services des Caisses d'Allocations familiales sont à la disposition des familles et des partenaires en ce qui concerne l'accès aux prestations ou le maintien de celles-ci.

En ce qui concerne les logements éligibles à l'allocation logement (AL)

Les CAF de Saint-Etienne et Roanne interviennent auprès des ménages dont le logement est éligible à l'allocation logement lorsqu'un impayé locatif a été signalé par le bailleur.

Dans la mesure où le ménage ne bénéficie pas d'un accompagnement social effectué par un autre service, les CAF s'engagent à mettre en place une offre de service systématique pour les allocataires concernés.

En ce qui concerne les logements éligibles à l'aide personnalisée au logement (APL)

Les services de travailleurs sociaux des CAF pourront, à la demande de la SDAPL, effectuer une offre de service en direction des familles allocataires avec enfants à charge au titre des prestations familiales, en situation récente d'isolement ou de séparation, lorsque les ménages concernés ne bénéficient pas d'un accompagnement social réalisé par un autre service, et que les actions mises en oeuvre par le bailleur se sont révélées infructueuses.

Dans tous les cas, si la prise en charge de la situation jusqu'à la résolution des problèmes consécutifs à l'impayé locatif justifie l'instruction de demande d'aides financières, la CAF de Roanne oriente les ménages vers les services sociaux compétents et la CAF de Saint-Etienne assure elle-même cette instruction.

Article 5-4 : engagements des services sociaux

Lorsque toutes les actions mises en place par les bailleurs auront échoué, les ménages en impayé de loyer pourront être orientés vers les services sociaux compétents en articulation avec les réseaux de partenaires locaux concernés. Cette liaison s'effectuera selon le principe de la Commission d'action sociale d'urgence (CASU) en place sur Saint-Etienne, l'Ondaine, Saint-Chamond et Roanne.

Le service social du Conseil général et le bureau des travailleurs sociaux de la ville de Saint-Étienne s'impliqueront en priorité dans la phase contentieuse et assureront l'enquête sociale à la demande du Préfet pour le public qui les concerne.

Ils pourront toutefois intervenir dans la phase pré-contentieuse pour les locataires dont la situation est connue et suivie et s'ils ne sont pas pris en charge par ailleurs par un autre service.

Article 5-5 : engagements de l'Etat

L'Etat s'engage à :

- mobiliser les dispositifs d'aide existants
- transmettre au juge les éléments d'information sur les ménages contenues dans les fiches de la SDAPL et de la Caisse d'allocations familiales de Saint Etienne, afin qu'il statue en toute connaissance de cause.

TITRE TROISIEME : SUIVI ET EVALUATION DE LA CHARTE

Article 6 : réunions périodiques des partenaires

Une réunion annuelle de l'ensemble des signataires de la charte permettra de faire le point sur les difficultés éventuelles rencontrées et d'effectuer les correctifs nécessaires.

Pour préparer cette réunion, les bailleurs transmettront au Préfet, la situation à fin d'année du nombre:

- de baux résiliés de l'exercice,
- de demandes de concours de la force publique,
- de signatures effectives de nouveaux baux,

Ces renseignements porteront, uniquement sur les publics visés à l'article 2.

Article 7 : bilan annuel

Un bilan annuel de la charte de prévention des expulsions sera présenté au Comité Responsable du Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, ainsi qu'au Conseil Départemental de l'Habitat.

Article 8 : durée de la charte :

La charte est applicable à compter de sa signature et pour la durée de cinq ans du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées.

Des avenants pourront être signés par les partenaires pour tenir compte :

- de l'évolution des textes,
- des nécessités constatées après la mise en oeuvre des dispositions ci-dessus définies.

En cas de manquement au respect des engagements figurant à la présente convention, chaque signataire se réserve la faculté de dénoncer celle-ci à tout moment.

Saint-Etienne, le

Le Préfet de la Loire

Le Président du Conseil Général

Le Maire de Saint-Étienne

Le Président de l'Association
Départementale des Organismes HLM

La Présidente et le Directeur
de la CAF de Saint Etienne

Le Président et la directrice
de la CAF de Roanne

Le Président de la Chambre départementale
des Huissiers de justice

Le Président de l'URPI

Le Président de la CNAB

Le Président de la FNAIM

Le Président de l'APIL