



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA VENDEE



VENDÉE
LE DÉPARTEMENT

**CHARTRE DE PREVENTION
DES EXPULSIONS LOCATIVES
DU DEPARTEMENT
DE LA VENDEE**

PREAMBULE

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à l'urbanisme rénové prévoit l'obligation de réaliser une charte départementale de prévention des expulsions afin que l'ensemble des partenaires intervenant au sein du département en la matière se mobilisent pour réduire sensiblement le nombre des expulsions.

Cette charte, créée par la loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998, a été signée en Vendée pour la première fois le 2 décembre 2004. Sa dernière version a été signée le 5 novembre 2010. Elle est un outil du PDALHPD (Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées). Elle favorise l'articulation des dispositifs de prévention des expulsions existants et fixe les engagements des partenaires impliqués afin de réduire de manière significative le nombre de jugements ordonnant la résiliation du bail.

Cette démarche partenariale vise notamment à :

- Organiser l'information juridique des ménages,
- Orienter les locataires vers les dispositifs d'aides adaptés à leurs besoins (aides financières, accompagnement social...),
- Accompagner les ménages dans la recherche d'un nouveau logement.

La charte a fait l'objet de deux évaluations pendant la durée du PDALPD 2010-2014 et d'une adaptation de ses engagements dans le cadre de la mise en place de la Commission de Coordination des Actions de Prévention des expulsions locatives (CCAPEX).

Rendue obligatoire par la loi de Mobilisation pour le Logement et de Lutte contre l'Exclusion du 25 mars 2009 et mise en place en Vendée le 18 mai 2010, la CCAPEX a pour objectif d'optimiser le dispositif de prévention des expulsions locatives par une meilleure coordination de l'action des partenaires, avec un souci de cohérence et d'efficacité.

Le rôle de cette commission consiste à émettre des avis ou des recommandations à l'ensemble des partenaires œuvrant localement à la prévention des expulsions.

Il peut s'agir :

- des organismes payeurs de l'aide personnelle au logement (CAF ou MSA de la Vendée) ;
- du Fonds de Solidarité pour le Logement (Conseil départemental) ;
- des services sociaux en matière d'accompagnement social ;
- des services de la DDCS dans le cadre de l'exercice du droit de réservation de logement du Préfet ou en matière d'hébergement ;
- des services de la DDCS en charge de l'instruction, pour le compte du Préfet, des dossiers de demandes de concours de la force publique ;
- du bailleur social, sur le maintien de la famille dans le logement occupé voire d'une mutation adaptée à ses besoins et ressources ;
- de l'échange d'informations utiles avec le secrétariat de la commission de surendettement de la Banque de France, aux fins de prise en compte réciproque des accompagnements ou dispositifs en cours ;
- des élus locaux (maires, CCAS et présidents de communautés de communes) ;
- de l'ADILe (Association départementale d'information sur le logement)
- des associations de défense des locataires ;
- des associations dont l'objet est le logement des personnes défavorisées ;
- du Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (GCSMS SIAO 85) ;

- de SOLENDI Action Logement ;
- de la commission de médiation dans le cadre du droit au logement opposable ;
- des tribunaux d'instance et autres partenaires volontaires

A. LES OBJECTIFS DE LA CHARTE :

La charte de prévention des expulsions locatives vise à :

- Connaître en amont les situations,
- Articuler les dispositifs de prévention,
- Optimiser l'efficacité de la CCAPEX

en déterminant les éléments suivants :

I- Les engagements des partenaires de la charte, pour la mise en œuvre des mesures et actions en vue de prévenir les expulsions, pour tout motif, à chacune des étapes de la procédure ainsi que les moyens qu'ils prévoient d'allouer, en matière :

- d'information des particuliers, des bailleurs et des agences immobilières sur les droits et devoirs des propriétaires et des locataires, le déroulement de la procédure, les démarches et dispositifs pouvant être sollicités pour la prévention des expulsions locatives, en particulier la commission de coordination des actions de prévention des expulsions,
- d'aides et de secours mobilisables selon la situation du ménage relatifs au cautionnement des ménages, à l'apurement des dettes antérieures, à la prise en charge des frais de procédures et à la garantie des associations faisant de la sous-location, notamment ceux du fonds de solidarité pour le logement,
- de relogement dans le parc social dans le cadre des contingents des réservataires ou d'attribution hors contingent,
- de dispositifs de conciliation,
- d'accompagnements sociaux, médico-sociaux et juridiques auxquels le locataire ou le bailleur peuvent recourir,
- de définition du contenu du diagnostic social et financier et de répartition de sa réalisation tel que prévue par le plan d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées en application du 9^e du IV de l'article 4 de la loi du 31 mai 1990 susvisée,
- de formation des intervenants sociaux en matière de politiques sociales du logement,
- de procédures de coordination des acteurs, notamment adaptées aux situations d'urgence,
- d'information de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives sur le suivi de ses avis et recommandations.

2- Les objectifs quantitatifs et qualitatifs poursuivis, exprimés notamment en terme de réduction du nombre de ménages concernés aux différents stades de la procédure et de leur part parmi les ménages locataires

B. LES PRINCIPES RESPECTES PAR LES SIGNATAIRES DE LA CHARTE

- Appliquer l'ensemble des dispositions de la charte à chaque contentieux lié à des impayés de loyers et de charges locatives.
- Veiller à prendre en considération les intérêts des locataires et ceux des bailleurs.
- Respecter les prérogatives, missions et responsabilités de chacun des signataires.
- Veiller au respect des délais prévus à chaque étape de la procédure.

- Favoriser l'émergence de solutions négociées dans l'intérêt des deux parties.

C. ENGAGEMENT DES PARTENAIRES

I. Les services de l'ETAT s'engagent à :

1. Garantir la cohérence des politiques menées en matière de politique sociale, de prévention des expulsions et de mise en œuvre du droit au logement des populations défavorisées ;
2. Mobiliser au sein de la Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) tous les partenaires et outils susceptibles de concourir à la recherche de solutions alternatives et donc d'éviter l'expulsion ;
3. Transmettre au tribunal toutes les informations concernant les ménages assignés dont ils disposent ;
4. Soumettre à ladite commission tous les dossiers sensibles, notamment en matière de demandes de concours de la force publique, requises par les huissiers auprès du Préfet ;
5. Fixer par arrêté préfectoral le montant des seuils de transmission des commandements de payer par les huissiers à la CCAPEX ;
6. Mobiliser le droit de réservation préfectorale ainsi que le dispositif d'hébergement afin de trouver des solutions provisoires, en cas d'échec de la prévention, et de concourir directement à la recherche de solutions d'urgence au moment de la mise en œuvre du concours de la force publique ;
7. Communiquer au SIAO toutes les informations utiles sur une situation individuelle sensible repérée par la DDCS ;
8. Inviter en tant que de besoin à la CCAPEX les acteurs susceptibles d'apporter des informations utiles à l'étude des dossiers ;
9. Tenir à jour des indicateurs de suivi les plus précis possibles et réaliser un rapport annuel d'activité de la CCAPEX ;
10. Evaluer les engagements de la présente charte.

II. Le Département s'engage à mobiliser les services compétents de la Direction de l'insertion, du logement et de l'animation territoriale pour :

1. Accueillir, informer et orienter les publics en difficulté au regard du logement ;
2. Développer les partenariats avec les bailleurs sociaux en vue de la prévention en amont des situations d'expulsions ;
3. Aider les ménages à faire les démarches pour se reloger dans un logement adapté à leurs ressources quand le maintien dans le logement n'est pas possible ou, à défaut, rechercher une solution d'hébergement ;
4. Instruire en lien avec les partenaires les dossiers de demandes d'accompagnement social lié au logement, de subvention ou de prêts auprès du FSL pour aider à apurer une dette de loyer ;
5. Transmettre à la CCAPEX¹, pour avis, les dossiers de demande d'aide financière pour des impayés de loyers supérieurs à 1500 € (déduction faite des aides au logement) ;
6. Aider à rechercher des solutions susceptibles de venir en aide aux ménages avant et à tous les stades de la procédure d'expulsion ;

1 Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives

7. Concourir au recueil des éléments sociaux relatifs au ménage au stade du commandement de payer, sur orientation motivée de la CCAPEX ;
8. Réaliser un diagnostic social et financier au stade de l'assignation afin d'éclairer la décision du juge ;
9. Inciter le ménage assigné à respecter toutes les étapes de la procédure ;
10. Réaliser un diagnostic social et financier sur les ménages faisant l'objet d'un commandement de quitter les lieux, et solliciter si nécessaire l'examen en CCAPEX de certains dossiers ;
11. Réaliser un diagnostic social et financier sur les ménages faisant l'objet d'un jugement d'expulsion à la demande du Préfet ;
12. Recueillir et transmettre tous les éléments utiles à la compréhension de la situation des ménages dans le cadre des avis rendus par la CCAPEX sur le concours de la force publique ;
13. Participer si nécessaire, conjointement avec la DDCS, à la rencontre de ménages identifiés avant la mise en œuvre du concours de la force publique ;
14. Signaler au SIAO toute situation susceptible de nécessiter une orientation vers l'hébergement ;

III. La Caisse d'Allocations Familiales, la Mutualité Sociale Agricole s'engagent à :

1. Développer, la procédure de signalement des impayés de loyers conformément à la réglementation, assurer un suivi des dossiers d'impayés, et proposer en ce qui concerne la CAF, une médiation avec les propriétaires pour faciliter la signature d'un plan d'apurement ;
2. Donner toute information aux personnes en matière d'allocation logement ;
3. Proposer, en ce qui concerne la CAF, un accompagnement social par les conseillères habitat suite à un signalement d'impayé de loyer ;
4. Participer aux dispositifs partenariaux mis en place ;
5. Saisir la CCAPEX des dossiers sensibles portés à la connaissance des organismes payeurs, notamment en matière d'allocation logement.

IV. Les huissiers de justice s'engagent à :

1. Informer la CCAPEX des procédures au stade du commandement de payer au-delà des seuils fixés par arrêté préfectoral et ceux qui leur semblent nécessiter un examen partenarial, au stade de l'assignation ou du commandement de quitter les lieux ;
2. Assurer un rôle d'information auprès des locataires et des propriétaires (tiers payant allocation logement, adresse du FSL et des services sociaux) à l'occasion de la remise des actes tout au long de la procédure (commandements de payer, assignations et commandement de quitter les lieux) ;
3. Veiller à une présentation claire des documents contentieux ou judiciaires et donner une information synthétique sur le déroulement de la procédure ;
4. Inciter les locataires à se présenter aux audiences du tribunal ;
5. Transmettre les données statistiques utiles à la DDCS.

V. La Chambre Syndicale de la propriété immobilière et les administrateurs de biens s'engagent à faire à leurs adhérents les recommandations suivantes :

1. Informer le locataire dès la signature du bail à faire valoir d'éventuels droits à une aide au logement et la possibilité de la faire verser en tiers payant ;
2. Solliciter, le cas échéant et le plus tôt possible, les services sociaux en cas d'impayés de loyers pour s'informer et rechercher une solution aux problèmes rencontrés avec leurs locataires ;
3. Saisir la C.A.F. ou la M.S.A., lorsque le locataire n'a pas réglé ses loyers en vue d'établir un plan d'apurement et s'informer auprès du Département des possibilités d'aides du FSL. Cette saisine est obligatoire lorsque l'aide au logement est déjà versée au propriétaire en tiers payant ;
4. Etre ouvert à la conciliation à tous les stades de la procédure ;
5. Saisir la CCAPEX des dossiers dont ils auraient connaissance par l'intermédiaire de leurs adhérents ou de leurs clients et qui nécessiteraient un examen partenarial.

VI. Les bailleurs sociaux s'engagent à :

a. Lors de l'entrée du locataire :

1. Veiller à l'adéquation du loyer et des charges à ses ressources ;
2. Assurer systématiquement l'information des locataires pour qu'ils fassent valoir leurs droits à l'APL, notamment en cas de changement de situation.

b. En cas d'impayés de loyers :

1. Mettre en place un plan d'apurement adapté ;
2. Rechercher les solutions amiables pouvant éviter la procédure d'expulsion, notamment en saisissant dans les délais légaux les organismes payeurs par l'intermédiaire de la DDCS en ce qui concerne l'APL (trois termes nets consécutifs ou une dette de loyers au moins égale à 2 fois le montant mensuel brut du loyer et des charges) et les organismes payeurs (lorsque l'allocation logement est versée en tiers payant au propriétaire) ;
3. Développer les contacts avec les locataires en difficultés pour les encourager à solliciter le F.S.L., pour apurer la dette, pour demander le cas échéant un accompagnement social lié au logement (ASLL) ;
4. Etudier les possibilités de mutation à l'intérieur du parc ou de maintien dans le logement, en lien avec la commission du FSL, lorsque le logement s'avère inadapté à la situation du ménage en difficulté ;
5. Demander l'examen en CCAPEX de situation de ménage en début de procédure (commandement de payer) qui nécessiteraient un examen partenarial ;
6. Rester ouvert à la conciliation en phase contentieuse y compris après le jugement d'expulsion, notamment par la mise en place d'une période probatoire et en lien avec la commission du FSL ;
7. Apporter à la CCAPEX tous les éléments utiles au traitement des situations d'impayés et de risque d'expulsion locative.

VII. Les associations de défense des locataires s'engagent à :

1. Sensibiliser les partenaires aux problèmes des familles menacées d'expulsion ;
2. Aider les locataires à comprendre les courriers officiels dont ils sont destinataires
3. Rappeler aux locataires la nécessité de régler de manière prioritaire les loyers ;
4. Communiquer les informations juridiques aux locataires qui le demandent dès le stade de l'assignation ou préalablement si nécessaire ;
5. Orienter les personnes en difficultés vers les services sociaux compétents.

VIII. L'Agence Départementale d'Information sur le logement et l'Energie (ADILE) s'engage à :

1. Avant le jugement : Dès le commandement de payer délivré par l'huissier, le locataire est informé par courrier qu'il peut bénéficier des conseils juridiques de l'ADILE. Ce courrier précisera les coordonnées de l'Association et les permanences délocalisées sur le territoire du département. Les juristes de l'ADILE se mettront à disposition des locataires et examineront la situation juridique notamment le respect des délais ou la possibilité de demande reconventionnelle (demande de travaux par exemple).

2. Après le jugement : L'ADILE invite la personne poursuivie pour impayés de loyer à revenir se faire expliquer la décision du juge. Si le bail est résilié et que le juge d'instance n'a pas accordé de délai à l'occupant pour quitter les lieux, le juriste pourra par exemple aider le locataire à formuler une demande de délai auprès du Juge de l'Exécution.

Par ailleurs, un numéro unique gratuit 0805 160 075 a été mis en place à destination des propriétaires et des locataires afin de mieux prévenir les expulsions liées aux situations d'impayés. En appelant ce numéro vert, les locataires comme les propriétaires bénéficient de conseils et d'un accompagnement adapté à leur situation grâce à une mise en relation rapide avec un juriste de l'ADILE.

IX. Les maires et les Présidents des établissements publics de coopération intercommunale s'engagent à :

1. Inciter le ménage à rapprocher d'un service social si la situation semble le nécessiter ;
2. Transmettre à la CCAPEX tous les éléments utiles sur la situation de leurs administrés menacés d'expulsion, dès lors qu'ils ont connaissance de ces situations, notamment en participant aux travaux de cette commission ;
3. Inciter leurs administrés menacés d'expulsion à rencontrer un service social et à se présenter à l'audience au tribunal, et informer les propriétaires de leurs obligations quant à l'état du bâti ;
4. Contribuer au relogement des personnes menacées d'expulsion pour des motifs de logement inadapté à leurs ressources, notamment les ménages habitant le secteur privé, bénéficiaires de minima sociaux ou surendettés, dans le cadre de leur participation aux commissions d'attribution des logements des différents bailleurs sociaux.
5. Participer à la CCAPEX pour les dossiers concernant leur commune ou l'EPCI dans la mesure de leurs possibilités ou à se faire représenter.

X. SOLENDI Action Logement s'engage à :

1. Aider les salariés d'entreprises assujetties en difficulté au regard du logement en mettant à disposition des conseillers en économie sociale et familiale ;

1. Réaliser un diagnostic social et financier afin d'envisager l'accès aux dispositifs de solde de dette propres à Action Logement quand cela est possible ;

2. Les encourager et les aider à faire des démarches pour se reloger dans un logement adapté à leurs ressources, notamment en mobilisant les logements du contingent Action Logement ;

3. Proposer à ces salariés un suivi social ponctuel ;

4. Orienter le salarié vers les partenaires ou dispositifs de droit commun susceptibles de contribuer à l'amélioration de leur situation logement.

XI. Le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (GCSMS SIAO 85) s'engage à :

1. Recenser l'ensemble de l'offre d'hébergement, d'urgence, de stabilisation ou d'insertion ainsi que le logement adapté ;

2. Etudier les solutions d'hébergement pour les locataires faisant l'objet d'une demande de concours de la force publique et menacés d'expulsion lorsque la personne en fait la demande en appelant le 115 ou en constituant un dossier SIAO par un travailleur social;

3. Orienter les personnes sans abri vers les structures d'hébergement et de logement accompagné ;

4. Communiquer des informations au secrétariat de la commission de médiation DALO et DAHO

5. Etudier toutes les solutions de mise à l'abri de la personne expulsée lors de la mise en œuvre par le Préfet de la décision d'octroi du concours de la force publique.

XII. Les associations disposant d'un agrément et effectuant les mesures d'accompagnement s'engagent à :

1. Informer le locataire de leurs droits et devoirs

2. Informer le bailleur si nécessaire

3. Aider le locataire bénéficiant d'une mesure d'accompagnement

4. Transmettre tous les éléments utiles à la compréhension de la situation des ménages faisant l'objet d'un examen par la CCAPEX

La présente charte est valable pour toute la durée du PDALHPD 2016-2020

Le Préfet et le Président du Conseil départemental présentent chaque année une évaluation de la charte aux instances mentionnées à l'article 2 du décret n° 2016-393 du 31 mars 2016 relatif à la charte pour la prévention de l'expulsion.

LES SIGNATAIRES DE LA CHARTE :

Le Préfet de la Vendée	Le Président du Conseil Départemental de la Vendée
La Directrice par intérim de la Caisse d'Allocations Familiales de la Vendée	Le Directeur-Général de la Caisse de Mutualité Sociale Agricole Loire-Atlantique-Vendée
Le représentant de l'OPH Vendée Habitat	Le représentant de la SA d'HLM Vendée Logement esh
Le représentant de la SEM ORYON	Le représentant de la SA d'HLM SAMO

Le représentant de la SCIC HLM CIF COOPERATIVE	Le représentant de la SA HLM PODELIHA
Le représentant de la SA HLM Atlantic Aménagement	Le représentant de la SA HLM VILOGIA
Le représentant de la SA d'HLM ERILIA	Le représentant de l'OPH SEVRE LOIRE HABITAT
Le représentant du Groupe GAMBETTA LOCATIF	Le représentant de la SA HLM ICF HABITAT ATLANTIQUE
Le représentant de SOLIHA Vendée	Le représentant d'Habitat Humanisme
Le représentant de la chambre FNAIM de Vendée	Le représentant de la Chambre Syndicale de la Propriété Immobilière

Le représentant de l'Association CLCV (Consommation, Logement et Cadre de Vie)	Le représentant de la Confédération Nationale du Logement
Le représentant de l'association des maires et des communautés de Vendée	Le représentant de la Commission de surendettement
Le représentant de l'Union départementale des Centres communaux d'action sociale	Le représentant du Groupe SOLENDI Action Logement
Le représentant de l'association UDAF 85	Le représentant de la Chambre des Notaires
Le représentant de l'ADILe	Le représentant de l'Association Passerelles

<p>Le représentant de l'association CEIDRE (centre d'insertion et de retour à l'emploi)</p>	<p>Le représentant de l'association APSH (Accompagnement Personnalisé et de Soutien à l'Habitat),</p>
<p>Le Président de la Commission de médiation</p>	<p>Le représentant du Groupement de coopération sociale et médico-sociale SIAO 85</p>
	<p>Le représentant de la Chambre Départementale des Huissiers de Justice</p>

ANNEXES

ANNEXE 1 Données de cadrage relatives au département de la Vendée

1.1 Données générales au 1^{er} janvier 2015

Population du département (1^{er} janvier 2012)	648 901 <i>habitants</i>	Dont 18 communes de plus de 5 000 habitants <u>Chef-lieu</u> : La Roche-sur-Yon : 56 186 habitants <u>Sous-préfecture</u> : Les Sables d'Olonne : 14 562 habitants <u>Sous-préfecture</u> : Fontenay-le-Comte : 14 803 habitants Dont Résidences principales : 291 468 71,87 % des logements 74 941 occupées par des locataires et : 210 141 par des propriétaires) Résidences secondaires : 92 416 - 22,78% des logements Logements vacants : 21 662
Parc de logements (données MEEDDM Filicom d'après DGFIP)	405 546 logements	
Parc locatif total (parc privé, HLM et parc collectivités)	80 258 logements	
Parc locatif public : données au 1er janvier 2015	21 619 HLM	soit 27 % du parc locatif total

Parc locatif privé 56 944 soit 71 % du parc locatif total

1.2 Données relatives aux expulsions

Statistiques CCAPEX de 2011 à 2015 (Source CAF)

	2011	2012	2013	2014	2015
Nbre dossiers sur liste	1090	844	971	936	518
Nbre dossiers Impayés AL	152	143	74	97	87
Nbre dossiers FSL	-	5	33	58	75
Total	1242	992	1078	1091	680

Statistiques procédures d'expulsions (Source DDCS)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Assignations	380	496	449	462	528	509
Commandement de quitter les lieux	155	223	259	268	282	295
Demandes de concours de la force publique	88	101	120	132	139	154
Octrois du concours	37	66	67	71	70	88

de la force publique

Concours de la Force publique mis en oeuvre	13	34	34	46	41	56
---	----	----	----	----	----	----

ANNEXE 2 DEROULEMENT D'UNE PROCEDURE D'EXPULSION

L'expulsion locative est l'aboutissement d'une procédure juridique complexe, fondée sur les principes du droit à la propriété et du droit au logement.

Elle ne peut être réalisée qu'après obtention d'un titre exécutoire qui constate les échecs préalables des procédures de prévention. Pour autant, tout au long de la procédure, les dispositifs d'information, d'aide financière, d'accompagnement social ou d'aide au relogement sont activés afin d'éviter l'expulsion des locataires qui ne sont pas de mauvaise foi.

➤ PHASE CONTENTIEUSE : COMMANDEMENT DE PAYER

(Définition de l'impayé : L'impayé est constitué soit lorsque trois termes nets consécutifs sont totalement impayés, soit lorsque le locataire est débiteur à l'égard du bailleur d'une somme au moins égale à deux fois le montant mensuel brut du loyer et des charges.)

Les huissiers délivrent des commandements de payer, à la demande des propriétaires, conformément au bail signé avec le locataire.

En vertu de l'article 24 de la loi de juillet 1989, ils doivent indiquer la possibilité pour le locataire de saisir le Fonds Solidarité Logement et indiquer également les coordonnées des services sociaux chargés d'instruire les dossiers.

Ils informent la CCAPEX des commandements de payer dont les seuils d'antériorité de dette et de montant sont fixés par arrêté préfectoral

➤ PHASE JUDICIAIRE : L'ASSIGNATION

Le décret du 9 février 1999 de la loi de lutte contre les exclusions prévoit que, si la délivrance du commandement de payer n'a pas abouti à un règlement du différend entre le locataire et le propriétaire, l'assignation au tribunal délivrée par l'huissier destinée à obtenir « le constat du jeu de la clause résolutoire du bail » doit être notifiée au Préfet.

I. Interventions des huissiers :

Ils délivrent les assignations. Ils en adressent copie au Préfet (services de la DDCS), deux mois avant l'audience, pour lui permettre de réunir les informations sur la situation familiale et sociale du ménage concerné, ce qui permet, si cela s'avère nécessaire, d'étudier la possibilité de mettre en place un plan d'apurement de la dette ou de saisir le FSL.

Ils doivent vérifier la démarche de saisine de l'aide au logement.

II. Interventions des services de la DDCS :

Ils demandent aux locataires assignés de remplir une fiche de renseignements sociaux destinée au juge, pour éclairer sa décision. La fiche de renseignements sociaux doit être remplie par l'intéressé lui-même; il lui est suggéré de se faire aider par un assistant social.

Ils transmettent copies des assignations aux maires, aux organismes payeurs (CAF ou MSA) et au conseil départemental

III. Interventions du Département:

Le Département est avisé de toutes les assignations afin de proposer l'aide des services compétents de la Direction de l'insertion, du logement et de l'animation territoriale, qui s'engage :

- à faire une offre de service au locataire assigné.
- à l'aider à rechercher des solutions : soit apurement de la dette, soit relogement dans un logement correspondant au mieux à ses ressources, en sollicitant notamment le FSL.
- à l'aider à fournir les justificatifs pour sa défense au Tribunal (attestation de versement de l'allocation logement au propriétaire, plan d'apurement, décision du FSL, fiche de renseignements sociaux) et l'inciter à se présenter à l'audience.
- à informer les services de la DDCS, des solutions envisagées et/ou des non-réponses du ménage.
- à transmettre la fiche de renseignements sociaux destinée au juge aux services de la DDCS (au cas où l'assigné lui-même l'omettrait).

IV. Interventions des maires :

Le Maire de la commune, informé des assignations, est invité à mobiliser le locataire assigné pour qu'il se présente à l'audience, et à rechercher des solutions de relogement le cas échéant en HLM.

V. Interventions de la CAF ou de la MSA :

La CAF ou la MSA sont informées des assignations, au titre d'organisme prestataire d'allocation logement, elles s'engagent à donner toutes informations utiles :

- en matière d'aide au logement : montant d'allocation logement ou d'APL, versement ou non au propriétaire ;
- traitement des dossiers d'impayés du secteur privé (saisine et suivi du plan d'apurement signé avec le propriétaire) ;
- des décisions de maintien ou suspension des aides publiques au logement, après instruction de la DDCS, dans le respect des dispositions du code de la construction et de l'habitation..

RESILIATION DU BAIL : JUGEMENT D'EXPULSION

Le juge peut suspendre à tout moment, avant le constat de résiliation du bail, les effets de la clause résolutoire, en accordant des délais au locataire qui est en mesure d'apurer sa dette.

Le locataire doit obligatoirement être présent à l'audience ou être représenté, pour demander ces délais et fournir les justificatifs soit du plan d'apurement avec son propriétaire, soit d'une aide du FSL.

➤ PHASE D'EXECUTION : COMMANDEMENT DE QUITTER LES LIEUX

Les huissiers délivrent un CQL aux personnes faisant l'objet d'un jugement d'expulsion. En général un délai de deux mois est accordé à la personne pour quitter le logement.

Les Huissiers transmettent la copie des Commandements de Quitter Les Lieux aux services de la DDCS dès leur délivrance. Ils se sont engagés depuis plusieurs années, à donner toutes les informations utiles en leur possession sur la situation de l'expulsé (familiale, ressources et notamment s'ils sont bénéficiaires du RSA ou de l'AAH),

Les services de la DDCS :

- demandent au Maire son avis sur les possibilités de relogement et sur les risques de trouble à l'ordre public ;
- demandent un diagnostic social et financier au Département ;
- Soumettent à la CCAPEX les situations signalées.

Les services compétents de la direction de l'insertion, du logement et de l'animation territoriale du Conseil départemental :

- réalisent les diagnostics sociaux et financiers, dans les deux mois qui suivent la notification du CDQL.
- Transmettent ces informations aux services de la DDCS.

CONCOURS DE LA FORCE PUBLIQUE

- Dès réception de la demande de concours, les services de la DDCS saisissent pour avis :
 - Les services de gendarmerie et de police afin d'évaluer le risque de trouble à l'ordre public ;
 - Le maire afin de connaître la situation du ménage et les possibilités éventuelles de relogement ;
 - Les services compétents de la Direction insertion, logement et animation territoriale, aux fins de réalisation d'un nouveau diagnostic social et financier.
- A l'issue de cette instruction, les services de la DDCS soumettent le dossier à la CCAPEX pour avis.
- Les services de la DDCS soumettent à l'appréciation du préfet l'ensemble des éléments du dossier afin qu'il puisse statuer en toute connaissance de cause.

Le Préfet a un délai de deux mois pour accorder à l'huissier le concours de la force publique.

En cas de sursis à l'expulsion, tout doit être mis en œuvre pour un relogement rapide, notamment par l'activation de la réservation préfectorale.

En cas d'absence de solutions de logement ou d'hébergement, par la solidarité amicale ou familiale, les services d'information, d'accueil et d'orientation (SIAO) peuvent être sollicités. En cas d'enfants mineurs au domicile, le Pôle Solidarité et Famille du Département est prévenu pour mettre en œuvre des mesures de protection de l'enfance si nécessaire (compétence du Département).

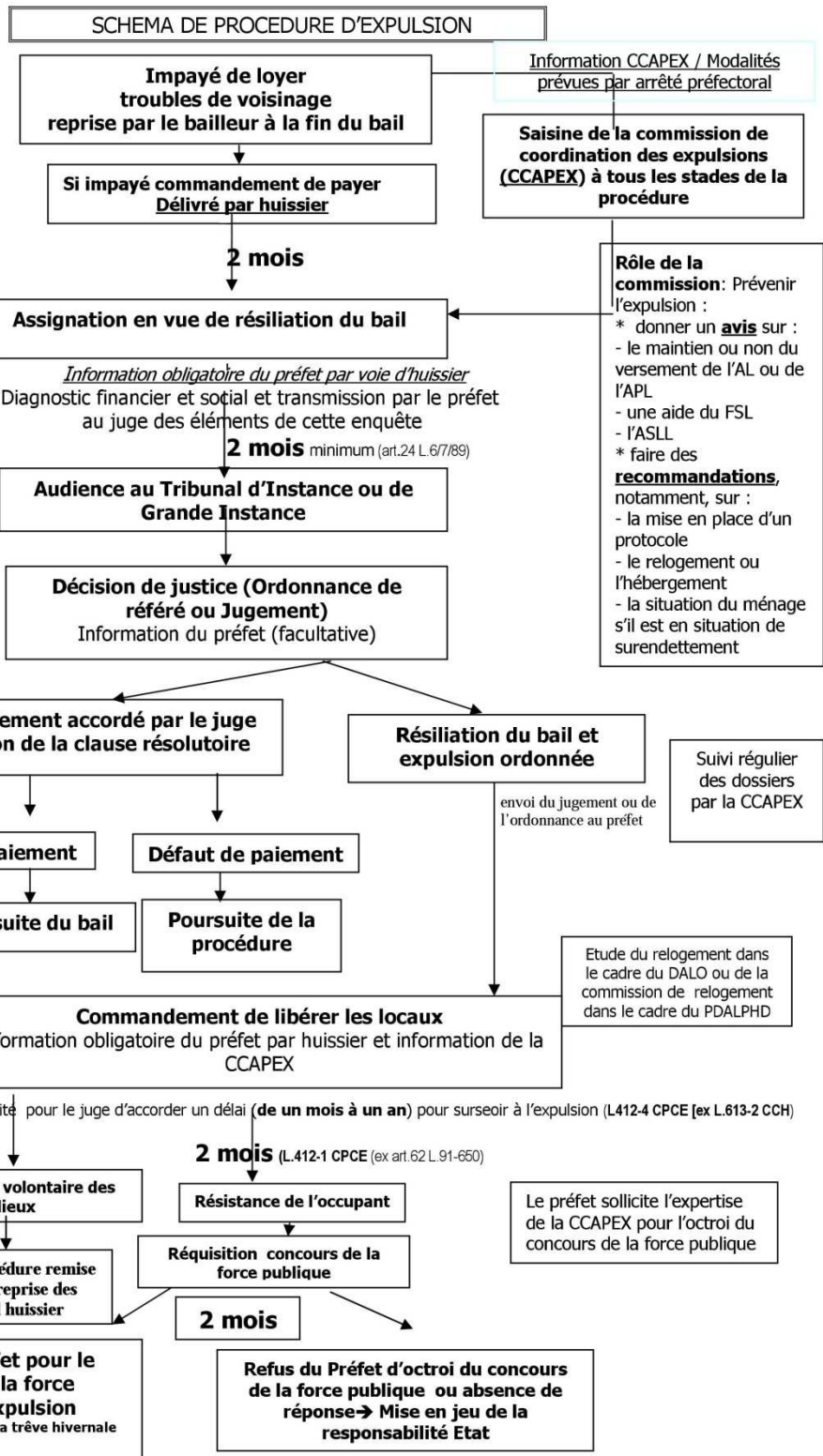
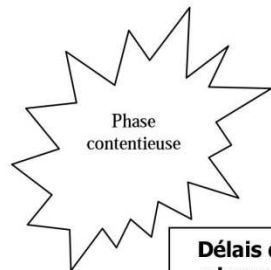
En cas de retard dans l'exécution du jugement, le propriétaire peut demander une indemnisation à l'Etat qui "est tenu de prêter son concours à l'exécution des jugements et des autres titres exécutoires" (loi du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution).

Le cas échéant, le jour de l'expulsion, des mesures d'hébergement provisoire et d'accompagnement social pourront être envisagées.

ANNEXE 3. SCHEMA D'UNE PROCEDURE D'EXPULSION



Prefet de la Vendée



INDICATEURS DE SUIVI

INDICATEUR (à titre indicatif)	PARTENAIRE CONCERNE
Nombre de dossiers en cours d'expulsion (parc privé et public et par commune)	
Nombre d'assignations	
Nombre de commandements de payer soumis à la CCAPEX	DDCS
Nombre de commandements de quitter les lieux,	
Nombre de commandements de quitter les lieux soumis à la CCAPEX	
Nombre de départs volontaires de locataires après décision de justice prononçant l'expulsion	
Nombre de locataires relogés (chez les bailleurs sociaux ou autre solution)	
Nombre de demandes de concours de la force publique	
Nombre de CFP accordés et exécutés	
Taux de signalement d'impayés pour lesquels les aides au logement ont été maintenues	
Nombre de signalements auprès des organismes payeurs dans les parcs social et privé, Nombre de dossiers par type de traitement : (maintien assorti d'un protocole de cohésion sociale, suspension, fermeture des droits, ajournement).	Organismes payeurs (CAF et MSA)
Ratio entre le nombre de jugements de résiliation de bail et le nombre d'assignations	DDCS , bailleurs sociaux, <i>huissiers ?</i>
Nombre d'aides du FSL et leur répartition (Maintien, mesures ASLL)	Conseil départemental
Nombre de plans d'apurement amiables établis par les bailleurs sociaux	
Taux d'aboutissement des plans d'apurement amiables	Bailleurs sociaux

signés