

Charte
départementale de
prévention des
expulsions locatives
de Maine-et-Loire
2022 – 2027

Table des matières

I.	Contexte – Méthodologie	7
A.	Contexte	7
1.	Contexte Juridique : évolution législatives et réglementaires.....	7
2.	Contexte du logement.....	8
3.	Contexte de l’expulsion locative.....	9
4.	Instances d’examen des situations individuelles d’expulsion locative	15
B.	Méthodologie d’élaboration de la Charte de prévention des expulsions.....	16
II.	Périmètre, Principes et Objectifs de la charte	19
A.	Périmètre d’intervention	19
B.	Principes et objectifs.....	19
1.	Principes généraux de mise en œuvre des actions de prévention des expulsions locatives.....	19
2.	Objectifs qualitatifs.....	19
3.	Objectifs quantitatifs	20
III.	Engagements des différents acteurs	21
	L’agence départementale d’information sur le logement (ADIL)	21
	Le conseil départemental de l’accès au droit (CDAD).....	25
	La chambre des commissaires de justice.....	27
	La Justice / Juges du tribunal judiciaire.....	29
	Les associations de locataires : Consommation logement cadre de vie (CLCV), Confédération nationale du logement CNL.....	32
	Les bailleurs sociaux	34
	Les représentants de bailleurs privés : l’union nationale de la propriété immobilière (UNPI 49), la fédération nationale de l’immobilier Anjou Maine (FNAIM) et l’union des syndicats de l’immobilier (UNIS).....	40
	L’État	43
	Le Département	48
	L’union départementale des centres communaux d’action sociale (UDCCAS) et de l’association des maires et présidents de communautés de Maine-et-Loire (AMF 49).....	52
	La caisse d’allocations familiales (CAF).....	56
	La mutualité sociale agricole (MSA).....	59

Action Logement	61
La banque de France	63
Le Service d'Intégration d'Accueil et d'Orientation (SIAO-115)	65
IV. Plan d'actions	67
Axe 1 : 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.....	67
Axe 2 : Aides et secours mobilisables	69
Axe 3 : Relogement dans le parc social.....	70
Axe 4 : Dispositifs de conciliation	72
Axe 5 : Accompagnements sociaux, médico sociaux et juridiques	73
Axe 6 : Contenu du Diagnostic social et financier et répartition de sa réalisation.....	76
Axe 7 : Formation des intervenants sociaux	77
Axe 8 : Procédure de coordination des acteurs	78
Axe 9 : Information de la CCAPEX.....	79
V. Mise en œuvre et évaluation de la Charte	81
A. Pilotage et gouvernance	81
1. Les CCAPEX territoriales :	81
2. La Commission thématique du PDHH :	81
3. Le Comité départemental de l'Habitat et de l'Hébergement :	81
B. Indicateurs.....	81
C. Durée de la charte.....	83
VI. Signatures	85
VI. ANNEXES	89
Annexe 1 : Répartition des interventions DSF auprès des publics selon le guide technique « Prévention des expulsions locatives ».....	89
Annexe 2 : Glossaire.....	90

Préambule

L'expulsion locative peut être un **évènement révélateur ou générateur de précarité** sur le plan de l'emploi, des relations sociales, de l'éducation, de la santé.

Conscient des facteurs d'exclusion d'une expulsion locative, le législateur a, en 1998, organisé le **passage d'une logique d'ordre public à un traitement social et préventif de l'expulsion**.

Dans cet objectif, il a notamment rendu **l'élaboration d'une charte** de prévention des expulsions locatives **obligatoire dans chaque département**.

Cette charte vise à **mobiliser et coordonner le plus grand nombre d'acteurs** pour limiter le nombre d'expulsions. Elle est un des piliers du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), intégré en Maine-et-Loire au **plan départemental de l'habitat et de l'hébergement (PDHH) 2020-2025**.

La 1^{ère} charte de prévention des expulsions locatives du Maine-et-Loire a été adoptée le 14 Mars 2002 et la dernière en date couvrait la période 2013-2018. Elle devait être révisée.

En effet, depuis 2013, le phénomène d'expulsion locative n'a pas reculé et le **contexte juridique et social a évolué**.

De plus, si la charte 2013-2018 permettait d'identifier le rôle et les actions de chacun, elle a manqué d'un **plan d'action et de précisions sur les modalités de sa gouvernance**.

Ces ajouts dans la présente charte doivent permettre d'en faire un **véritable outil d'animation** de la politique de prévention des expulsions locatives et un **document vivant de référence** permettant à chacun de veiller au bon respect de ses engagements.

I. Contexte – Méthodologie

A. Contexte

1. Contexte Juridique : évolution législatives et réglementaires

Depuis la signature de la précédente charte au sein du département de Maine-et-Loire, en 2013, le contexte législatif et réglementaire a évolué.

La loi pour l'accès au logement et urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 a intégré les deux principaux objectifs relevés par le Plan pluriannuel contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale de 2013 : traiter les impayés le plus en amont possible et accroître le rôle des commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX). Cette loi a rallongé la période de la trêve hivernale, renforcé le signalement des impayés de loyer, ouvert la possibilité de rallonger les délais accordés par le juge, renforcé l'information des ménages sur le droit au logement opposable (DALO) et le maintien possible de l'aide personnalisée au logement (APL) pour les ménages de bonne foi. Surtout, cette loi a réaffirmé l'obligation pour chaque département de se doter d'une Charte de prévention des expulsions.

Toujours dans une démarche en faveur de la prévention des expulsions, le **décret du 30 octobre 2015** a précisé les missions, la composition et les modalités de fonctionnement des CCAPEX mises en place en 2011 en vertu de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 (loi mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion - MOLLE).

Le **décret du 31 mars 2016** relatif à la charte pour la prévention de l'expulsion a précisé le **contenu des chartes ainsi que les modalités d'élaboration et d'évaluation** à y faire figurer. Cette Charte, dont la durée ne peut excéder six ans, doit déterminer :

- Les engagements des partenaires de la charte pour la mise en œuvre des mesures et actions en vue de prévenir les expulsions à chacune des étapes de la procédure ainsi que les moyens qu'ils prévoient d'allouer ;
- Les objectifs quantitatifs et qualitatifs poursuivis exprimés notamment en termes de réduction du nombre de ménages concernés aux différents stades de la procédure et de leur part parmi les ménages locataires ;
- La définition des indicateurs permettant son évaluation ainsi que les modalités de son suivi, de son évaluation et de sa révision.

Avec la volonté de coordonner et articuler les interventions des différents partenaires, la **loi du 27 janvier 2017** relative à l'égalité et à la citoyenneté a prévu l'obligation de **dématérialiser, via le système d'information Exploc, les signalements et saisines parvenant au préfet ou à la CCAPEX** en provenance des commissaires de justice et des bailleurs personnes morales.

Le décret du 9 mai 2017 a prévu, lors de la délivrance d'une assignation par le commissaire de justice, le dépôt d'une lettre simple au domicile du locataire l'informant de l'importance de sa présence à l'audience, tout en lui rappelant la date, l'horaire et le lieu.

La loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ÉLAN) a précisé l'articulation entre les tribunaux et la commission de surendettement. Elle prévoit également la possibilité d'étendre la signature des protocoles de cohésion sociale dans le parc social (protocole valant titre d'occupation, permettant au locataire d'être dans les lieux même si le bail est résilié)

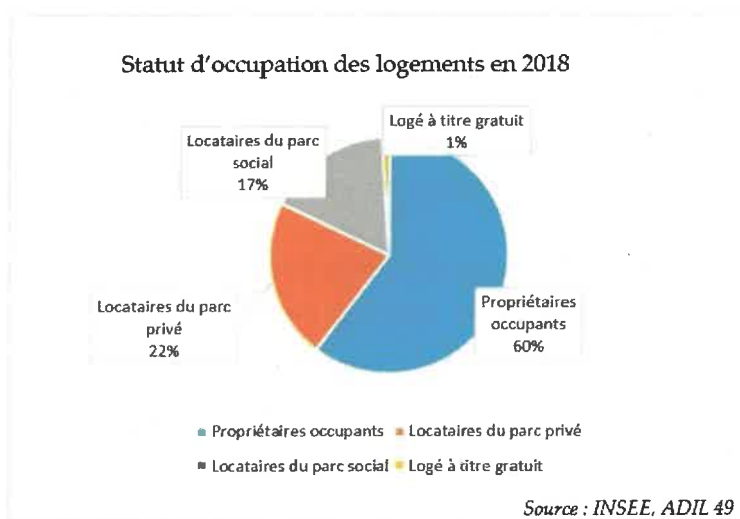
2. Contexte du logement

Le département de Maine-et-Loire est, en 2021, au 27^{ème} rang des départements français au regard du nombre de ses ménages (France Métropolitaine). Peuplé de 819 528 habitants, le département de Maine-et-Loire représente 21% de la population de la région des Pays de la Loire.

Comme en 2013, on peut noter que le département de Maine-et-Loire n'est pas marqué par la pauvreté, à titre de comparaison nationale. En effet, le taux de pauvreté en 2018 s'élève à 11,4 % (avec des taux de pauvreté plus forts dans l'Est et le Nord-Ouest du département) contre 14,6 % à l'échelle nationale. Toutefois, la **pauvreté est plus présente chez les locataires : 17,4 % des locataires du parc privé sont pauvres et 34,2 % du parc social.**

Si les habitants de Maine-et-Loire sont moins pauvres qu'à l'échelle nationale, le revenu disponible médian par unité de consommation est très proche de la médiane nationale. Il s'élève à 21 110 € en Maine-et-Loire contre 21 250 € à l'échelle nationale en 2018.

REPARTITION DU PARC DE LOGEMENT ET STATUT D'OCCUPATION :



En 2018, 138 643 résidences principales étaient occupées par des locataires (dont 60 247 locataires du parc social et 78 396 locataires du parc privé).



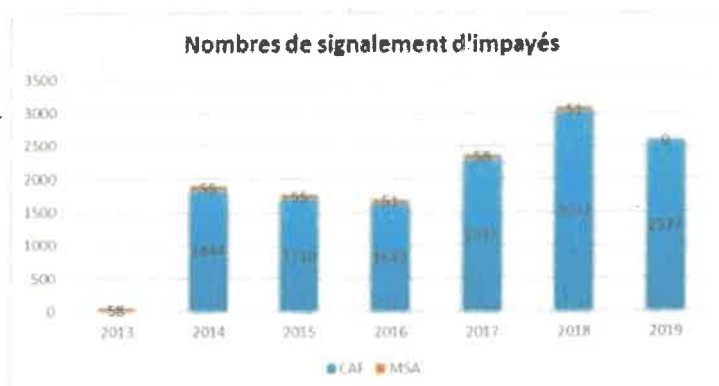
Source ADIL49

Le taux de logement social en 2020 est de 18.7% à l'échelle départementale contre 17.4% à l'échelle nationale. Le parc social a évolué de +4.8% pour le département sur la période 2016-2020 contre +6.5% à l'échelle nationale.

3. Contexte de l'expulsion locative

Du signalement de l'impayé à la résiliation de bail :

On constate une augmentation, du simple au double, entre 2016 et 2018, du nombre de signalements par les bailleurs, de locataires bénéficiaires des aides au logement en impayés de loyers. Cette hausse est notamment liée au changement de réglementation à compter de 2017 imposant de signaler dès 2 mois d'impayés de loyer et non plus 3.

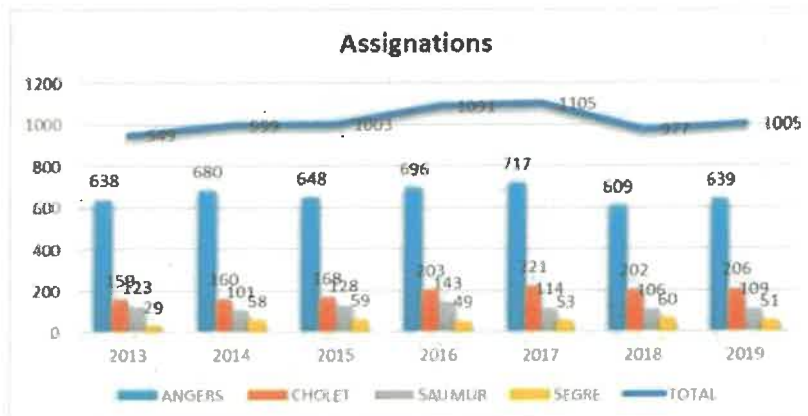


Source MSA/CAF

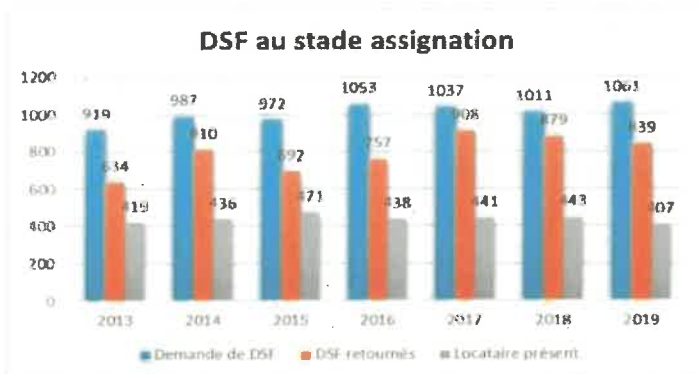
Suite à un signalement d’impayés de loyer, la suspension de l’aide au logement peut être décidée par les organismes payeurs des aides personnelles au logement. Ces suspensions sont globalement stables sur la période 2013/2019 (593 en 2013 pour 617 en 2019)

NB : Ces chiffres n’incluent pas les signalements concernant les ménages non allocataires de la caisse d’allocations familiales(CAF) et la mutualité sociale agricole (MSA) c’est-à-dire non bénéficiaires de l’APL ou de l’aide au logement (AL)

Sur la période 2013-2019, le nombre d’assignations est relativement stable tant au niveau départemental que par arrondissements.



Source DDETS / Exploc



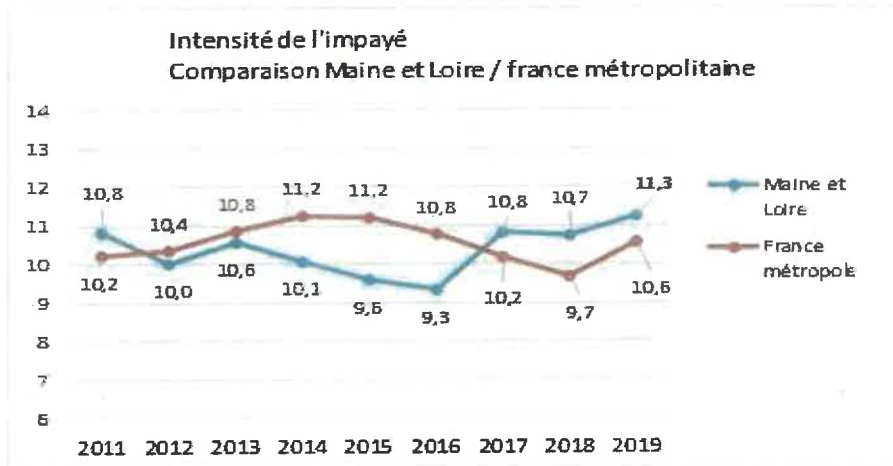
Source : Service logement du Département

En vue de l’audience, une rencontre avec un travailleur social est proposée au locataire. Au terme de cette rencontre, ce professionnel établit un diagnostic social et financier (DSF) transmis au juge. Le taux de retour des diagnostics s’améliore depuis 2015 passant de 71 % en 2013 à 87 % en 2018. Cependant, on note une difficulté

des locataires à se saisir de ces propositions de soutien. En effet, entre 2013 et 2018, en moyenne, 44 % des ménages assignés ont rencontré un travailleur social. On observe une baisse de ce taux en 2019 (38%).

Le jugement :

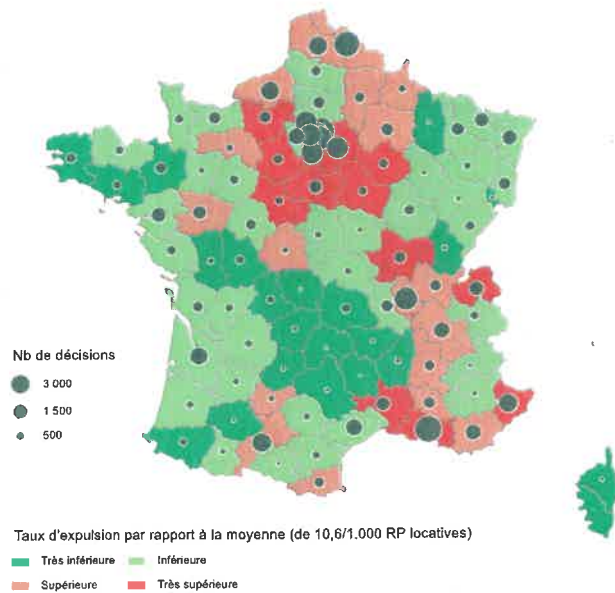
Taux de décisions judiciaires d'expulsion pour impayés pour 1000 locataires



Le taux de décisions judiciaires d'expulsion pour impayés (pour 1000 locataires) est supérieur à la moyenne nationale sur la période 2017-2019.

Le taux de présence du locataire à l'audience est faible, (37 % en 2016 et 35 % en 2019), l'absence du locataire étant souvent corrélée à un fort taux de décisions fermes (sans délai de paiement) 70 %.

Intensité de l'impayé de loyer en 2019



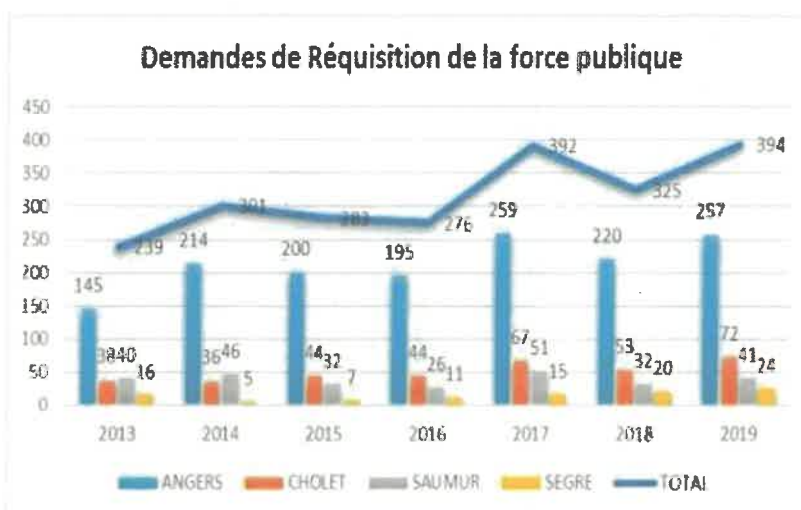
Du jugement à la réquisition de la force publique (RFP) :

Depuis 2017, on note une tendance à la baisse de près de 10 % du nombre de commandements d'avoir à quitter les lieux signifiés par voie de commissaire de justice. Les actions de prévention après décision de résiliation de bail semblent porter leur fruit.



Source : DDETS / Exploc

Après signification de ce commandement à quitter les lieux, le locataire se voit de nouveau proposer un rendez-vous avec un travailleur social pour le mobiliser et établir avec lui un plan d'actions actualisé (un locataire sur trois se présente à ce rendez-vous).



Source : DDETS / Exploc

Si le locataire se maintient dans les lieux, le bailleur peut solliciter auprès de l'État le concours de la force publique pour procéder à son expulsion. On note une augmentation du nombre de demandes de concours d'environ 65 % entre 2013 et 2019

Suite à cette demande de concours de la force publique, le locataire reçoit une nouvelle proposition de rendez-vous avec un travailleur social pour tenter une ultime mobilisation en vue d'un maintien ou d'un relogement plus adapté. Les locataires se saisissent davantage de cette proposition de rendez-vous (40 %).

De la réquisition de la force publique (RFP) à l'exécution :

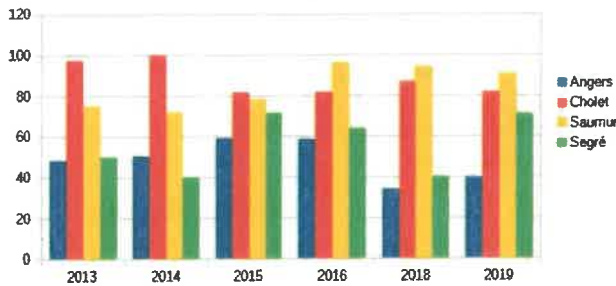
L'État statue sur la demande de concours en tenant compte notamment de l'impact sur l'ordre public de l'accord du concours de la force publique pour procéder à l'expulsion.

Globalement on observe une forte disparité des taux d'accord de réquisition de la force publique suivant les arrondissements.



Source : DDETS / Exploc

Taux des accords de concours de la force publique par rapport aux demandes



Source Préfecture / Sous-Préfecture

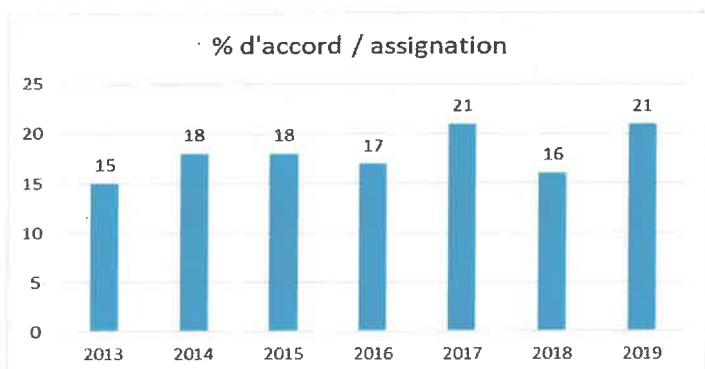
En 2019, sur l'arrondissement d'Angers, les réquisitions de la force publique ont été accordées à hauteur de 39%, 90% dans le Saumurois et près de 82% dans le Choletais.

Depuis 2016 le nombre d'expulsions réalisées avec l'accord du concours de la force publique est fluctuant. En 2019, sur les 215 accords, 60% ont donné lieu à une expulsion avec accord du concours.



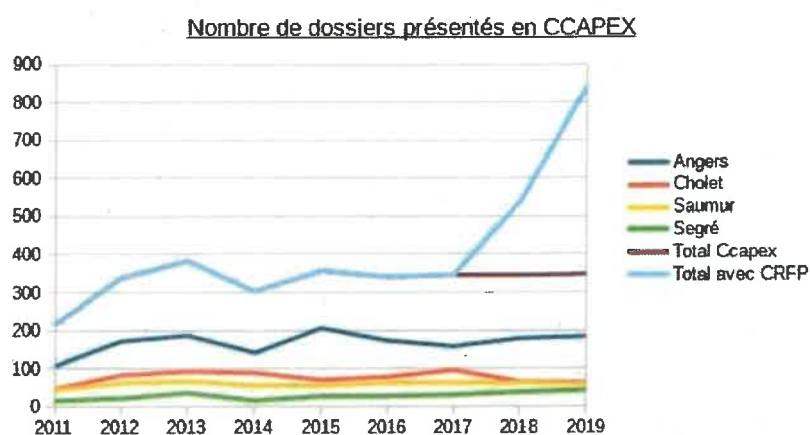
Source : DDETS / Exploc

Sur le département, le **taux d'accord du concours de la force publique par rapport au nombre d'assignations** reste **stable** à savoir entre 15 et 20 %.



A l'issue de l'accord, selon les sous-préfectures, les pratiques en termes de modalités d'information et d'orientation vers des dispositifs d'hébergement et de logement sont différentes.

Depuis 2011, l'ensemble de l'activité de la CCAPEX a augmenté de 75% (200 à 350), avec un examen des situations plus en amont de la procédure et depuis 2018 un examen spécifique des demandes de concours de la force publique en commission d'examen des réquisitions de la force publique (CRFP) (+ 500 dossiers/ +143%).



Source DDETS / Exoloc

A RETENIR :

- Difficulté à enrayer le nombre de procédures engagées
- Difficulté à mobiliser les locataires à l'audience
- Difficulté à analyser l'évolution du nombre de locataires en impayés de loyer (évolution réglementaire des obligations des bailleurs en matière de signalement d'impayés)
- Stabilité du nombre de commandements de payer et d'assignations entre 2013 – 2019
- Augmentation des demandes de réquisitions et d'accords de concours de la force publique malgré les mesures préventives qui se sont développées
- Mobilisation des ménages plus importante lorsqu'ils sont préalablement accompagnés et en fin de procédure, au stade de la réquisition de la force publique (au regard du DSF)
- Des moyens consacrés par les partenaires focalisés sur le traitement de situations individuelles

4. Instances d'examen des situations individuelles d'expulsion locative

Deux instances sont dédiées à l'examen des situations d'expulsions locatives :

- Les CCAPEX ;
- Les CRFP.

En Maine-et-Loire, ces instances sont territorialisées à l'échelle de chaque arrondissement : Angers, Cholet, Saumur, Segré-en-Anjou Bleu.

D'autres instances partenariales peuvent également traiter des situations d'expulsion :

- Les instances traitant de demandes d'accompagnement social logement : les Commissions Sociales locales, la commission prévention des expulsions du saumurois ;
- Les instances traitant de demandes de « logement » : les commission d'attribution des logements et de l'examen de l'occupation des logements (CALEOL), la commission de médiation (DALO) et inter-bailleurs pour les ménages prioritaires à l'accès au logement social ;
- La commission partenariale d'orientation (CPO) traitant de demandes d'hébergement animées par le service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO).

Organisation de la CCAPEX :

La CCAPEX est coprésidée par l'État et le Département. Conformément au décret 2015-1384 du 30 octobre 2015, elle est composée :

- De membres avec voix délibérative :
 - Le préfet ou son représentant ;
 - Le président du conseil départemental, ou son représentant ;
 - Le président du conseil de la métropole ou son représentant ;
 - Un représentant de la MSA, la CAF ;
 - Un représentant des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI).
- De membres avec voix consultatives, un représentant :
 - Des bailleurs sociaux ;
 - Des bailleurs privés ;
 - Des associations d'information sur le logement ;
 - De la commission de surendettement des particuliers ;
 - Des centres communaux d'action sociale (CCAS) ;
 - D'Action Logement ;
 - Des associations de locataires ;
 - Des associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ou la défense des personnes en situation d'exclusion par le logement ;
 - De l'union départementale des associations familiales ;
 - De la chambre départementale des commissaires de justice.

B. Méthodologie d'élaboration de la Charte de prévention des expulsions

La précédente charte 2013/2018 avait des points forts :

- Clarification du rôle de chaque partenaire signataire à chaque étape de la procédure ;
- Information par certains acteurs sur les droits et devoirs des locataires et propriétaires, le déroulement de la procédure ;
- Organisation d'un bilan statistique chiffré de la prévention des expulsions.

Et des points à améliorer :

- Partenariat à développer avec des acteurs incontournables : la justice, Action Logement, commission de médiation, commission de conciliation, le SIAO, l'union départementale des centres communaux d'actions sociales (UDCCAS), élargi à certains CCAS (Angers, Cholet, Saumur) ;
- Nécessité d'être complétée sur les engagements des partenaires sur la mise en œuvre des actions en vue de prévenir les expulsions et sur les moyens que les acteurs prévoient d'allouer ;
- Nécessité d'être complétée par un plan d'actions pour devenir un outil d'animation de la prévention des expulsions, un document vivant et de référence ;
- Nécessité de prévoir les modalités opérationnelles de son pilotage et de son animation.

La charte doit être revisitée au regard :

- De l'évolution réglementaire (décret du 31 mars 2016, instruction du 22 mars 2017) ;
- Des nouveaux dispositifs mis en place (développement des aides d'Action Logement, action préventive de l'agence départementale d'information sur le logement (ADIL) dans le parc privé...) ;
- De l'évolution de la prise en charge des publics en termes d'accompagnement social (Département, CAF, MSA, CCAS Angers et Cholet, État) ;
- De l'élaboration du PDHH 2020-2025 avec une orientation et un plan d'actions sur la prévention des expulsions.

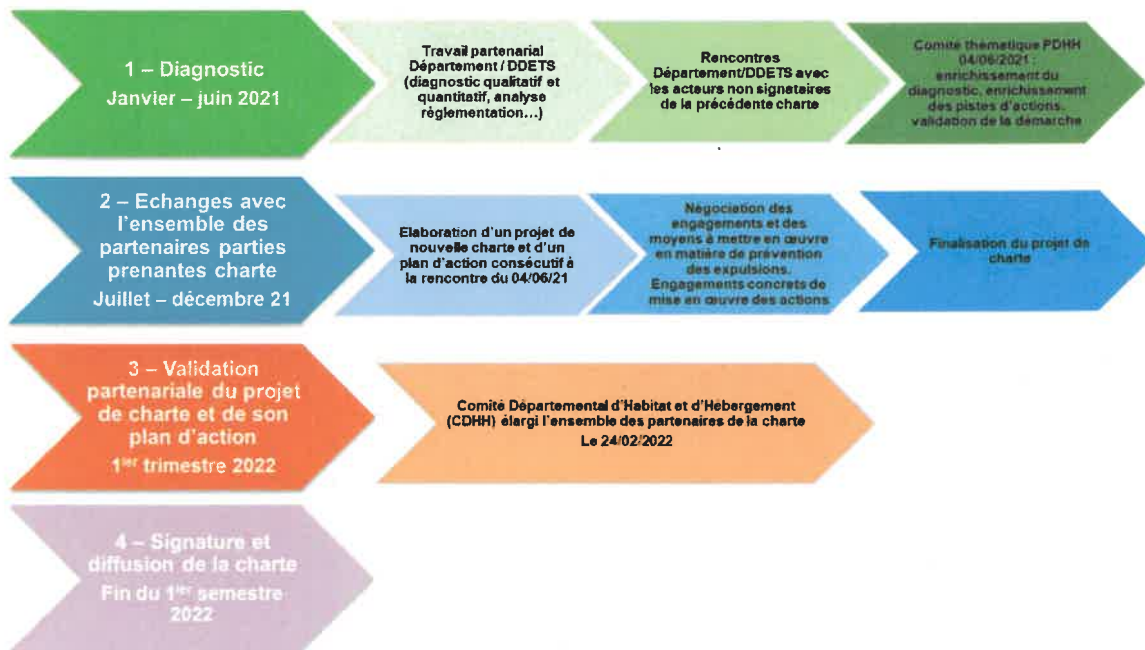
Un travail partenarial entre la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités (DDETS) et le Département a été réalisé afin d'établir un diagnostic réglementaire, quantitatif et qualitatif, définir une méthode et un calendrier, sensibiliser et présenter la démarche auprès des acteurs.

Le 4 juin 2021, les membres de la commission thématique prévention des expulsions du PDHH élargie aux nouveaux acteurs identifiés comme incontournables en matière de prévention des expulsions se sont réunis afin de :

- Valider, enrichir et réorienter le diagnostic quantitatif et qualitatif présenté ;
- Valider, réorienter et prioriser les pistes d'actions présentées à la fois sur la base du diagnostic et de la réglementation ;
- Valider, réorienter le calendrier et la poursuite de la démarche.

A l'issue de cette rencontre, des échanges avec l'ensemble des partenaires parties prenantes de la charte ont eu lieu, individuellement ou par groupe d'acteurs, ont permis de négocier les engagements et les moyens à mettre en œuvre en matière de prévention des expulsions.

La charte a été soumise à l'approbation du comité départemental de l'habitat et de l'hébergement (CDHH) le 24 février 2022 et adoptée par les signataires.



II. Périmètre, Principes et Objectifs de la charte

A. Périmètre d'intervention

La présente charte concerne les expulsions locatives :

- Des personnes physiques locataires d'un local d'habitation des parcs privé et public situé dans le département de Maine-et-Loire ;
- Ayant pour origine un impayé de loyer et/ou de charges locatives, une absence d'assurance locative, des troubles du voisinage.

Comme tout dispositif de prévention, la charte s'attachera à valoriser et à développer les actions permettant d'éviter la naissance de l'impayé de loyer ou le défaut d'assurance locative ou la difficulté de voisinage jusqu'aux mesures permettant d'éviter une nouvelle expulsion dans un prochain logement.

Elle a donc vocation à définir et organiser la prévention au sens large, de l'attribution du logement jusqu'à la phase post-expulsion.

B. Principes et objectifs

1. Principes généraux de mise en œuvre des actions de prévention des expulsions locatives

La présente charte doit garantir :

- Le respect des droits des locataires et propriétaires notamment pour ces derniers d'engager une procédure contentieuse parallèlement à la recherche de solutions amiables ;
- La recherche d'une solution individualisée ;
- Le respect de la vie privée des locataires menacés d'expulsion notamment en application de la réglementation générale de protection des données personnelles (RGPD) et du code pénal.

2. Objectifs qualitatifs

L'expulsion locative implique de multiples acteurs qui vont intervenir sur un temps long.

Il est attendu que cette charte permette de :

- Renforcer et enrichir le partenariat entre les acteurs de la prévention des expulsions locatives ;
- Préciser les engagements et les moyens que chacun prévoit d'allouer pour prévenir les expulsions locatives ;
- Développer et optimiser l'information des locataires et des bailleurs sur les droits et obligations des parties et sur les dispositifs permettant de résoudre les difficultés à chaque stade ;
- Renforcer la présence des locataires à l'audience ;

- Organiser la complémentarité, la connaissance des dispositifs d'aide et d'accompagnements sociaux mobilisables ;
- Renforcer le recours à la conciliation-médiation ;
- Harmoniser et dynamiser les accompagnements sociaux proposés ;
- Fluidifier les relogements plus adaptés dans le parc social ;
- Renforcer la coordination des acteurs en cas de besoin de recours à l'hébergement ou de souffrance psychique ;
- Accroître l'efficacité des CCAPEX et harmoniser leur fonctionnement.

Elle constitue donc à la fois un :

- Outil de connaissance, de coordination en rendant visibles, lisibles, articulées les interventions de chacun ;
- Support pour dynamiser, renouveler cette politique de prévention.

3. Objectifs quantitatifs

La présente charte vise à diminuer le nombre d'expulsions locatives, sur la période de la charte. Pour cela, il convient de viser une réduction de :

- 10% minimum du nombre d'assignations (994 en 2021) ;
- 10% minimum du nombre de commandements de quitter lieux (582 en 2021) ;
- 30% du nombre de demandes de réquisitions de la force publique (360 en 2021).

La réussite des objectifs définis dépend de l'implication de l'ensemble des signataires dans la réalisation de leurs engagements.

III. Engagements des différents acteurs

Ci-après, les engagements de l'ensemble des acteurs signataires de la charte.

L'agence départementale d'information sur le logement (ADIL)

Missions et activités de la structure	<p>Créées à l'initiative du Département et de l'État, les ADIL, associations loi 1901, sont agréées dans le cadre de l'article L366-1 du code la construction et de l'habitation (CCH), qui définit leurs missions d'information auprès du public et d'observation des marchés de l'habitat.</p> <p>L'ADIL 49 a pour mission première d'informer et conseiller tous les publics (particuliers, professionnels, élus et acteurs de l'habitat) sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales en matière de logement notamment les locataires sur leurs droits et obligations afin de prévenir la survenue de l'impayé et de l'expulsion.</p> <p>Cette information est délivrée de manière gratuite, neutre et personnalisée par une équipe de conseillers juristes formés sur l'ensemble des thématiques logement. Elle exclut la réalisation de tout acte administratif, contentieux ou commercial.</p> <p>L'ADIL 49, en qualité d'animatrice de l'Observatoire Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement assure une mission de suivi et d'évaluation des politiques de l'habitat mises en œuvre sur le département de Maine-et-Loire, en lien avec la délégation des aides à la pierre et le PDHH.</p> <p>Elle accompagne les accédants en difficulté en particulier les ménages en situation d'impayés de prêts liés à leur accession à la propriété.</p> <p>Enfin, dans le cadre de la prévention des expulsions locatives, l'ADIL 49 développe une action de mise à disposition auprès des locataires du parc privé, depuis l'automne 2016.</p> <p>www.adil49.org</p>
Obligations légales en matière de prévention des expulsions	<ul style="list-style-type: none"> - Informer gratuitement les usagers sur leurs droits et obligations, sur les solutions de logement qui leur sont adaptées, notamment sur les conditions d'accès au parc locatif et sur les aspects juridiques et financiers de leur projet d'accession à la propriété, ceci à l'exclusion de tout acte administratif, contentieux ou commercial (Article L.366-1 du Code la Construction et de l'Habitation).

	<ul style="list-style-type: none"> - Participer aux instances locales liées au logement : Plan Départemental de l'Hébergement et de l'Habitat, Charte de prévention des expulsions, CCAPEX.
Engagements et actions prévues en matière	<ul style="list-style-type: none"> • 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 (au titre de la « mission socle » statutaire d'information) : <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser la compréhension de la procédure d'impayés auprès des locataires et bailleurs y compris au travers du numéro vert « SOS Impayés de loyer ». - Orienter les locataires vers les partenaires pour mobiliser les dispositifs adaptés (accompagnement social lié au logement (ASLL), aides du fonds de solidarité pour le logement (FSL), aide éducative budgétaire (AEB), commission de surendettement, DALO...). - Informer les bailleurs sur leurs droits et obligations, notamment la possibilité de saisir la CCAPEX avec axe de progression en direction des agences immobilières et des administrateurs de biens (cf. gestion intermédiée). - Elaborer et diffuser, via son site internet, des outils d'information sur la prévention et le traitement de l'impayé locatif (fiches, brochures, dépliants...). <p>Possibilité d'étendre la diffusion de ces outils de communication en des endroits stratégiques afin de diversifier les portes d'entrée possibles pour une prise en charge des ménages et/ou un aiguillage vers d'autres acteurs et structures.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Participer à l'élaboration d'une fiche explicative des termes principaux de la procédure d'expulsion en des termes simplifiés, en partenariat avec la chambre des commissaires de justice, à destination des locataires. <ul style="list-style-type: none"> • De dispositifs de conciliation au titre « d'antenne de prévention des expulsions à mettre en place avec la magistrature » : <ul style="list-style-type: none"> - Contribuer à la conception et mise en œuvre d'un dispositif de conciliation / médiation en lien avec la Justice en: <ul style="list-style-type: none"> Incitant le locataire à consentir à la notification d'un rappel d'audience, quelques jours avant sa date via Portalis afin de contribuer à l'augmentation du taux de présence du locataire à l'audience. Permettant au locataire d'être accompagné avant l'audience afin de préparer cette dernière et après l'audience afin de bien appréhender les conclusions du jugement et mettre en place les actions préconisées (notamment en cas d'accord de délais de paiement). <p>Cette action de conciliation a pour intérêt d'éviter d'attendre le jugement.</p>

Elle permet de signer seulement un procès-verbal à l'audience qui est immédiatement exécutoire.

- **D'accompagnements sociaux, médico-et sociaux – juridiques* (Volet « Accompagnement renforcé des locataires en impayé ») :**

- Assurer et développer des missions d'accompagnement sociaux-juridiques de type « aller vers » afin de rechercher l'adhésion des locataires du parc privé (personne seule ou couple sans enfant) en impayé de loyer dont la situation est signalée à la CCAPEX.
- Développer la mise en place d'équipes mobiles sociaux-juridiques, par convention avec l'État, pour aller au-devant des ménages en lien avec des associations du secteur.
- Action de prévention de l'impayé de loyer et de l'expulsion locative par la mise en place d'un accompagnement juridique renforcé en direction des locataires du parc privé sans enfant(s) à charge (et hors parents n'ayant pas la garde habituelle de leur(s) enfants(s)) destinataires d'une communication du commandement de payer (CdP), délivré pour une dette de plus de 4 mois (seuil retenu par arrêté pour la communication du CdP à la CCAPEX) et "inconnus des services sociaux".

Objectifs :

- Améliorer la précocité du traitement de l'impayé en amont de l'assignation et du jugement.
- Permettre un maintien dans les lieux en mobilisant l'intermédiation locative (IML) d'un tiers associatif.
- Fluidifier l'intervention des travailleurs sociaux de droit commun.
- Mettre en place une complémentarité du travail juridique et social.
- Favoriser l'élaboration des plans d'apurement, le dialogue avec le bailleur.
- Préparer le passage devant le juge de l'expulsion et augmenter le taux de présence à l'audience.
- Diminuer le nombre de décisions fermes. Éviter l'hébergement et le recours à l'urgence. Interfacer avec la CCAPEX.

- **De répartition de la réalisation des diagnostics sociaux et financiers (DSF)* (Volet « Accompagnement renforcé des locataires en impayé ») ::**

- Assurer la réalisation des DSF assignation pour le public capté au stade du commandement de payer.

- **De formation des intervenants sociaux :**

- Proposer des actions de formation aux acteurs et partenaires de la charte ainsi qu'aux propriétaires bailleurs.

	<ul style="list-style-type: none"> • D'information de la CCAPEX et de la CRFP sur le suivi de ses avis et recommandations : <ul style="list-style-type: none"> - Participer aux CCAPEX en tant que membre avec voix consultative, sous la forme de consultations préalables et d'échanges en amont par mail, en vue d'avoir un diagnostic partagé des situations des ménages qu'elle suit. - Mettre en œuvre les préconisations des commissions pour les situations qui la concernent. - Émettre un avis sur un point de droit qui intéresse la pratique de la CCAPEX, dès lors qu'elle est sollicitée en ce sens. • De suivi quantitatif et qualitatif de la Charte (volet observatoire : <ul style="list-style-type: none"> - Développer et intégrer une thématique "populations défavorisées" au sein de l'Observatoire départemental de l'habitat et de l'hébergement dont l'ADIL assure l'animation, en lien avec le Département et l'État, traduit par la mise en place d'indicateurs pertinents en matière d'impayés de loyers et de prévention des expulsions. - Communiquer et rendre accessible ces données (atlas cartographique numérique). - Assurer l'animation, en lien avec le Département et l'État, traduit par la mise en place d'indicateurs pertinents en matière d'impayés de loyers et de prévention des expulsions. - Réaliser et piloter toute étude, note ou évaluation de la charte qui lui serait confiée dans le cadre du Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement. <p>* Par convention avec l'État (DDETS) et le Département de Maine-et-Loire</p>
Correspondant	<p>Jack DUPÉ Directeur 02.41.81.89.31 j.dupe@adil49.com</p>

Le conseil départemental de l'accès au droit (CDAD)

Missions et activités de la structure	<p>Le CDAD 49 est un groupement d'intérêt public qui a pour objet l'aide à l'accès au droit dans le ressort du département du Maine-et-Loire.</p> <p>Il est chargé de recenser les besoins et de définir une politique locale, de dresser l'inventaire des actions menées et de mettre en œuvre cette politique.</p> <p>Il procède à l'évaluation de la qualité et de l'efficacité des dispositifs auxquels il apporte son concours. Il peut financer ou participer au financement des actions poursuivies.</p> <p>Il met principalement en place des « points justice » sur l'ensemble du territoire pour permettre un accès au droit de proximité.</p> <p>www.cdad-maineetloire.justice.fr/</p>
Obligations légales en matière de prévention des expulsions	<p>Les CDAD sont issus de la loi n°91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique modifiée par la loi n°91-1163 du 18 décembre 1998 relative à l'accès au droit et à la résolution amiable des conflits. Les lois n° 2011-525 du 17 mai 2011 de simplification et d'amélioration de la qualité du droit et n° 2016-1547 du 18 novembre 2016 de modernisation de la justice du XXI^e siècle sont ensuite venues compléter ce dispositif.</p> <p>Ces lois ne prévoient aucune obligation spécifique liée à la prévention des expulsions locatives. Cependant la mission du CDAD implique un accès au droit pour tous et à ce titre, il doit permettre à tous d'obtenir une information sur ses droits et obligations et l'orientation vers les organismes chargés de la mise en œuvre de ces droits et obligations.</p>
Engagements et actions prévues en matière	<ul style="list-style-type: none"> • 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 : <ul style="list-style-type: none"> - Organise des permanences juridiques individuelles et gratuites au sein des points justice sur l'ensemble du territoire départemental permettant de rencontrer gratuitement des avocats, des notaires, des commissaires de justice, des juristes d'association, des conciliateurs de justice, ... Ces permanences ne sont pas dédiées spécifiquement à la prévention des expulsions locatives mais les intervenants sont habilités à répondre à ces questions. - Oriente vers l'ADIL les locataires et propriétaires ayant des questions relatives exclusivement au logement.

	<ul style="list-style-type: none"> • De dispositifs de conciliation : <ul style="list-style-type: none"> - Développe l'intervention des conciliateurs (dont l'association est membre de droit du CDAD) dans chaque structure « France services » ou organise un lien privilégié entre la structure « France services » et le lieu de permanence des conciliateurs de justice le plus proche. - A ce titre, organise sur Angers Loire Métropole une permanence spécifique des conciliateurs à la maison de justice et du droit dédiée aux litiges concernant des impayés de loyers dans le parc social. • De formation des intervenants sociaux : <ul style="list-style-type: none"> - Informe les acteurs sociaux sur les dispositifs et permanences d'accès aux droits déployés sur le département. • De suivi quantitatif et qualitatif de la Charte : <ul style="list-style-type: none"> - Informe annuellement sur les demandes en matière de logement au sein des « points justice » (nombre et notamment nombre de sollicitations liées à des impayés de loyer, d'assurance locative et des troubles de voisinage). - Informe du nombre de « points justice » déployés sur le territoire départemental et de permanences des conciliateurs de justice.
Correspondant	<p>Clàire BERTHAUD Coordinatrice du CDAD 02 41 20 52 59 cdadmaineetloire@gmail.com</p>

La chambre des commissaires de justice

Missions et activités de la structure	<p>Le commissaire de justice est un officier public et ministériel exerçant une profession libérale réglementée. Il a seul qualité pour exécuter les décisions de justice et délivrer des actes. Il exerce également de manière concurrentielle dans des domaines tels que le recouvrement amiable de créances, l'aide à la rédaction des actes sous seing privé, les consultations juridiques, l'administration d'immeubles, les ventes aux enchères publiques.</p> <p>Dans le cadre des procédures d'expulsion, le commissaire de justice est le seul professionnel du droit habilité à mener une expulsion. Il doit respecter une procédure technique pour aider le propriétaire à récupérer son logement.</p>
Obligations légales en matière de prévention des expulsions	<ul style="list-style-type: none"> - Conformément à l'article 655 du Code de procédure civile, faire toute diligence pour rencontrer les locataires afin de leur remettre les actes juridiques en mains propres à chaque étape de la procédure qu'il gère (commandement de payer, assignation, notification du commandement de quitter les lieux), - Informer clairement le locataire sur la procédure et mentionner les dispositifs d'aide mobilisables par l'insertion de mentions dans les actes de commandement de payer et de quitter des lieux (article 1^{er} décret du 9 mai 2017 relatif au document d'information en vue de l'audience délivré aux locataires assignés aux fins de constat ou de prononcé de la résiliation du contrat de bail). - Lors de l'assignation, préciser au locataire l'intérêt de sa présence à l'audience (article 1^{er} décret du 9 mai 2017 relatif au document d'information en vue de l'audience délivré aux locataires assignés aux fins de constat ou de prononcé de la résiliation du contrat de bail). - Remettre une copie des actes d'assignation et de commandement de quitter les lieux (CQLL) aux services préfectoraux, notamment en veillant à notifier au préfet l'assignation au moins deux mois avant l'audience au tribunal (article L412-5 du Code des procédures civiles d'exécution et article 24 de la loi du 06 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs).
Engagements et actions prévues	<p>La Chambre des commissaires de justice s'engage à sensibiliser et à mobiliser les huissiers de justice sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'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 :

	<ul style="list-style-type: none"> - Participer à l'écriture d'une fiche explicative des termes principaux de la procédure d'expulsion, en des termes accessibles et validés par la chambre des commissaires de justice de Maine-et-Loire puis participation à sa diffusion. • Le dispositif de conciliation : <ul style="list-style-type: none"> - Inciter le locataire à consentir à la notification d'un rappel d'audience, quelques jours avant sa date via Portalis afin de contribuer à l'augmentation du taux de présence du locataire à l'audience. • La formation des intervenants sociaux : <ul style="list-style-type: none"> - Participer aux actions d'acculturation entre acteurs de la prévention des expulsions dans l'objectif de développer la connaissance des activités de chacun, faciliter les liens et le partenariat. • L'information de la CCAPEX et de la CRFP sur le suivi de ses avis et recommandations : <ul style="list-style-type: none"> - Transmettre les actes, via la plate-forme numérique Exploc, en respectant le cadre technique de l'outil, pour en faciliter le traitement par la CCAPEX, en s'appuyant sur la fiche réalisée par les services de l'État. - Participer aux CCAPEX, sous la forme de consultation préalable et d'échanges en amont par mail, en vue d'avoir un diagnostic partagé des situations des ménages suivis et mettent en œuvre les préconisations des commissions pour celles qui les concernent dans le respect du secret professionnel. - Informer le représentant de l'État, au stade du CQLL et de la demande de concours de la force publique, des éléments dont ils ont connaissance sur la situation de la famille et la situation de la dette, en lien avec ce que la réglementation permet. • Le suivi quantitatif et qualitatif de la Charte : <ul style="list-style-type: none"> - Participer au travail partenarial autour de l'amélioration de la prévention des expulsions et contribuer à l'évaluation de la charte en transmettant des données quantitatives et qualitatives concernant leur activité dans ce domaine, via la plateforme numérique dédiée Exploc.
Correspondante	<p>Maître ANIS Nancy Présidente de la Chambre régionale des Commissaires de Justice de la Cour d'Appel d'Angers 02.41.89.12.03 presidence-crcjangers@commissaire-justice.fr</p>

La Justice / Juges du tribunal judiciaire

<p>Missions et activités de la structure</p>	<p>Le tribunal judiciaire devient la seule juridiction de droit commun de première instance en matière civile, pénale et commerciale compétente pour les litiges n'ayant pas été attribués à une autre juridiction. (Article L. 211-3 du Code de l'organisation judiciaire).</p> <p>Le tribunal judiciaire reprend entièrement les compétences des tribunaux d'instance et de grande instance, quel que soit le montant du litige.</p> <p>Un juge des contentieux de la protection est créé dans chaque tribunal de proximité et au sein du tribunal judiciaire pour statuer sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le crédit à la consommation ; - Le surendettement des particuliers ; - Le contrat de louage d'immeuble à usage d'habitation ; - La protection des majeurs ; - L'expulsion des personnes sans droit ni titre. <p>Le juge des contentieux de la protection connaîtra à charge d'appel ou en dernier ressort des actions en raison de la nature du litige :</p> <ul style="list-style-type: none"> - A charge d'appel, pour les litiges tendant à l'expulsion des personnes ; - En dernier ressort pour une demande inférieure ou égale à la somme de 5 000 € et à charge d'appel quand la demande excède cette somme ou est indéterminée. <p>www.justice.fr</p>
<p>Obligations légales en matière de prévention des expulsions</p>	<p>En application de la loi 89-462 du 06 juillet 1989 modifié par la loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Loi ÉLAN).</p> <p>Les juges sont saisis par les commissaires de justice des litiges relatifs aux baux d'habitation concernant des logements sociaux et des logements issus de bailleurs privés. Ils doivent notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vérifier la recevabilité des assignations au regard du délai prévu ; - Soumettre au débat contradictoire les éléments de l'évaluation sociale fournie au tribunal ; - Favoriser la conciliation et la médiation civile.

Engagements et actions prévues en matière	<ul style="list-style-type: none"> • De dispositifs de conciliation : <ul style="list-style-type: none"> - Renforcer la mobilisation du locataire lors de la phase juridictionnelle de la procédure d'expulsion locative et l'appropriation des actes qui en découlent, notamment en augmentant le taux de présence des locataires à l'audience afin de diminuer le nombre d'expulsions fermes. - Contribuer à la conception et la mise en œuvre d'un dispositif de conciliation / médiation en : <ul style="list-style-type: none"> - Incitant le locataire à consentir à la notification d'un rappel d'audience, quelques jours avant sa date via Portalis afin de contribuer à l'augmentation du taux de présence du locataire à l'audience ; - Permettant au locataire d'être accompagné avant l'audience afin de préparer cette dernière et après l'audience afin de bien appréhender les conclusions du jugement et mettre en place les actions préconisées (notamment en cas d'accord de délais de paiement). <p>Cette action de conciliation a pour intérêt d'éviter d'attendre le jugement. Elle permet de signer seulement un procès-verbal à l'audience qui est immédiatement exécutoire.</p> <p>Nécessité pour mener cette action d'identifier un tiers neutre ayant des compétences juridiques reconnues pour accompagner le locataire.</p> <ul style="list-style-type: none"> • D'accompagnements sociaux, médico-sociaux et juridiques : Permettre au juge de l'exécution de se prononcer sur des demandes de délais au vu d'éléments précis et actualisés de la situation : <ul style="list-style-type: none"> - Transmission, par les services préfectoraux aux tribunaux judiciaires du DSF (stade CQLL) actualisé présentant les démarches de relogement entreprises, les perspectives et délais envisageables. • De (in)formation des intervenants sociaux : Favoriser l'émergence d'une culture d'action commune et améliorer la connaissance des logiques d'intervention des différents acteurs afin de décloisonner les champs des uns et des autres : <ul style="list-style-type: none"> - Participer à la construction et à l'animation de réunion d'information à destination des partenaires de la charte et autres acteurs de terrain. - Communiquer sur l'importance de transmettre, par le travailleur social : <ul style="list-style-type: none"> - Les documents dédiés (décisions de la commission, tableau des mesures) lorsque le locataire a déposé un dossier de surendettement ; - Les éléments relatifs aux démarches de relogement entreprises, les perspectives et délais envisageables dans le DSF (stade CQLL).
---	--

	<ul style="list-style-type: none"> • De procédures de coordination des acteurs : Permettre au magistrat d’adapter au mieux sa décision en ayant pleinement connaissance des informations et des documents relatifs à un éventuel dossier de surendettement en cours : <ul style="list-style-type: none"> - Explorer la possibilité de la transmission directe des informations relatives au dossier de surendettement au juge de l’expulsion par la commission de surendettement sur sollicitation du greffe. • D’information de la CCAPEX et de la CRFP sur le suivi de ses avis et recommandations : Permettre à la CCAPEX d’adapter efficacement ses orientations envers les ménages en ayant connaissance des décisions de justice en généralisant la transmission des jugements par le greffe aux services préfectoraux : <ul style="list-style-type: none"> - Conduire régulièrement des opérations de sensibilisation auprès des magistrats et du greffe pour une transmission systématique. • De suivi quantitatif et qualitatif de la Charte : - Participer au travail partenarial, autour de l’amélioration de la prévention des expulsions locatives par le biais de la commission thématique, en identifiant un magistrat référent dans le respect de ses obligations déontologiques. Une consultation des chefs de juridictions, voire du Conseil supérieur de la magistrature, sera nécessaire pour avoir un avis de principe. (Le décret du 31 mars 2016 prévoit l’association des tribunaux d’instance à l’élaboration ainsi qu’aux travaux annuels de réflexion et d’évaluation de la charte et aux formations inter partenariales qu’elle prévoit.)
Correspondant	<p>Le guide annexe à la circulaire du 22/03/2017 relative à la mise en œuvre du plan interministériel de prévention des expulsions locatives (article I.D.1), préconise la désignation d’un magistrat de référence</p> <p>Magistrat référent : Julien CHAPPERT Vice-président du Tribunal judiciaire d’Angers julien.chappert@justice.fr</p>

Les associations de locataires : Consommation logement cadre de vie (CLCV), Confédération nationale du logement CNL

Missions et activités de la structure	<p>Les associations CLCV Union Départementale 49 et CNL 49 sont deux associations de consommateurs et d'usagers qui accompagnent les particuliers dans le règlement de leurs litiges personnels, les informent, défendent l'intérêt collectif des consommateurs et usagers auprès des pouvoirs publics et participent à l'élaboration des textes et veillent à leur application.</p> <p>Elles assurent des permanences, physiques et téléphoniques, d'accueil et d'information des usagers, et sont présentes dans les instances départementales du logement.</p> <p>www.clcv.org cnl.49@wanadoo.fr</p>
Engagements et actions prévues en matière	<ul style="list-style-type: none"> • 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 : <ul style="list-style-type: none"> - Assurer des permanences d'accueil et d'information des personnes ou familles en difficulté de maintien dans le logement et les informer sur leur accès aux droits. - Contribuer au développement, à la relecture et à la diffusion des documents et supports de communication à destination des ménages : <ul style="list-style-type: none"> ○ Outils d'aide à la compréhension par les ménages des jugements pour une meilleure mise en œuvre (cf. délai de paiement, saisine du juge de l'exécution) ; ○ Des écrits adressés aux ménages (services préfectoraux, commissaires de justice ...) ; ○ Des supports de communication pédagogiques pour expliquer la procédure aux ménages. • D'accompagnements sociaux, médico-sociaux et juridiques : <ul style="list-style-type: none"> - Contribuer à révéler les problèmes des familles en difficulté menacées d'expulsion et orienter au besoin les ménages vers les services sociaux compétents. - Aider les ménages à comprendre les courriers officiels dont ils sont destinataires et les accompagner dans leur recherche de solutions, y compris le soutien à la constitution de dossiers administratifs.

	<ul style="list-style-type: none"> - Accompagner les ménages concernant la maîtrise de leur budget et la connaissance de leurs droits en matière de surendettement afin de permettre la priorisation du paiement du loyer sur toute autre dette, et éviter l'impayé de loyer, le risque de résiliation de bail et d'expulsion. • De procédures de coordination des acteurs : <ul style="list-style-type: none"> - Participer aux réunions des CCAPEX en tant que membre avec voix consultative • D'information de la CCAPEX et de la CRFP sur le suivi de ses avis et recommandations : <ul style="list-style-type: none"> - En prenant en compte les préconisations de ces instances dans l'accompagnement mené en direction du ménage. 	
Correspondants	<p>Nicole CHUPIN Présidente Association CLCV Union Départementale 49 Bourse du travail 14 place Louis Imbach 49100 Angers 02 41 87 58 42 maine-et-loire@CLCV.org</p>	<p>Mohamed LHAJRI Président Fédération CNL Maine-et-Loire (49) Bourse du Travail 14 place Louis Imbach 49000 Angers 02 41 88 00 91 cnl.49@wanadoo.fr</p>

Les bailleurs sociaux

Missions et activités de la structure	<p>Dans le Maine-et-Loire, les 8 bailleurs sociaux gèrent un parc de plus de 68 000 logements répertoriés en fin d'année 2021.</p> <p>Les bailleurs sociaux sont propriétaires des biens immobiliers qu'ils louent à des ménages modestes contre un loyer modéré. Ce sont également des constructeurs qui ont un agrément au titre du service d'intérêt général.</p> <p>Les bailleurs sociaux contribuent à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La construction, l'acquisition, la rénovation de logements collectifs ; - La mise en place des occupants et la gestion locative (administration, travaux, entretien, recueil des doléances des locataires, etc.) ; - L'accession à la propriété de ménages dont les revenus sont inférieurs à certains plafonds par le biais du contrat d'accession-location. <p>Les 8 bailleurs sociaux du département sont affiliés à l'union sociale pour l'habitat des Pays de la Loire (USH)</p> <p>www.ush-pl.org</p>
Obligations légales en matière de prévention des expulsions	<ul style="list-style-type: none"> • La loi ALUR du 24 mars 2014 réaffirme que les bailleurs sociaux : <ul style="list-style-type: none"> - Proposent un logement adapté aux ressources économiques et sociales du ménage notamment pour les personnes reconnues prioritaires au titre du DALO et du contingent préfectoral ; - Informent les organismes payeurs (CAF ou MSA) de tous les impayés de loyer concernant les bénéficiaires d'allocations logement ; - Procèdent à la saisine de la CCAPEX pour les locataires non bénéficiaires de l'APL ou de l'AL ; - Informent la CCAPEX au plus tôt de la procédure (possibilité dès le commandement de payer, délivré par le commissaire de justice) et des différents actes de la procédure (assignation, commandements de quitter les lieux, concours de la force publique) par voie de commissaires de justice via la plateforme numérique dédiée. • Le décret du 30 octobre 2015 précise que <ul style="list-style-type: none"> - La CCAPEX peut, pour tout motif, formuler et adresser des avis et recommandations aux bailleurs à tout stade de la procédure d'expulsion ; - Les bailleurs sociaux sont membres de la CCAPEX, avec voix consultative, à leur demande.

	<ul style="list-style-type: none"> • L'article L442-6-5 du Code de la Construction et de l'habitation précise : - La possibilité de signer un protocole d'accord entre les bailleurs sociaux et les locataires de bonne foi dont le bail a été résilié pour permettre la réouverture des droits aux aides au logement ; - Sous réserve du respect des engagements de l'occupant, le bailleur renonce à la poursuite de la procédure d'expulsion et conclut un bail dans un délai prévu par le protocole et ne pouvant excéder trois mois.
Mobilisation du locataire et partenariat	<p>Les bailleurs sociaux prennent des engagements dans la présente charte de prévention des expulsions, qui ne prennent tout leur sens que s'ils s'inscrivent dans un cadre partenarial permettant de mobiliser le locataire autour de la résolution de ces difficultés.</p> <p>La mobilisation du locataire est essentielle pour mettre en place les mesures de prévention et d'accompagnement décrites dans la présente charte et pour garantir leur effectivité.</p>
Engagements et actions prévues durant	<p><u>La phase attribution et entrée dans le logement (information et accompagnement des locataires) dans un objectif de prévention des impayés</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Proposer un logement adapté aux ressources économiques et sociales du ménage : - Veiller, lors de l'attribution d'un logement, à ce que le montant du loyer et des charges (y compris énergétiques) soit bien adapté aux ressources connues du ménage, notamment par le calcul du taux d'effort ou d'un reste à vivre pour chaque demande de logement examinée en CALEOL, l'estimation des droits APL, l'analyse individualisée de chaque demande par un(e) conseiller(e) social(e) et/chargé(e) de clientèle. - Faciliter les mutations de logement en cas de changement de situation économique ou familiale, si elles peuvent apporter une baisse significative du loyer et des charges. - Rechercher la maîtrise des charges, et pour les ménages les plus fragiles, par la recherche de logement avec des charges comprises dans le loyer, par la proposition de logement si possible en collectif afin d'atténuer le poids des charges et par la mise en place de facturation mensuelle de provision de charges d'eau, étant entendu qu'en zone rurale la proposition d'un logement en collectif ne sera pas toujours possible. • Accueillir et informer le ménage dès l'entrée dans le logement : - Informer sur les droits et devoirs des locataires, sur le contenu exact du loyer et des charges (régularisation de charges, loyers annexes, etc...) et sur le versement de l'APL en tiers payant. - S'assurer de la bonne compréhension par le locataire de ses droits et ses obligations notamment sur le paiement des loyers et charges et sur les

droits APL, par tous les moyens nécessaires (livret d'accueil, remise de documents, accueil personnalisé...).

- Développer des actions de sensibilisation aux éco-gestes, à la consommation d'énergie et d'eau et aux impayés de charges.
- Identifier un interlocuteur unique en phase précontentieuse, référent du locataire chez le bailleur qui peut répondre à toutes sollicitations (paiement de loyer, droit APL, évolution familiale et financière, souhait de mutation, de relogement économique...).
- S'assurer, si possible, de l'ouverture des droits APL et aider les locataires dans leurs démarches d'ouverture de droits si nécessaire.
- Instruire la demande APL via IDEAL WEB (service d'intégration des aides personnalisées au logement).
- Repérer les ménages les plus fragiles et les accompagner : à l'entrée dans le logement, mettre en place si possible, une veille pour les ménages les plus fragiles par le biais des agents concernés (chargé de clientèle et/ou conseiller en économie sociale et familiale) et/ou les orienter vers les dispositifs d'accompagnements sociaux de proximité (maison départementale des solidarités (MDS), CAF, CCAS...).

La phase précontentieuse

- **Mettre en place un traitement individualisé des ménages en amont de toute procédure contentieuse et tout au long de la procédure contentieuse :**
 - Prendre en compte les difficultés du ménage et leurs causes et adapter son intervention en conséquence.
 - Rechercher le dialogue et de développer les pratiques de médiation : assurer une détection rapide des impayés et instaurer un contact de proximité avec le locataire dès le premier impayé de loyer, par tous les moyens appropriés (courrier, mail, SMS, visite à domicile, convocation agence) pour demander la reprise du paiement du loyer courant, en identifiant précisément l'interlocuteur du ménage au sein de l'organisme.
 - Mettre en place un plan d'apurement précoce et réaliste, d'un montant et d'une durée adaptés à la capacité contributive du ménage et qui pourra être modulé en fonction de l'évolution des ressources du ménage.
 - Faciliter le relogement économique en cas de logement inadapté aux ressources du ménage, ou demander le contingentement en cas d'absence de parc disponible en interne pour le bailleur concerné.
 - Développer un partenariat rapproché entre le bailleur, les organismes payeurs de l'allocation logement et le FSL pour lever les freins financiers au relogement économique permettant au ménage de

	<p>solder la dette (favoriser l'accompagnement social pour permettre une meilleure appropriation).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser, en interne, un examen partagé de la situation du ménage et des pistes de résolutions entre les professionnels du bailleur chargés du précontentieux et du contentieux (s'ils sont différents). <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser la mobilisation du locataire grâce à une collaboration active avec les travailleurs sociaux en toute transparence : <p>A ce stade, la mobilisation du locataire est essentielle et toutes les mesures décrites ci-dessus (plan d'apurement, relogement économique) ne pourront être mise en œuvre que si le bailleur établit un contact avec le locataire et arrive à le mobiliser dans la résolution de ses difficultés avec le soutien si nécessaire des travailleurs sociaux, si le lien avec le ménage ne peut s'établir.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Organiser, si cela est opportun, une rencontre tripartite entre le locataire, le bailleur et le travailleur social. - Saisir la CCAPEX et/ou la commission de prévention des expulsions (CPE), sur le territoire saumurois, suivant les modalités des règlements intérieurs de ces deux commissions. <p><u>La phase contentieuse</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Rester ouvert à la recherche de solutions en phase contentieuse pour le maintien dans le logement : <p>Les actions conduites en phase contentieuse sont à moduler en fonction de la mobilisation des locataires et de la présence de troubles de voisinage.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mettre en œuvre toutes les démarches tendant à mobiliser le ménage : courriers, visite à domicile ou à défaut contact téléphonique, en fonction des situations. - Poursuivre la recherche d'un accord en phase contentieuse, en utilisant les possibilités qu'offrent les différentes procédures. La recherche de solutions sera poursuivie même après l'obtention de la résiliation du bail (en particulier lorsque le juge avait accordé des délais de paiement), à l'exception de résiliation de bail pour troubles de voisinage et ce jusqu'à la réquisition de la force publique. Les bailleurs souhaitent conserver cette mention, considérant que les résiliations de bail pour troubles de voisinage sont rares et très compliquées à obtenir et s'appuient sur un dossier très argumenté et dont la réalisation a mobilisé les locataires de la résidence (réclamations, dépôts de plainte, etc...); le bailleur doit la jouissance paisible du logement à ses locataires et n'a pas d'autres solutions que d'aller au bout de la procédure
--	---

	<p>d'expulsion en cas de troubles avérés.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les bailleurs sociaux s'engagent à contribuer à la réalisation du DSF conformément au décret du 5 janvier 2021 dans la perspective de s'appuyer sur cet outil pour adapter au mieux la recherche de solutions à la situation des locataires. <ul style="list-style-type: none"> • Proposer la signature d'un protocole et si la dette est soldée, la signature d'un nouveau bail : <ul style="list-style-type: none"> - Proposer aux locataires un protocole d'accord après le jugement, pour permettre le rétablissement de l'APL et l'adresser aux organismes payeurs de l'allocation logement. - Proposer aux ménages, dont le bail a été résilié mais qui ont régularisé leur situation, soit par leurs propres moyens, soit par l'intermédiaire du FSL, la signature d'un nouveau bail dans un délai maximum de 3 mois suivant la résolution de la dette. <p><u>La mobilisation des acteurs sociaux</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Informer et orienter les locataires en difficulté vers les services susceptibles de les aider dans le règlement de leurs difficultés (MDS, CCAS, CAF, Points conseils budget, commission de surendettement, ...). - Mobiliser les travailleurs sociaux référents et échanger sur les situations des locataires dans la perspective d'une recherche concertée de solutions et d'un accompagnement du locataire en difficulté. <p><u>Saisine de la CCAPEX</u></p> <p>Les bailleurs sociaux s'engagent à mobiliser ces dispositifs partenariaux tout en attirant l'attention sur la nécessité d'avoir une réactivité dans le traitement des dossiers dans la mesure où les délais aggravent la situation du locataire en augmentant le montant de sa dette.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Saisir la CCAPEX en accord avec son règlement intérieur. - Informer en amont de la CCAPEX les éléments sociaux de la situation. - Participer aux CCAPEX en tant que membre consultatif. <p><u>Le suivi quantitatif et qualitatif de la Charte :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Fournir chaque année au PDHH les données statistiques relatives aux situations d'impayés et d'expulsions nécessaires au dispositif de suivi de la charte et notamment les indicateurs suivant par arrondissement : <ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de CdP signifiés ; - Le nombre de jugements prononçant la résiliation du bail sans délai ; - Le nombre de jugements prononçant la résiliation du bail avec délai et engagements respectés ;
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de jugements prononçant la résiliation du bail avec délai et engagements non respectés ; - Le nombre de relogements économiques pour des ménages en impayés de loyer de plus de 3 mois. 	
Correspondants	USH Myriam PLOMB- FOULGOC Directrice adjointe 02.72.01.20.61 myriam.plomb-foulgoc@ush-pl.org	
	Angers Loire Habitat Charlotte GUICHET Responsable recouvrement contentieux charlotte.guichet@angers-loire-habitat.fr	Gambetta Anita FERRARIS Responsable du suivi social et du recouvrement aferraris@groupegambetta.fr
	Logi-Ouest Élisabeth POULAIN Responsable Service Social et contentieux poulain.e@polylogis.fr	Podeliha Estelle YVART Responsable du service contentieux eyvart@podeliha.com
	Maine-et-Loire Habitat : Damien BEAUMONT Responsable du service contentieux d.beaumont@mlhabitat.fr	Saumur Habitat Sandrine DUPARCQ Directrice Gestion Locative s.duparcq@saumurhabitat.fr
	Sèvre Loire Habitat Laurence RENOUE Responsable Contentieux et Facturation laurence.renou@slh-habitat.fr	Soclova Amandine JÉZÉQUEL Conseillère sociale et contentieux contentieux@soclova.fr

Les représentants de bailleurs privés : l'union nationale de la propriété immobilière 49 (UNPI 49), la fédération nationale de l'immobilier Anjou Maine (FNAIM) et l'union des syndicats de l'immobilier (UNIS)

<p>Missions et activités de la structure</p>	<p>L'UNPI 49 est une association au service des propriétaires, des bailleurs ou des copropriétaires afin de les guider dans la gestion de leur patrimoine immobilier.</p> <p>La FNAIM est un syndicat de professionnels de l'immobilier, elle défend les intérêts des professionnels de l'immobilier et de leurs clients.</p> <p>L'UNIS, est un syndicat de professionnels de l'immobilier qui représente tous les métiers du secteur : agents immobilier, gestionnaires locatifs, administrateurs de biens, experts immobiliers, promoteurs-rénovateurs.</p> <p>www.unpi49.org www.fnaim.fr/ www.unis-immo.fr/</p>
<p>Obligations légales en matière de prévention des expulsions</p>	<p>A ce titre, les bailleurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Appliquent la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ; - Informent la CAF ou la MSA de tous les impayés de loyer concernant les bénéficiaires d'allocations logement ; - Informent la CCAPEX des commandements de payer délivrés par les commissaires de justice.
<p>Engagements et actions prévues en matière</p>	<ul style="list-style-type: none"> • D'information des bailleurs et agences immobilières <p>La FNAIM Anjou Maine, l'UNPI 49 et l'UNIS s'engagent à sensibiliser leurs adhérents sur l'importance de :</p> <p><u>Au moment de la signature du bail :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Communiquer à tout futur locataire les éléments nécessaires à l'évaluation du coût du logement (montant du loyer, des charges locatives, qualité énergétique) ; - S'assurer des capacités financières du locataire ou de son cautionnaire à assumer le loyer et les charges liées au logement ;

- S'assurer de la bonne compréhension par le locataire de ses droits et ses obligations notamment sur le paiement des loyers et charges et sur les droits APL, par tous les moyens nécessaires (livret d'accueil, remise de documents, accueil personnalisé...);
- Solliciter, avec la participation du locataire, le versement de l'aide au logement directement au propriétaire (système du tiers payant).

Lors de la survenue d'un impayé ou conflit locatif

- Prendre contact avec le locataire, dès le 1er impayé et avant la signification de tout commandement de payer, pour rechercher et mettre en œuvre une intervention adaptée à sa situation et rechercher une solution amiable par le biais, notamment, de la négociation de délais de paiement et d'un plan d'apurement adapté à la capacité contributive du ménage;
 - Orienter les ménages en difficulté vers les services sociaux de droit commun (Département-MDS, CCAS, CAF), l'ADIL, Action Logement afin de mobiliser les dispositifs d'aide pour se maintenir dans le logement ou se reloger à savoir : les aides financières au maintien et les mesures d'accompagnement social lié au logement accordées par le Département au titre du FSL, les dossiers de surendettement, etc...;
 - Saisir la commission départementale de conciliation (CDC), si des conflits locatifs sont à l'origine de la dette;
 - Informer, si le locataire bénéficie d'une allocation logement (APL, allocation de logement familiale (ALF), allocation de logement social (ALS)), les organismes payeurs des aides au logement (CAF/MSA) de l'impayé de loyer pour leur permettre de statuer sur le maintien ou la suspension du versement des aides, en conformité avec la réglementation;
 - Notifier au Préfet les demandes reconventionnelles aux fins de constat ou de prononcé de la résiliation de bail au moins deux mois avant l'audience au tribunal.
- **De coordination des acteurs, la FNAIM Anjou Maine, l'UNIS et l'UNPI 49 s'engagent:**
 - Participer aux CCAPEX en tant que membre consultatif.

Correspondants	<p>FNAIM Katia COUVREUR Fédération Nationale de l'Immobilier Anjou Maine Résidence LA COMETE 160 rue de la Létanduère 49000 Angers 02 41 88 17 53 contact@fnaim-anjoumaine.fr</p>
	<p>UNPI 49 Rosella GENTREAU Chambre des Propriétaires et Copropriétaires du Maine-et-Loire 13 rue du Haras 49100 ANGERS 02 41 87 42 52 contact@unpi49.org</p>
	<p>UNIS Éric DEBECDELIEVRE Représentant en Pays de la Loire 15, rue Chateaubriand 75008 Paris 01 55 32 01 00 unis@unis-immo.fr</p>

L'État

<p>Missions et activités de la structure</p>	<p>Le Préfet est le représentant de l'État dans le département, il est assisté des sous-préfets dans chaque arrondissement. Délégué du gouvernement, il représente directement le premier ministre et chacun des ministres.</p> <p>En matière de procédure d'expulsion, le Préfet et chaque sous-préfet pour son propre arrondissement sont compétents pour décider de l'octroi du concours de la force publique.</p> <p>La DDETS est une direction interministérielle placée auprès du préfet de département. Elle est compétente en matière de politiques de cohésion sociale, de développement de l'emploi, d'insertion sociale et professionnelle, de l'accès et du maintien dans le logement et du travail. Elle concourt également aux droits des femmes et à l'égalité entre les femmes et les hommes.</p> <p>www.maine-et-loire.gouv.fr/</p>
<p>Obligations légales en matière de prévention des expulsions</p>	<ul style="list-style-type: none"> - La loi ALUR du 24 mars 2014 réaffirme : - L'obligation d'élaborer une charte départementale de prévention des expulsions locatives, réalisée sous la responsabilité conjointe du préfet de département et du président du Département en association avec les partenaires locaux. - Le décret du 30 octobre 2015 précise : - La définition des missions, la composition et les modalités de fonctionnement des CCAPEX mises en place en 2011 en vertu de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 (loi MOLLE). - A défaut de candidature par l'une des autorités ou l'un des organismes ou établissements ayant un membre avec voix délibérative au sein de cette commission, pour exercer le secrétariat de la CCAPEX, cette fonction est aujourd'hui assurée par l'État (DDETS). • Le décret du 31 mars 2016 précise les modalités de mise en œuvre de la Charte • La loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté prévoit : - La dématérialisation via l'application Exploc des signalements et saisines parvenant au préfet ou à la CCAPEX dans le cadre d'une procédure d'expulsion en provenance des commissaires de justice et des bailleurs personnes morales.

	<ul style="list-style-type: none"> - L'ajout dans la liste des publics prioritaires pour l'attribution de logements locatifs sociaux des « personnes menacées d'expulsion sans relogement ». - Le Décret n° 2021-8 du 5 janvier 2021 relatif aux modalités de réalisation et au contenu du diagnostic social et financier effectué dans le cadre d'une procédure judiciaire aux fins de résiliation du bail prévoit que : - Le DSF est transmis par l'organisme au juge et à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives au plus tard cinq jours ouvrés avant la date d'audience mentionnée sur l'assignation nonobstant l'absence de signature du locataire ou du bailleur.
Engagements et actions prévues en matière	<ul style="list-style-type: none"> • 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 : - <i>Préfecture</i> : Mettre en ligne, sur le site internet de la préfecture, les supports de communication afin d'informer les locataires et les propriétaires sur le déroulement de la procédure liée aux impayés locatifs (les motifs, les différents stades de la procédure) mais aussi les liens vers les aides et services ou organismes susceptibles de les informer et les accompagner auxquels les locataires et bailleurs peuvent faire appel en amont ainsi que tout au long de la procédure d'expulsion (ADIL, conciliateur de justice, service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO), CAF, CDAD...). - <i>Préfecture et sous-préfectures</i> : Harmoniser les différents courriers adressés aux ménages par les services de l'État notamment en y insérant l'adresse du site internet pour les inviter à consulter tous les éléments d'information disponibles. - <i>Préfecture et sous-préfectures</i> : Préciser aux locataires, dans le courrier qui leur est adressé aux stades de l'assignation et du commandement de quitter les lieux, le numéro de téléphone à contacter pour les diriger vers le service social référent. • De relogement dans le parc social dans le cadre des contingents des réservataires ou d'attribution hors contingent : - <i>Préfecture et sous-préfectures</i> : Inciter les occupants, dans le courrier qui leur est adressé au stade du commandement de quitter les lieux, à reprendre le paiement des loyers, reprendre contact avec le propriétaire, se saisir des accompagnements sociaux qui lui sont proposés et en dernier recours l'informer de la possibilité de déposer un recours DALO, tout en étant accompagné dans cette démarche.

- *Préfecture et sous-préfectures* : Préciser aux locataires, dans le courrier qui leur est adressé aux stades de l'assignation et du commandement de quitter les lieux, le numéro de téléphone à contacter pour les diriger vers le service social référent qui pourra envisager la saisie du contingent préfectoral.
- **De dispositifs de conciliation :**
 - *DDETS* : La CCAPEX s'engage à orienter vers la commission de conciliation les personnes en conflit du fait d'un défaut d'entretien du logement générant un impayé de loyer de la part du locataire.
 - *La Commission de conciliation*, rattachée à la direction départementale des territoires (DDT) s'engage à informer la CCAPEX des situations où un impayé de loyers est repéré.
- **De répartition de la réalisation des diagnostics sociaux et financiers (DSF) :**
 - *Préfecture et sous-Préfectures* : Solliciter des DSF auprès des services sociaux ad-hoc lors de l'assignation en résiliation de bail et du commandement de quitter les lieux.
 - *Préfecture et sous-Préfectures* : Solliciter ces diagnostics au stade l'assignation dans un délai permettant aux services de réaliser le diagnostic avant l'audience et de le transmettre au juge.
 - *Préfecture et sous-Préfectures* : Solliciter ces diagnostics via un courrier modèle uniformisé sur tout le département ou via un document généré par l'application dédiée Exploc. Ce document devra préciser à minima le nom, l'adresse du locataire, la date de naissance, les coordonnées téléphoniques, l'adresse électronique (lorsqu'ils sont disponibles), le nom du bailleur, le motif de l'expulsion, le montant de la dette, la date de l'audience.
 - *Préfecture et sous-Préfectures* : Solliciter une actualisation des données du DSF lors du traitement de la demande de concours de la force publique et pour tout dossier relancé après suspension lorsque le dernier DSF établi remonte à plus de 6 mois.
- **De formation des intervenants sociaux :**
 - *DDETS, Préfecture et sous-Préfectures* : Co-animer avec le Département des formations-informations auprès des travailleurs sociaux et acteurs sur l'ensemble du Département.
 - *DDETS, Préfecture et sous-Préfectures* : Se positionner en tant que personne ressource auprès des acteurs.
- **De procédures de coordination des acteurs, notamment adaptées aux situations d'urgence :**
 - *DDETS, Préfecture et sous-Préfectures* : Transmettre la nouvelle adresse d'un locataire aux commissaires de justice lorsqu'elle est connue, dans

	<p>le respect de la réglementation.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Préfecture et sous-Préfectures</i> : Transmettre, en cas de nécessité, le DSF actualisé aux tribunaux judiciaires au stade du CQLL, présentant les démarches de relogement entreprises, les perspectives et les délais envisageables. - <i>Préfecture et sous-Préfectures</i> : Informer par écrit le Département, la CAF et les CCAS, de la signification des commandements de quitter les lieux et les demandes de concours de la force publique, via la demande de DSF. - <i>Préfecture et sous-Préfectures</i> : Proposer au ménage, par courrier, quand la décision d'accorder le concours de la force publique est prise pour ce ménage, de contacter le SIAO – 115. - <i>Préfecture et sous-Préfectures</i> : Définir une procédure entre le SIAO et les CRFP pour avoir un retour sur le contact éventuel pris par le locataire. - <i>DDETS, Préfecture et sous-Préfectures</i> : Inciter les commissaires de justice et/ou bailleurs d'informer le secrétariat de la CCAPEX et les services préfectoraux de l'issue de la procédure. - <i>DDETS</i> : Veiller à une bonne articulation entre la commission de médiation (DALO) et la CCAPEX. <ul style="list-style-type: none"> • D'information de la CCAPEX et de la CRFP sur le suivi de ses avis et recommandations : <ul style="list-style-type: none"> - <i>DDETS, Préfecture et sous-Préfectures</i> : Positionner Exploc comme application ressource entre services de l'État en optimisant ses fonctionnalités à toutes les étapes de la procédure. - <i>DDETS, Préfecture et sous-Préfectures</i> : Informer des suites données aux avis et recommandations, via Exploc. - <i>Préfecture et sous-Préfectures</i> : Saisir la CRFP pour des situations d'expulsion locative faisant l'objet d'une demande de concours de la force publique, pour des situations particulièrement complexes et/ou pour des dossiers qui n'auraient pas pu bénéficier d'un traitement préventif suffisant, à la demande des membres du corps préfectoral. • De suivi quantitatif et qualitatif de la Charte : <ul style="list-style-type: none"> - <i>DDETS</i> : recueillir auprès des Préfecture et sous-Préfectures et fournir chaque année au PDHH les données statistiques relatives aux situations d'impayés et d'expulsions nécessaires au dispositif de suivi de la charte, le nombre de : <ul style="list-style-type: none"> - Assignations en résiliation de bail ; - Jugements ou ordonnances d'expulsions ; - CQLL ; - RFP ; - Concours de la force publique (CFP) accordés ;
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> - Ménages pour lesquels le CFP est accordé ayant contacté le SIAO ; - Ménages pour lesquels le CFP est accordé, ayant été hébergés ; <p>Ces données seront observées par arrondissement, commune pour les communes comprises dans les agglomérations d'Angers, Cholet et Saumur et pour la commune de Segré-en-Anjou Bleu ; et par EPCI pour le reste du département.</p> <p>- <i>DDETS</i> : Coordonne et anime avec le Département le travail partenarial d'amélioration de la prévention des expulsions.</p>	
Correspondants	<p>DDETS Marielle FRETIER Responsable de l'unité Accès et Maintien dans le Logement Ddets-ccapex@maine-et-loire.gouv.fr</p>	
	<p>Préfecture Angers Emilie BRIN Cheffe de Cabinet pref-expulsions-locatives@maine-et-loire.gouv.fr</p>	<p>Sous-Préfecture de Cholet Matthieu BÉNÉZECH Secrétaire général sp-cholet-expulsions@maine-et-loire.gouv.fr</p>
	<p>Sous-Préfecture de Saumur Denis DÉMONToux Secrétaire général sp-saumur@maine-et-loire.gouv.fr</p>	<p>Sous-Préfecture de Segré-en-Anjou Bleu Frédérique JÉGU Secrétaire générale sp-segre@maine-et-loire.gouv.fr</p>

Le Département

<p>Missions et activités de la structure</p>	<p>Le Département est une collectivité territoriale, chef de file de l'action médico-sociale.</p> <p>Elle met en œuvre des actions en matière de solidarités, de culture et patrimoine, d'éducation, jeunesse et sports, de mobilités, d'habitat et logement, de développement des territoires, d'environnement.</p> <p>Les professionnels des MDS proposent un accompagnement social global : accès aux droits, écoute et conseil face aux difficultés familiales, sociales ou budgétaires, protection maternelle et infantile... dans l'objectif d'aider la famille à retrouver une autonomie.</p> <p>www.maine-et-loire.fr</p>
<p>Obligations légales en matière de prévention des expulsions</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La loi du 31 mars 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement institue : <ul style="list-style-type: none"> - Le PDALHPD, élaboré et mis en œuvre par l'État et le Département. (PDHH 2020-2025 en Maine-et-Loire). • L'article 4 IV, 4° et 9° de cette loi dispose : <ul style="list-style-type: none"> - Le PDALHPD fixe, de manière territorialisée, en tenant compte des programmes locaux de l'habitat et des bassins d'habitat, les objectifs à atteindre pour assurer aux personnes et familles concernées par le plan la mise à disposition durable d'un logement et pour garantir la mixité sociale des villes et des quartiers, ainsi que les objectifs à atteindre en matière d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement des personnes sans domicile. - A cette fin, il définit les mesures adaptées concernant : <ul style="list-style-type: none"> - 4° La prévention des expulsions locatives, l'organisation des acteurs qui y contribuent ainsi que les actions d'enquête, de diagnostic et d'accompagnement social correspondantes ; - 9° L'offre globale de services d'accompagnement vers et dans le logement et de diagnostics sociaux ainsi que les modalités de répartition, entre les partenaires du plan, de leur réalisation et de leur financement. Il précise également le cadre de la coopération et de la coordination entre ces partenaires ; • L'article 6 de cette loi prévoit : <ul style="list-style-type: none"> - La création dans chaque département d'un FSL.

	<ul style="list-style-type: none"> • L'article 7-1 de cette loi dispose <ul style="list-style-type: none"> - Afin d'organiser le traitement coordonné des situations d'expulsion locative, une charte pour la prévention de l'expulsion est élaborée dans chaque département avec l'ensemble des partenaires concernés. - L'obligation d'élaborer une Charte Départementale de Prévention des Expulsions est placée sous la responsabilité du préfet et du président du Conseil départemental, en lien avec les acteurs locaux. • Le décret du 30 octobre 2015 institue : <ul style="list-style-type: none"> - La présidence de la CCAPEX de manière conjointe entre le préfet et le président du Conseil départemental ou leurs représentants. • Le Code de l'action sociale et des familles
Engagements et actions prévues en matière de	<ul style="list-style-type: none"> • 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 : <ul style="list-style-type: none"> - Accueille et oriente les ménages en difficulté et leur fournit toute information utile sur les droits et les devoirs des locataires et des propriétaires en cas d'impayés locatifs en s'appuyant notamment sur l'ADIL 49, la CAF, la MSA, les CCAS et bailleurs sociaux. - Oriente vers l'ADIL les bailleurs privés dont le locataire est bénéficiaire d'une aide FSL à l'entrée dans son logement. • Aides et secours mobilisables : <p>Dans le cadre du FSL, traite, dans les plus brefs délais et au plus tard 2 mois à compter de la réception de la demande, les demandes d'aides financières destinées à apurer les dettes locatives des ménages, dans la perspective d'un maintien dans le logement ou le soutien à un projet de relogement économique, conformément au règlement intérieur du FSL.</p> • Accompagnements sociaux, médico-sociaux et juridiques : <ul style="list-style-type: none"> - Entrepris des démarches d'« aller-vers » (appel téléphonique, courrier, visite à domicile) les locataires dès qu'un impayé locatif lui est signalé par la CAF ou qu'une étape de la procédure est signifiée pour le public (suivant la répartition des publics en annexe 1). - Encourage la présence physique des locataires à l'audience. - Propose un accompagnement social à ces locataires en s'appuyant sur les outils existants notamment : <ul style="list-style-type: none"> - Les aides financières (FSL, Action logement...); - Les accompagnements sociaux spécifiques (ASLL, mesure d'accompagnement social personnalisé (MASP), AEB) ; - Les mesures judiciaires adaptées (curatelle, tutelle, mesure judiciaire d'aide à la gestion du budget familiale - MJAGBF),

	<ul style="list-style-type: none"> - Le dépôt d'un dossier de surendettement ; - La saisine des dispositifs de priorisation d'une demande de logement social en vue d'un relogement économique ; - La saisine du SIAO... - Dans le cadre du FSL, traite les demandes d'accompagnement social lié au logement et assure ou fait assurer ces mesures d'ASLL en veillant à ce qu'elles s'exercent en lien avec les principaux acteurs de la prévention des expulsions (bailleurs, CAF/MSA). <ul style="list-style-type: none"> • Répartition de la réalisation des diagnostics sociaux et financiers (DSF) : <ul style="list-style-type: none"> - À l'issue d'un rendez-vous avec le ménage et après contact avec le bailleur, établit un diagnostic social et financier aux 3 étapes de la procédure selon la répartition des publics visée en annexe 1. <p>Les DSF présentent notamment des éléments sur l'origine de la dette, les pistes travaillées pour résorber la situation (démarches de relogement entreprises, perspectives et délais envisageables), le plan d'action détaillé ainsi que l'analyse sociale. En cas de surendettement, les décisions de la commission ainsi que les données permettant un regard précis sur la situation financière sont joints.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Transmet le DSF dans les délais impartis aux services de Préfecture et des Sous-préfectures qui le transmettront au juge. <p>La rencontre avec le ménage qui précède l'établissement du DSF a pour objectif d'informer le ménage sur les étapes et les enjeux de la procédure d'expulsion, d'inciter le ménage à se rendre à l'audience, de le mobiliser sur sa situation et de rechercher et proposer des solutions à sa difficulté de logement.</p> • Formation des intervenants sociaux : <p>Développe conjointement avec les autres acteurs sociaux, et en s'appuyant sur les autres partenaires de la charte, une offre de formation récurrente.</p> • Procédures de coordination des acteurs, notamment adaptées aux situations d'urgence : <ul style="list-style-type: none"> - Participe voire initie des rencontres/échanges tripartites entre le locataire, le travailleur social qui l'accompagne et le bailleur dans un objectif de recherche collective de solutions pour régler la difficulté. - Facilite la coordination des différents acteurs entre eux par l'information sur le contenu de la charte et les actions mises en place par les acteurs. • Information de la CCAPEX et de la CRFP sur le suivi de ses avis et recommandations : <ul style="list-style-type: none"> - Transmet tous les éléments d'actualisation sur la situation des ménages
--	--

	<p>en vue de leur examen en commission (via la plateforme départementale de prévention des expulsions locatives).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Participe et contribue au bon fonctionnement de ces instances, apporte son expertise et ses connaissances sur les situations étudiées. - Saisit la CCAPEX concernant des situations complexes nécessitant un regard croisé. - Met en œuvre les préconisations le concernant. -Co-préside les CCAPEX. <p>• Suivi quantitatif et qualitatif de la Charte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Transmet des données quantitatives et qualitatives concernant son activité dans ce domaine (aides financières et accompagnement social logement attribuées au titre du FSL, réalisation de DSF). - Rassemble les données nécessaires à l'évaluation de la présente charte et rend compte chaque année aux instances du PDALHPD. - Coordonne et anime avec l'État le travail partenarial d'amélioration de la prévention des expulsions. 		
Correspondants	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;"> <p>Hélène JANITOR Direction Action Sociale Territoriale 02 41 81 46 95 h.janitor@maine-et-loire.fr</p> </td> <td style="width: 50%;"> <p>Laurence HORREAU Direction Habitat Logement 02 41 18 80 64 l.horreau@maine-et-loire.fr</p> </td> </tr> </table>	<p>Hélène JANITOR Direction Action Sociale Territoriale 02 41 81 46 95 h.janitor@maine-et-loire.fr</p>	<p>Laurence HORREAU Direction Habitat Logement 02 41 18 80 64 l.horreau@maine-et-loire.fr</p>
<p>Hélène JANITOR Direction Action Sociale Territoriale 02 41 81 46 95 h.janitor@maine-et-loire.fr</p>	<p>Laurence HORREAU Direction Habitat Logement 02 41 18 80 64 l.horreau@maine-et-loire.fr</p>		

L'union départementale des centres communaux d'action sociale (UDCCAS) et de l'association des maires et présidents de communautés de Maine-et-Loire (AMF 49)

<p>Missions et activités de la structure</p>	<p>L'AMF 49 est une association qui a pour but de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Assurer la représentation pluraliste des différentes catégories de communes et EPCI à fiscalité propre et défendre leurs intérêts dans toute leur diversité. - Établir une concertation étroite et permanente entre ses adhérents pour étudier toutes les questions intéressant l'administration des communes, leur coopération, leurs rapports avec les pouvoirs publics, les personnels communaux et la population. - Faciliter à ses adhérents l'exercice de leurs fonctions par l'information et la formation. <p>En 2021, l'AMF 49 rassemble les 177 communes du département et 5 EPCI. Les communes sont des collectivités territoriales dotées d'attribution multiples. L'article L2121-29 du code général des collectivités territoriales (CGCT) implique qu'elles peuvent intervenir dans toutes les matières qui présentent un intérêt public local.</p> <p>L'UDCCAS est une association qui regroupe les Centres communaux (CCAS) et intercommunaux (CIAS) exerçant une activité d'action sociale régie par le Code de l'action sociale et des familles du département concerné.</p> <p>Elle a pour but de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Promouvoir ses membres ainsi que leur action en valorisant leur savoir-faire et en apportant sa contribution au débat public sur les politiques sociales ; - Coordonner l'action de ses membres et de la soutenir par le développement, la structuration et l'animation du réseau local qu'ils constituent et par le développement des partenariats de celui-ci. <p>www.amf49.fr/ www.unccas.org/-maine-et-loire-49-</p>
<p>Obligations légales en matière de prévention des expulsions</p>	<p>Le centre communal d'action sociale (CCAS), selon l'article L123-5 du Code de l'action sociale et des familles, anime une action générale de prévention et de développement social dans la commune, en liaison étroite avec les institutions publiques et privées. Il peut intervenir sous forme de prestations remboursables ou non remboursables.</p> <p>A ce titre, les CCAS et les CIAS participent, en fonction de leurs capacités, à la prévention des expulsions locatives et à l'accompagnement au</p>

	<p>relogement des personnes expulsées en mettant en œuvre leurs moyens d'action : information des ménages en difficulté d'impayés, médiation avec les bailleurs, coordination des acteurs via la participation à la CCAPEX, pilotage de commissions locales d'impayés...</p> <p>La commune est également un acteur engagé en matière de prévention des expulsions. La présence du maire de la commune, d'un conseiller municipal ou d'un fonctionnaire municipal délégué par le maire est indispensable lorsque le commissaire de justice chargé de l'exécution de l'expulsion ne peut pénétrer dans le logement en l'absence de l'occupant du local ou si ce dernier en refuse l'accès. (Article L142-1 du code des procédures civiles d'exécution - Créé par Ordonnance n 0201 1-1895 du 19 décembre 2011).</p>
Engagements et actions prévues	<p>L'UDCCAS 49 et L'AMF 49 s'engagent à sensibiliser leurs adhérents, sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le relogement dans le parc social dans le cadre des contingents des réservataires ou d'attribution hors contingent en : <ul style="list-style-type: none"> - Facilitant l'attribution de logements sociaux adaptés à la situation des ménages notamment à leurs capacités financières. - Favorisant le relogement économique des ménages menacés d'expulsion occupant un logement trop onéreux au regard de leurs ressources. - Participant à la CALEOL au sein de laquelle le maire de la commune d'implantation du logement concerné a voix délibérative (article L441-2 et R441-9 du CCH). • L'information de la CCAPEX sur le suivi de ses avis et recommandations en : <ul style="list-style-type: none"> - Transmettant à la CCAPEX les éléments de situations connues de leurs services, et si besoin en s'assurant de l'occupation effective du logement. - Participant aux réunions des CCAPEX ou en répondant aux consultations du secrétariat en amont de l'instance, pour les situations de locataires résidant sur la commune et en suivre les avis (par exemple : organiser une visite à domicile du locataire ou un rendez-vous en mairie pour le mobiliser). - Informant les communes de l'intérêt de transmettre à la CCAPEX les éléments de situation connus de leurs services. <p>Les CCAS d'Angers, Cholet et Saumur s'engagent en matière :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 en :

	<ul style="list-style-type: none"> - Répondant à leurs sollicitations éventuelles. - Les orientant si nécessaire vers un partenaire. • D'aides et secours mobilisables : <ul style="list-style-type: none"> - En fonction de leur règlement intérieur, des aides financières peuvent être accordées aux ménages afin de faciliter leur maintien dans le logement ou leur relogement économique. - Des actions (lutte contre la précarité énergétique, épicerie sociale...) pour (re) donner une capacité financière aux ménages peuvent être localement développées. • De relogement dans le parc social dans le cadre des contingents des réservataires ou d'attribution hors contingent : <ul style="list-style-type: none"> - En fonction de leurs possibilités liées à l'organisation interne de chaque CCAS, lors d'une demande de contingentement et/ou lorsqu'un représentant du CCAS est appelé à siéger par le président à la CALEOL. • D'accompagnements sociaux, médico-sociaux et juridiques : <ul style="list-style-type: none"> - Pour le CCAS de Cholet, en développant les démarches « d'aller vers » pour mobiliser les ménages relevant de leur champ de compétences. - Pour le CCAS Saumur, en poursuivant le soutien à l'action multi partenariale de prévention des expulsions, mise en œuvre par l'association Habitat Solidarité, qui propose un accompagnement adapté par un travailleur social dès le stade des commandements de payer. • De répartition de la réalisation des diagnostics sociaux et financiers (DSF) : <ul style="list-style-type: none"> - Les CCAS d'Angers et Cholet réalisent les DSF aux 3 stades de la procédure, pour les publics relevant de leur champ d'intervention, conformément au guide « Prévention des expulsions » adopté en depuis 2019. • D'information de la CCAPEX et de la CRFP sur le suivi de ses avis et recommandations : <ul style="list-style-type: none"> - En participant à la CCAPEX ou en transmettant des éléments actualisés de la situation du ménage en amont des commissions. - En prenant en compte les préconisations de ces instances dans l'accompagnement mené en direction du ménage. • De suivi quantitatif et qualitatif de la Charte en : <ul style="list-style-type: none"> - Participant au travail partenarial autour de l'amélioration de la prévention des expulsions et en contribuant à l'évaluation de la charte par la transmission des données quantitatives et qualitatives concernant son activité dans ce domaine.
--	---

Correspondants	UDCCAS Christelle LARDEUX- COIFFARD Présidente Christelle.LARDEUXCOIFFARD @ville.angers.fr	AMF 49 : Guy POUTIER Directeur g.poutier@amf49.fr
	CCAS d'Angers : Gaëlle METAY Responsable du service intervention sociale 02.41.05.49.25 Gaelle.Metay@ville.angers.fr	CCAS de Cholet : Laurent NOUHAUD Chef de Servie Solidarité Insertion solidarite- insertion@choletagglomeration.fr 02 72 77 24 35
	CCAS Saumur : Carole GAUTHIER GUIBERTEAU Responsable du Pôle Action sociale 02 41 83 31 73 carole.guiberteau@saumur.fr	

La caisse d'allocations familiales (CAF)

Missions et activités de la structure	<p>La CAF de Maine-et-Loire est un organisme de protection sociale relevant de la branche famille de la Sécurité sociale. Elle verse des prestations légales dont celles liées au logement et développe, en complément, une politique d'action sociale en direction des familles allocataires et des partenaires. L'accompagnement réalisé par les travailleurs sociaux et les aides financières inscrites au règlement intérieur d'action sociale permettent d'apporter des réponses adaptées à la diversité des situations et des besoins des familles, particulièrement quand elles sont confrontées à des événements qui les fragilisent.</p> <p>L'amélioration, pour les familles, des conditions de logement et du cadre de vie est une des orientations majeures du travail social réalisé à la Caf, le logement étant une composante essentielle de l'équilibre de la famille.</p> <p>www.caf.fr</p>
Obligations légales en matière de prévention des expulsions	<p>Les aides personnelles au logement sont attribuées sous plusieurs conditions, dont le paiement par l'allocataire de son loyer. De ce fait, la Caf prend en charge le traitement des dossiers d'impayés de loyers pour les allocataires bénéficiaires d'une aide personnelle au logement.</p> <p>Pour ces locataires, l'impayé est constaté à l'occasion :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'un signalement du bailleur qui doit intervenir dans les deux mois suivant la constitution de l'impayé ; - D'un signalement par l'allocataire ou un tiers. <p>Le versement des aides personnelles au logement peut être suspendu en cas d'absence ou de non-respect d'un plan d'apurement de la dette locative. Une dérogation est possible pour les situations sociales difficiles. A ce titre, la « commission interne impayés de loyers » se réunit mensuellement pour porter une attention particulière aux situations dans lesquelles l'aide personnelle au logement peut être suspendue et statue sur les maintiens dérogatoires de cette aide.</p> <p>Un accès spécifique au service de consultation du dossier allocataire par le partenaire via la plateforme CDAP est ouvert aux services instructeurs de la CCAPEX pour les seuls allocataires en situation d'impayés locatifs pour laquelle la CCAPEX a été saisie.</p>
Engagements et actions prévues en matière :	<ul style="list-style-type: none"> • 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 :

- Développe des actions d'informations. Elle communique et actualise régulièrement le guide du locataire et le guide du bailleur, disponibles notamment sur son site internet www.caf.fr.
- Met en place, avec les partenaires, des actions collectives afin de prévenir l'apparition d'impayés de loyer (exemple : information collective destinée aux familles en situation de séparation en partenariat avec l'ADIL).
- **D'accompagnements sociaux, médico-sociaux et juridiques**
 - Exerce des missions d'« aller-vers » en direction des familles locataires avec un enfant de moins de 21 ans à charge, un enfant à naître et les parents allocataires ou n'ayant pas la garde habituelle de leur(s) enfants(s) ou bénéficiant de la résidence alternée au plus près de la survenue de l'impayé locatif dans le parc privé et le parc social.
 - Accompagne les familles allocataires en difficulté de paiement de loyer dans le cadre de l'articulation des interventions définie avec le Département (cf. guide technique relatif aux expulsions locatives). Dans ce cadre, elle réalise les DSF aux 3 stades de la procédure d'expulsion pour les familles qu'elle accompagne.
 - Encourage la présence physique des locataires à l'audience en résiliation de bail.
- **De répartition de la réalisation des DSF)**
 - Réalise les DSF selon le public défini avec les autres partenaires.
- **De procédures de coordination des acteurs, notamment adaptées aux situations d'urgence,**
 - Oriente si nécessaire, les bailleurs et les locataires vers des partenaires extérieurs (ADIL, travailleurs sociaux du Département et des CCAS, ...).
 - Transmet un fichier mensuel à la plateforme de prévention des expulsions des allocataires sans enfant dont l'aide au logement pourrait être suspendue afin qu'une intervention de travail social soit réalisée par le Département.
 - Participe à la mise en place de temps d'échanges de pratiques avec les acteurs sociaux.
- **D'information de la CCAPEX et de la CRFP sur le suivi de leurs avis et recommandations**
 - Participe et contribue au bon fonctionnement de ces instances, apporte son expertise et ses connaissances sur les situations étudiées.
 - Saisit la CCAPEX concernant des situations complexes nécessitant un regard croisé.
 - Met en œuvre les préconisations la concernant sous réserve de l'approbation de sa « commission interne impayés de loyers ».

	<ul style="list-style-type: none">• De suivi quantitatif et qualitatif de la Charte- Participe au travail partenarial autour de l'amélioration de la prévention des expulsions et contribue à l'évaluation de la charte notamment en transmettant des données quantitatives et qualitatives concernant son activité dans ce domaine.
Correspondant	Sandra RUDELLE, Chargée de mission logement habitat 02.41.81.15.78. sandra.rudelle@cafmaine-et-loire.cnafmail.fr

La mutualité sociale agricole (MSA)

Missions et activités de la structure	<p>La MSA est le <u>régime</u> de <u>protection sociale</u> obligatoire des personnes salariées et non salariées des professions agricoles. Dans une approche « guichet unique », la MSA gère l'ensemble des branches de la sécurité sociale : maladie, famille, la vieillesse, accidents du travail et maladies professionnelles, mais également le recouvrement.</p> <p>La MSA gère les prestations familiales et les aides au logement des salariés et des exploitants agricoles, garde d'enfants, amélioration des logements, accès à l'autonomie...</p> <p>www.maineetloire.msa.fr</p>
Obligations légales en matière de prévention des expulsions	<p>Les aides personnelles au logement sont attribuées sous plusieurs conditions, dont le paiement par l'allocataire de son loyer. De ce fait, la MSA prend en charge le traitement des dossiers d'impayés de loyers pour les allocataires bénéficiaires d'une aide personnelle au logement.</p> <p>Pour ces locataires, l'impayé est constaté à l'occasion :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'un signalement du bailleur qui doit intervenir dans les deux mois suivant la constitution de l'impayé ; - D'un signalement par l'allocataire ou un tiers. <p>La MSA se doit d'assurer les compétences décisionnelles en matière de maintien et suspension des aides au logement, dans un souci de maintien des ménages dans un logement.</p> <p>Dès lors que la MSA est saisie d'un impayé de loyer par le bailleur, la MSA maintient systématiquement l'APL ou AL pendant 6 mois pour permettre au bailleur de négocier un plan d'apurement de la dette avec le locataire.</p> <p>Durant ce délai et en l'absence de plan d'apurement ou protocole, elle recueille les éléments détenus en interne sur la situation du ménage (prestations, ressources...) et examine les dossiers en Commission interne des impayés pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Décider de maintenir temporairement l'aide au logement sur éléments nouveaux apportés par le bailleur, - Décider de suspendre l'aide au logement en cas d'absence de reprise du paiement du loyer, de plan d'apurement, de protocole, de plan de surendettement. <p>La MSA donne 6 mois aux bailleurs et locataires pour proposer un plan d'apurement et maintien l'allocation logement sur ce laps de temps. Le versement des aides personnelles au logement peut être suspendu en cas d'absence ou de non-respect d'un plan d'apurement de la dette locative.</p> <p>Une dérogation est possible pour les situations sociales difficiles.</p>

Engagements et actions prévues en matière	<ul style="list-style-type: none"> • D'aides et secours mobilisables <ul style="list-style-type: none"> - Accompagne les allocataires en cas de situations d'impayés connues par le service social de la MSA dans la mobilisation des dispositifs d'aides et secours (demandes de FSL ou mesures ASLL, AEB...). • De relogement dans le parc social dans le cadre des contingents des réservataires ou d'attribution hors contingent : <ul style="list-style-type: none"> - Les travailleurs sociaux font le lien avec les bailleurs ou accompagnent les assurés dans leur demande de logement social. • D'accompagnements sociaux, médico-sociaux et juridiques : <ul style="list-style-type: none"> - Accueille et oriente les familles allocataires en difficulté de paiement de loyers. - Encourage la présence physique des locataires à l'audience en résiliation de bail. • De procédures de coordination des acteurs, notamment adaptées aux situations d'urgence (pour les accompagnements sociaux en cours (actifs fragiles)) <ul style="list-style-type: none"> - Oriente si nécessaire, les bailleurs et les locataires vers des partenaires extérieurs (ADIL, travailleurs sociaux du Département et des CCAS...) - Le centre de contact de la MSA donne un premier niveau d'information aux interlocuteurs locataires ou professionnels, et transmet en niveau 2 si nécessaire, les demandes formulées. • D'information de la CCAPEX et de la CRFP sur le suivi de ses avis et recommandations : <ul style="list-style-type: none"> - Participe et contribue au bon fonctionnement de ces instances, apporte des éléments administratifs. - Saisit la CCAPEX concernant des situations complexes nécessitant un regard croisé. - Met en œuvre les préconisations la concernant. • De suivi quantitatif et qualitatif de la Charte : <ul style="list-style-type: none"> - Participe au travail partenarial autour de l'amélioration de la prévention des expulsions et contribue à l'évaluation de la charte notamment en transmettant des données quantitatives et qualitatives concernant son activité dans ce domaine.
Correspondant	<p>Élodie ALEXANDRE Direction des Services et Actions sur les Territoires MSA de Maine-et-Loire alexandre.elodie@msa49.msa.fr</p>

Action Logement

Missions et activités de la structure	<p>Action Logement est une société financière chargée de collecter les contributions des entreprises à l'effort de construction (PEEC), appelé également dispositif 1% logement. Cette contribution concerne les entreprises ayant à minima 50 salariés dans le secteur privé et agricole. Certains services peuvent être à destination des salariés des entreprises de plus de 10 salariés.</p> <p>Les deux missions principales d'Action Logement sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Accompagner les salariés dans leur mobilité résidentielle et professionnelle, par des services et des aides financières qui facilitent l'accès au logement. - Construire et financer des logements sociaux et intermédiaires, prioritairement dans les zones tendues. <p>www.actionlogement.fr</p>
Engagements et actions prévues en matière	<ul style="list-style-type: none"> • 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 : <ul style="list-style-type: none"> - Développer un dispositif d'information en direction des ménages bénéficiaires d'Action Logement et de ses partenaires sur les aides mobilisables. - Accueillir et orienter les ménages bénéficiaires d'Action Logement en difficulté de paiement de loyer et les sensibiliser à leurs droits et obligations. • D'aides et secours mobilisables : <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cadre des aides financières et d'accompagnement social mobilisables d'Action Logement, réaliser un bilan du budget du ménage affilié, ouvrir les droits et solliciter des aides financières lorsque nécessaire. - Articuler les aides financières d'Action logement avec celles du FSL. - Articuler et développer les aides d'accompagnement social avec les dispositifs d'accompagnement des autres partenaires (Département, CAF, CCAS, État...). • De relogement dans le parc social dans le cadre des contingents des réservataires ou d'attributions hors contingent <p>Dans le cadre de ses droits à réservation de logement social :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Organiser prioritairement le maintien du ménage bénéficiaire dans son logement (mobilisation des aides financières et d'accompagnement

	<p>social d'Action logement) ou lorsque ce n'est pas possible, favoriser son accès à un autre logement.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Accompagner le ménage bénéficiaire pour : <ul style="list-style-type: none"> - Inscrire la demande de logement social sur AL'In ; - Négocier son relogement par le biais de ses droits à réservation, en cas de relogement dans le parc social, consolider cet accès au logement. - Clarifier la prise en compte du critère « menacé d'expulsion » dans les droits à réservation, pour les publics d'Action Logement. - Communiquer auprès des travailleurs sociaux les modalités de mobilisation des droits à réservation de logement social d'Action Logement. • De procédures de coordination des acteurs, notamment adaptées aux situations d'urgence : <ul style="list-style-type: none"> - Communiquer sur les modalités d'attribution des aides d'Action logement aux partenaires de la prévention des expulsions et notamment les travailleurs sociaux (exemple : conditions d'attributions de l'aide en prêt ou en subvention, etc...). - Clarifier auprès des partenaires le public cible d'Action Logement précisément et les modalités d'intervention sociale, notamment par l'organisation de webinaires. - Mobiliser des nuitées hôtelières lorsque le ménage bénéficiaire est expulsé de son logement, sous réserve de l'existence d'une solution pérenne. • D'observation, Fournir chaque année les données statistiques : <ul style="list-style-type: none"> - Sur les aides financières : nombre d'aides financières sollicitées pour un impayé de loyer ou en prévention d'un impayé de loyer ; nombre d'aides financières accordées dans ce cadre. - Sur les aides d'accompagnement social : nombre de ménages bénéficiaires, concernés par un impayé de loyer. - Sur le nombre de ménages inscrits sur le fichier AL'In, nombre de relogements effectifs via les droits à réservation.
Correspondant	<p>Sarita LAMBERT Directrice territoriale Anjou, Pays de la Loire, Action Logement services sarita.lambert@actionlogement.fr</p>

La banque de France

Missions et activités de la structure	<p>La Banque de France a pour mission le traitement des dossiers de surendettement sur l'ensemble du département</p> <p>www.banque-france.fr/</p>
Obligations légales en matière de prévention des expulsions	<ul style="list-style-type: none"> • Le dispositif de traitement du surendettement est codifié au sein du Code de la consommation (articles LII 1-1 à 1.743-2) • L'article 93 de la loi du 17 décembre 2012 prévoit que : <ul style="list-style-type: none"> - La décision de recevabilité d'une demande de traitement d'une situation de surendettement emporte rétablissement du bénéfice des allocations logement, familiales et sociales. • L'article 118 de la loi Élan du 23 novembre 2018 vise : <ul style="list-style-type: none"> - A améliorer la coordination entre la procédure judiciaire en résiliation de bail et la procédure de surendettement. De nouvelles dispositions s'appliquent dès le 1^{er} mars 2019. • La circulaire ministérielle du 29 août 2011 page 5 § I point 4 prévoit : <ul style="list-style-type: none"> - La participation du secrétariat de la Commission de surendettement.
Engagements et actions prévues en matière	<ul style="list-style-type: none"> • 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 : <ul style="list-style-type: none"> - Inviter le débiteur, à tout moment de la procédure, à prendre contact avec un travailleur social et à solliciter auprès de lui un accompagnement social et/ou budgétaire si besoin. <p>Cette information pourra être délivrée lors des contacts entre le gestionnaire et le débiteur. Elle est également mentionnée dans les recommandations qui accompagnent l'élaboration des mesures d'apurement total ou partiel ou de rétablissement personnel à la demande des membres de la commission et inscrites au procès-verbal de la commission.</p> <p>Le secrétariat de la Commission de surendettement tient à la disposition des débiteurs une liste comportant les coordonnées des services, organismes ou personnes compétentes en la matière.</p> • De procédures de coordination des acteurs, notamment adaptées aux situations d'urgence : <ul style="list-style-type: none"> - Traiter en priorité les dossiers déposés pour lesquels une procédure d'expulsion est en cours. - Régler prioritairement les créances des bailleurs dans les procédures

	<p>de surendettement.</p> <ul style="list-style-type: none"> - S'assurer de la transmission à la CAF et à la MSA de la recevabilité des dossiers, afin de permettre la réouverture des droits aux allocations logement. - Si la commission déclare le dossier recevable et si elle le juge nécessaire, elle peut saisir le juge du tribunal judiciaire aux fins de suspension des mesures d'expulsion du logement du débiteur conformément à l'article L722-6 du code de la Consommation. - A ce jour, le juge des contentieux de la protection peut avoir connaissance du dossier de surendettement uniquement par le juge du surendettement qui a un accès au portail de consultation mis à sa disposition par la Banque de France. - Explorer la possibilité de la transmission directe des informations relatives au dossier de surendettement au juge de l'expulsion <ul style="list-style-type: none"> • D'information de la CCAPEX et de la CRFP sur le suivi de ses avis et recommandations : <ul style="list-style-type: none"> - Transmettre à la CCAPEX, via l'outil Exploc, l'information concernant les dossiers déclarés recevables présentant une dette de loyer. - Donner suite aux demandes d'information de la CCAPEX lorsqu'elles portent sur des personnes nommément désignées, par procédure écrite uniquement, pour en assurer la confidentialité et la sécurité. - Le secrétaire de la commission de surendettement désigné membre de la CCAPEX est le directeur/la directrice de la Banque de France. - Le correspondant de la CCAPEX désigné pour la commission de surendettement est le/ la chargé(e) de prévention des expulsions de la DDETS. - Si la commission déclare le dossier recevable et si elle le juge nécessaire, elle peut se rapprocher du secrétariat de la CCAPEX afin de disposer d'éléments complémentaires susceptibles d'être connus sur la situation du ménage afin d'orienter sa décision ou de saisir le juge le cas échéant.
Correspondant	<p>Flavienne CHADELAUD Directrice départementale du Maine-et-Loire 06 46 03 57 11 Flavienne.chadelaud@banque-france.fr</p>

Le Service d'Intégration d'Accueil et d'Orientation (SIAO-115)

<p>Missions et activités de la structure</p>	<p>Le SIAO intervient sur les volets urgence et insertion afin de garantir le meilleur traitement de l'ensemble des demandes d'hébergements et de logements accompagnés formulées par les personnes sans domicile ou éprouvant des difficultés particulières en raison de l'inadaptation de leurs ressources ou dans leurs conditions d'existence.</p> <p>www.siao49.fr/</p>
<p>Engagements et actions prévues en matière</p>	<ul style="list-style-type: none"> • De formation des intervenants sociaux : Présenter les missions du SIAO-115 et son rôle dans le cadre de la prévention des expulsions. • De procédures de coordination des acteurs, notamment adaptées aux situations d'urgence : S'assurer lorsqu'il est saisi d'une demande d'orientation vers un hébergement ou un logement accompagné pour un ménage menacé d'expulsion, que le maintien dans le logement a été prioritairement étudié, si celui-ci est adapté à son besoin. Mobiliser si nécessaire pour ce faire les outils disponibles (IML, CCAPEX, etc...). • D'information de la CCAPEX et de la CRFP sur le suivi de ses avis et recommandations : Informar la CCAPEX des demandes d'orientation pour les ménages menacés d'expulsion et des suites données. Pour les ménages pour lesquels le concours de la force publique a été accordé et signalé par les services préfectoraux comme étant vulnérables et sans solution, et qui sollicitent le 115, proposer une mise à l'abri et en informer la DDETS. • De suivi quantitatif et qualitatif de la Charte : Participe au travail partenarial autour de l'amélioration de la prévention des expulsions et contribue à l'évaluation de la charte en transmettant des données qualitatives et quantitatives de son activité.
<p>Correspondant</p>	<p>Guillaume LEGENDRE Coordinateur SIAO-115 accueil@siao49.fr</p>

IV. Plan d'actions

Axe 1 : 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

Objectif 1 : Développer des dispositifs d'accès au droit en matière de prévention des expulsions	
Action	Améliorer l'accessibilité/ proximité des lieux d'informations- conseils.
Coordonnateur	A définir
Acteurs concernés	CDAD, ADIL, associations de défense des locataires, gestionnaires des maisons France service
Indicateurs de réussite	Nombre de points d'accès au droit: Nombre de sollicitations de ces dispositifs par des locataires ou bailleurs
Priorité / échéance	Priorité 2

Objectif 2 : Améliorer l'information et l'accompagnement délivrés aux locataires et aux bailleurs tout au long de la procédure	
Actions	<ul style="list-style-type: none"> - Encourager les locataires à se présenter à l'audience. - Développer des outils d'aide à la compréhension par les ménages des jugements pour une meilleure mise en œuvre. - Concevoir et mettre en œuvre un dispositif de médiation permettant au locataire d'être accompagné avant l'audience afin de préparer cette dernière et après l'audience afin de bien appréhender les conclusions du jugement et mettre en place les actions préconisées. Ce dispositif pourra aussi préparer le locataire à se présenter devant le juge de l'exécution : lui permettre d'exposer ses démarches de relogement et présenter ses justificatifs de reprise de paiement. - Adapter, vulgariser et harmoniser les écrits adressés aux ménages (services préfectoraux, commissaires de justice ...). - Recenser, et créer des supports de communication pédagogique pour expliquer la procédure aux ménages. - Constituer un outil sur les points d'information de conseils sociaux et juridiques à destination des agences immobilières ou bailleurs privés.
Coordonnateur	Département
Acteurs concernés	Tribunaux judiciaires, CDAD, commissaires de justice, ADIL, préfecture et sous-préfectures, CLCV pour relecture
Indicateurs de réussite	Nombre de locataires présents à l'audience mise en place du dispositif de conciliation / médiation
Priorité / échéance	Priorité 1
Correspondance avec le PDHH	Action 4

Axe 2 : Aides et secours mobilisables

Objectif: Communiquer sur les aides, leviers et accompagnements mobilisables	
Actions	<ul style="list-style-type: none"> - Concevoir des formations périodiques avec l'ensemble des partenaires concernés afin de présenter les différentes aides mobilisables (boîte à outils, accompagnements...). - Mettre en place des webinaires à destination des partenaires de la charte et autres acteurs de terrain afin de présenter les services d'Action logement pour des locataires salariés. - Proposer des temps d'information/formation aux bailleurs privés, agences immobilières : présentation des dispositifs, outils et aides mobilisables dans le cadre de la prévention des expulsions.
Coordonnateur	Département
Acteurs concernés	DDETS, CAF, MSA, action logement, CCAS d'Angers, Cholet et Saumur, UDCCAS, caisses de retraite, banque de France. (commission de surendettement), ADIL, associations de propriétaires privés, agences immobilières, ...
Indicateurs de réussite	<p>Nombre de formation/information organisées</p> <p>Nombre de participants aux formations</p>
Priorité / échéance	Priorité 1
Correspondance avec le PDHH	Orientation 5 – Action n°4

Axe 3 : Relogement dans le parc social

Objectif 1 : Renforcer le relogement économique	
Actions	<ul style="list-style-type: none"> - Travailler avec les bailleurs et les réservataires à l'élaboration d'un cadre harmonisé pour les situations nécessitant un relogement économique. - Développer un partenariat rapproché entre le bailleur, les organismes payeurs de l'allocation logement et le FSL pour lever les freins financiers au relogement économique permettant au ménage de solder la dette. - Créer un dispositif « mutation inter bailleur » pour un pot commun afin de pouvoir répondre aux situations de relogement pour favoriser l'émergence de solutions inter-bailleurs. - Faire le lien avec la politique des loyers des bailleurs sociaux (CUS).
Coordonnateur	Département
Acteurs concernés	Bailleurs sociaux, CAF, MSA, réservataires (Action logement, ...)
Indicateurs de réussite	Nombre de relogement économique
Priorité / échéance	Priorité 1
Correspondance avec le PDHH	Orientation 5 – Action 6

Objectif 2 : Lever les freins au relogement	
Actions	<ul style="list-style-type: none"> - Articuler les interventions de l'ensemble des acteurs pour lever les freins au relogement (dette de procédure, remise en état, accompagnement...). - Développer la relation commission de médiation et CCAPEX.
Coordonnateur	Département
Acteurs concernés	DDETS, bailleurs sociaux, CAF, MSA
Indicateurs de réussite	Nombre de relogements
Priorité / échéance	Priorité 1
Correspondance avec le PDHH	Orientation 5 – Action 6 Points 3 et 5

Objectif 3 : Développer la sollicitation du juge de l'exécution pour les locataires afin d'obtenir des délais pour travailler le logement	
Actions	<ul style="list-style-type: none"> - Développer l'information des locataires ou des professionnels qui les accompagnent sur la possibilité de solliciter le juge de l'exécution afin d'obtenir des délais pour quitter les lieux. - Prévoir le circuit de transmission du diagnostic social et financier réalisé au stade du commandement de quitter les lieux au juge de l'exécution.
Coordonnateur	Département
Acteurs concernés	Travailleurs sociaux, tribunaux judiciaires
Indicateurs de réussite	<p>Nombre de saisine du juge de l'exécution</p> <p>Nombre de saisine ayant conduit à des délais pour quitter les lieux</p>
Priorité / échéance	Priorité 2

Axe 4 : Dispositifs de conciliation

Objectif : Renforcer la mobilisation des dispositifs de conciliation et développer des dispositifs de médiation si besoin

Actions	<ul style="list-style-type: none"> - Clarifier les rôles et possibilité de mobiliser la commission de conciliation, les conciliateurs de justice. - Mettre en œuvre une cellule de médiation suivant les besoins identifiés permettant au locataire d'être accompagné avant l'audience afin de préparer cette dernière et après l'audience afin de bien appréhender les conclusions du jugement et mettre en place les actions préconisées.
Coordonnateur	Département
Acteurs concernés	CDAD, commission de conciliation, conciliateur de justices, tribunaux judiciaires, ADIL
Indicateurs de réussite	<p>Document de communication sur rôle et moyen de mobiliser les dispositifs de conciliation.</p> <p>Nombre de locataire présent à l'audience.</p> <p>Mise en place du dispositif de conciliation / médiation.</p>
Priorité / échéance	Priorité 1
Correspondance avec le PDHH	Orientation 5 Action 2

Axe 5 : Accompagnements sociaux, médico sociaux et juridiques

Objectif 1 : Harmoniser les pratiques d'accompagnement social	
Action	Organiser des temps de travail et des outils techniques communs aux différents acteurs sociaux.
Coordonnateur	Département
Acteurs concernés	Travailleurs sociaux du Département, de la CAF, des CCAS d'Angers, Cholet et Saumur, ADIL, UDCCAS
Indicateurs de réussite	Nombre de rencontres organisées
Priorité / échéance	Tout au long de la charte
Correspondance avec le PDHH	Orientation 5 – action n°2/1 : renforcer l'évaluation, l'interconnaissance des acteurs et la formalisation de circuits de remontées d'information

Objectif 2 : Optimiser les pratiques « d'aller vers »	
Actions	<ul style="list-style-type: none"> - Clarifier, redéfinir et articuler les pratiques « d'aller vers » de l'ensemble des acteurs intervenant au titre de la prévention des expulsions. - Consolider l'action mise en œuvre en faveur de la prévention des expulsions locatives dans le parc privé au stade du commandement de payer.
Coordonnateur	Département
Acteurs concernés	CAF, CCAS d'Angers, Cholet et Saumur, UDCCAS, DDETS, ADIL
Indicateurs de réussite	<p>Nombre de mesures « d'aller vers »</p> <p>Nombre de situations présentées en CCAPEX pour lesquelles aucun accompagnement social de droit commun n'a été proposé</p> <p>Nombre d'accompagnements mis en place</p> <p>Nombre d'accompagnements mis en place qui ont permis le maintien dans le logement</p>
Priorité / échéance	Tout au long de la charte
Correspondance avec le PDHH	Orientation 5 – action n°2/5 : renforcer l'évaluation, l'interconnaissance des acteurs et la formalisation de circuits de remontées d'information

Objectif 3 : Repérer les situations complexes pour un traitement adapté	
Actions	<ul style="list-style-type: none"> - Lutter contre les phénomènes d'expulsions répétées, de départs « à la cloche de bois » en proposant des modalités d'accompagnement adaptées pour accompagner le locataire dans son parcours logement. - Mieux anticiper et prévenir les situations complexes. - Réaliser une étude psychosociologique à partir de situations d'expulsion répétées pour : <ul style="list-style-type: none"> - Identifier les éventuels facteurs de vulnérabilité, les points d'alerte... ; - Analyser les facteurs et leviers favorisant la mobilisation des ménages. - Proposer une action ou des modalités pour mieux accompagner les situations les plus complexes et mettre en œuvre une coordination de l'intervention des acteurs chargés du plan d'aide.
Coordonnateur	État (DDETS) - Département
Acteurs concernés	CAF- UDCCAS Bailleurs sociaux, Représentants des bailleurs privés Psychiatrie SIAO Représentants secteur de l'hébergement Représentant opérateurs ASLL Banque de France Établissements d'études supérieures (universités d'Angers, école de travail social angevine...)
Indicateurs de réussite	Sollicitation de moyens humains spécifiques Réalisation de l'étude Identification des axes d'intervention et définition d'un plan d'action au regard des résultats de l'étude Nombre de situations complexes par an analysées et coordonnées
Priorité / échéance	Priorité 2
Correspondance avec le PDHH	Orientation 5 – action n°3/2 : renforcer la coordination des accompagnements : repérer les situations complexes pour un traitement adapté

Objectif 4 : (Re)nouer le dialogue entre le propriétaire privé et le locataire (dispositif IML, sous-location ou mandat de gestion)	
Actions	<ul style="list-style-type: none"> - Introduire un intermédiaire par un développement de l'IML. - Permettre au ménage en impayé de loyer de rester dans son logement. - Positionner la CCAPEX comme un lieu de repérage.
Coordonnateur	DDETS
Acteurs concernés	Bailleurs privés, opérateurs sociaux IML
Indicateurs de réussite	<p>Nombre d'IML mise en place pour impayés de loyer</p> <p>Nombre de baux glissant en tant que locataire en titre à l'issue d'une mise en place d'IML pour impayé de loyer</p>
Priorité / échéance	Tout au long de la charte
Correspondance avec le PDHH	Orientation 5 – Action n°6

Axe 6 : Contenu du Diagnostic social et financier et répartition de sa réalisation

Objectif : Positionner le DSF comme un outil clé de la prévention des expulsions	
Actions	<ul style="list-style-type: none"> - Poursuivre le travail d'harmonisation des pratiques d'élaboration des DSF pour améliorer leur lisibilité et réaffirmer la nécessité d'établir un plan d'action. - Inclure dans le DSF toutes les informations relatives au dossier de surendettement ainsi que les documents afférents (détails de l'avancement de la procédure : dépôt, recevabilité... et les principaux montants). - Prévoir le circuit de transmission du DSF réalisé au moment du commandement de quitter les lieux au juge de l'exécution. - Éviter que le DSF ne soit transmis au juge sans qu'aucun contact n'ait été pris avec le bailleur.
Coordonnateur	Département / DDETS
Acteurs concernés	CAF, CCAS d'Angers, Cholet et Saumur, UDCCAS, ADIL, opérateurs sociaux, tribunaux judiciaires
Indicateurs de réussite	<p>Nombre de DSF réalisé</p> <p>Nombre de DSF retournés après rencontre avec le locataire</p> <p>Nombre de DSF transmis au juge au stade du commandement de quitter les lieux</p>
Priorité / échéance	Priorité 1
Correspondance avec le PDHH	Orientation 5 - action n°3 Renforcer la coordination des accompagnements : Repérer les situations complexes pour un traitement adapté

Axe 7 : Formation des intervenants sociaux

Objectif : Consolider les compétences des travailleurs sociaux sur la prévention des expulsions locatives	
Action	Construire une formation récurrente sur le champ du logement et de l'hébergement dont un des modules porterait sur la prévention des expulsions notamment sur les attendus du DSF, sur la possibilité de saisir le juge de l'exécution pour obtenir des délais de relogement et/ ou d'hébergement.
Coordonnateur	DDETS, département
Acteurs concernés	ADIL, CCAS d'Angers, Cholet et Saumur, UDCCAS, CAF, tribunaux judiciaires
Indicateurs de réussite	Programme de formation, contenu et acteurs définis Nombre de formations dispensées par an Nombre de personnes formées
Priorité / échéance	Priorité 1
Correspondance avec le PDHH	Orientation 5 - Action 2/3

Axe 8 : Procédure de coordination des acteurs

Objectif 1 : Articuler l'expulsion et l'accès à un hébergement ou un logement accompagné	
Actions	<ul style="list-style-type: none"> - Renforcer l'évaluation par les acteurs sociaux de la pertinence d'une demande d'hébergement ou de logement accompagné au stade du CQLL. - Définir une procédure entre le SIAO et les CRFP pour avoir un retour sur le contact éventuel pris par le locataire et articuler la mise en œuvre du concours de la réquisition de la force publique. - Mettre en œuvre un outil de suivi des orientations des ménages sous le coup d'un concours de la force publique vers un hébergement ou un logement accompagné préconisées par le SIAO.
Coordonnateur	DDETS
Acteurs concernés	Préfecture et sous-préfectures, SIAO, Département, DDETS
Indicateurs de réussite	<p>Nombre de demandes d'hébergement ou de logements accompagnées déposées pour motif d'expulsion locative et demandes satisfaites</p> <p>Formalisation et diffusion d'une procédure de coordination Etat/SIAO</p> <p>Mise en place d'un outil de suivi des orientations</p>
Priorité / échéance	Priorité 1
Correspondance avec le PDHH	Orientation 5 – action n° 6 : améliorer le recours aux solutions alternatives au maintien dans le logement et favoriser le relogement économique et/ou le recours à l'hébergement et /ou au logement accompagné

Objectif 2 : Favoriser l'appropriation de la convention de coopération et de partenariat en santé mentale par les acteurs de la prévention des expulsions	
Action	Diffuser et communiquer la convention aux professionnels de terrain des organismes signataires et aux membres de la CCAPEX.
Coordonnateur	État, ARS, Département
Acteurs concernés	Acteurs du logement, de l'hébergement et du médicosocial
Indicateurs de réussite	Nombre de situations traitées par le biais de la convention
Priorité / échéance	Priorité 2
Correspondance avec le PDHH	Orientation 5 – Action n°3 : renforcer la coordination des accompagnements : repérer les situations complexes pour un traitement adapté

Axe 9 : Information de la CCAPEX

Objectif : Réorganisation de la CCAPEX	
Actions	<ul style="list-style-type: none"> - Revoir les modalités de fonctionnement et le périmètre de la CCAPEX dans le but d'accroître son efficacité. - Créer un groupe de travail permettant de : <ul style="list-style-type: none"> - Échanger sur les pratiques de chacun, les plus-values attendues d'un examen partenarial, l'élargissement des sources de saisine pour mieux suivre toutes les situations, le cadre déontologique appliqué ; - Renforcer le partage d'information pour préparer les dossiers en CCAPEX : revisiter l'organisation pour s'assurer d'une information consolidée, de la mobilisation de tous les partenaires avant la tenue de la commission ; - Renforcer le suivi des situations repérées et de s'assurer de l'examen systématique des situations avant réquisition du concours de la force publique ; - Préciser les éléments qui peuvent ou doivent être communiqués entre membres de la CCAPEX dans l'intérêt de l'utilisateur.
Coordonnateur	DDETS
Acteurs concernés	Département, préfecture et sous-préfectures
Indicateurs de réussite	Règlement intérieur de la CCAPEX revu
Priorité / échéance	Priorité 1
Correspondance avec le PDHH	Orientation 5- Action 5

V. Mise en œuvre et évaluation de la Charte

A. Pilotage et gouvernance

Cette charte s'inscrit dans le cadre du PDHH 2020-2025. A ce titre, elle est pilotée par l'État (DDETS) et le Département du Maine-et-Loire. Ce document cadre de la politique départementale de prévention des expulsions locatives sera transmis à l'ensemble des acteurs impliqués dans son élaboration et sa mise en œuvre.

Afin d'animer et d'assurer le suivi de cette charte, plusieurs instances existent :

1. Les CCAPEX territoriales :

Au sein de chaque CCAPEX territorialisée, un temps sera dédié chaque année au bilan partagé de l'année N-1 et à l'élaboration de propositions d'adaptations en matière de prévention des expulsions à l'attention de la commission thématique PDHH.

2. La Commission thématique du PDHH :

Élargie aux partenaires de la charte (échelle départementale), cette commission thématique a pour objectif d'examiner les propositions d'évolution, de réorientation des actions et le suivi de la mise en œuvre du plan d'action de la charte

3. Le Comité départemental de l'Habitat et de l'Hébergement :

Un bilan de la charte et de l'ensemble des actions de prévention des expulsions locatives est présenté lors du Comité Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement.

B. Indicateurs

- Optimiser l'information des propriétaires, des locataires et des bailleurs
 - Nombre de sollicitations de dispositifs d'accès au droit en matière de prévention
 - Nombre de locataires présents à l'audience
 - Mise en place du dispositif de conciliation / médiation
 - Document de communication sur rôle et moyen de mobiliser les dispositifs de conciliation
 - Nombre de ménages menacés d'expulsion ayant contacté l'ADIL
 - Nombre de ménages menacés d'expulsion ayant contacté les associations de locataires
- Procédure
 - Nombre d'impayés signalés à la CAF
 - Nombre d'impayés signalés à la MSA
 - Nombre de suspensions d'allocation logement
 - Nombre d'assignations

- Nombre de commandements de quitter les lieux
- Nombre de demandes de concours de la force publique
- Nombre de concours de la force publique accordés
- Nombre de DSF comprenant un plan d'action
- Nombre de DSF retournés
- Nombre de locataires présents à l'audience
- Mise en place du dispositif de conciliation / médiation
- Nombre de formations/information organisées
- Nombre de participants aux formations

- Aides et secours mobilisables
 - Nombre d'IML mise en place pour impayés de loyer
 - Nombre de baux glissants en tant que locataire en titre à l'issue d'une mise en place d'IML pour impayés de loyer
 - Nombre de bénéficiaires d'une aide du FSL pour impayés de loyers
 - Nombre de FSL Maintien / Accès sur l'année

- Relogement / Hébergement
 - Nombre de relogements économiques
 - Nombre de locataires reconnus prioritaires au titre du DALO sur le critère de la menace d'expulsion par la commission de médiation
 - Nombre de ménages menacés d'expulsion ou expulsés relogés au titre du DALO
 - Nombre de ménages menacés d'expulsion ou expulsés pris en charge dans un dispositif d'hébergement

- Accompagnement médico-social, social et juridique
 - Nombre de mesures « d'aller vers »
 - Nombre de situations complexes coordonnées et analysées par an
 - Nombre de situations traitées par le biais de la convention de coopération et de partenariat en santé mentale
 - Nombre de saisine du juge de l'exécution
 - Nombre de saisine ayant conduit à des délais pour quitter les lieux

- Accroître l'efficacité des CCAPEX
 - Nombre de situations présentées en CCAPEX pour lesquelles aucun accompagnement social de droit commun n'a été proposé

La réussite des objectifs définis dépend de l'implication de l'ensemble des signataires dans la réalisation de leurs engagements.

C. Durée de la charte

La présente charte entre en vigueur à compter du 1^{er} juillet 2022 pour une durée de 5 ans.



Elle peut être révisée à l'initiative de l'un des signataires ou, en cas de retrait de l'un d'entre eux, signifiée par écrit au Préfet et à la Présidente du Conseil Général.

VI. Signatures

<p>L'État Le Préfet de Maine-et-Loire *</p>  <p>Pierre ORY</p>	<p>Le Département de Maine-et-Loire</p> 
<p>Le tribunal judiciaire d'Angers Le tribunal de proximité de Cholet</p> <p>Denys BAILLARD Président du Tribunal Judiciaire</p> 	<p>Le tribunal judiciaire de Saumur</p> <p>Maggy DELIGEON Présidente du Tribunal Judiciaire de SAUMUR</p> 
<p>La chambre régionale des commissaires de justice</p> 	
<p>La CAF de Maine-et-Loire</p> <p><i>Nathalie GUILLET</i> Directrice Action sociale</p> 	<p>La MSA de Maine-et-Loire</p> 
<p>L'Union Départementale des CCAS Christelle LARDEUX-COIFFARD</p>  <p>Adjointe au Maire d'Angers en charge des solidarités actives</p>	<p>L'association des maires de Maine-et-Loire</p> 

* La signature par le Préfet de département engage l'Etat, préfecture et l'ensemble des sous-préfectures dans ce partenariat.

<p>Le CCAS d'Angers Christelle LARDEUX-COIFFARD  <i>Adjointe au Maire d'Angers en charge des solidarités actives</i></p>	<p>Le CCAS de Cholet  Maire Président du CCAS Par délégation la Vice-Présidente</p>
<p>Le CCAS de Saumur <i>Astid LELIÈVRE, Vice-présidente</i>  </p>	<p>L'ADIL 49 </p>
<p>Le CDAD 49 Denys BAILLARD Président du Tribunal Judiciaire </p>	<p>La banque de France / Commission de surendettement </p>
<p>L'USH Axel DAVID, Directeur </p>	<p>Angers Loire Habitat Laurent BORDAS Directeur général </p>
<p>Gambetta Locatif </p>	<p>Logi-Ouest </p>
<p>Maine-et-Loire Habitat </p>	<p>Podeliha </p>

<p>Saumur Habitat</p>  <p>Saumur Habitat Directeur Général, Philippe PLAT</p>	<p>Sèvre Loire Habitat</p> 
<p>La SOCLOVA</p> 	<p>Action Logement</p> <p>ACTION LOGEMENT SERVICE Allée de l'Île Tabor - CS 56331 49100 Nantes cedex 03 Capital de 2 millions d'euros Téléphone : 02 51 44 02 49</p>
<p>La FNAIM</p>  <p>Coumaric K.</p>	<p>L'UNPI 49</p> 
<p>L'UNIS</p> 	<p>La CNL</p>  <p>LHAJRS</p>
<p>La CLCV</p> 	<p>Le SIAO 49</p> 

VI. ANNEXES

Annexe 1 : Répartition des interventions DSF auprès des publics selon le guide technique « Prévention des expulsions locatives »

- CAF : famille allocataire déjà accompagnée
 - avec enfant à naître ou avec au moins un enfant à charge de moins de 21 ans ou
 - parent n'ayant pas la garde habituelle de leur(s) enfant(s)

- CCAS Cholet : personne seule ou couple sans enfant mineur (au domicile ou hors domicile)
 - bénéficiaire RSA avec une référence Pôle Emploi
 - 25/60 ans non accompagné par les MDS

- CCAS Angers : personne seule ou couple
 - bénéficiaire du revenu de solidarité active (RSA) avec référence CCAS
 - de moins de 25 ans sans enfant


- ADIL : personne seule ou couple
 - locataire du parc privé sans enfant, non accompagné par ailleurs

- Département
 - famille non accompagnée par la CAF
 - bénéficiaire RSA avec une référence Sociale MDS
 - situations non accompagnées dans les situations précédentes (MSA...)

Annexe 2 : Glossaire

ADIL	Agence départementale d'information sur le logement
AVDL	Accompagnement vers et dans le logement
AEB	Aide éducative budgétaire
AL	Aide pour le logement
ALF	Allocation de logement familiale
ALS	Allocation de logement sociale
ALUR	(Loi) pour l'Accès au logement et urbanisme rénové
AMF	Association des maires et présidents de communautés de Maine-et-Loire
APL	Aide personnalisée au logement
ASLL	Accompagnement social lié au logement
CAF	Caisse d'allocations familiales
CALEOL	Commission d'attribution des logements et de l'examen de l'occupation des logements
CCAS	Centre communal d'action sociale
CCAPEX	Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives
CCH	Code la construction et de l'habitation
CDAD	Conseil départemental de l'accès au droit
CDC	Commission départementale de conciliation
CDHH	Comité départemental de l'habitat et de l'hébergement
CdP	Commandement de payer
CFP	Concours de la force publique
CGCT	Code général des collectivités territoriales
CLCV	Consommation logement cadre de vie
CNL	Confédération nationale du logement
CQLL	Commandement de quitter les lieux
CPE	Commission de prévention des expulsions
CPO	Commission partenariale d'orientation
CRFP	Commission d'examen des réquisitions de la force publique
DALO	Droit au logement opposable
DDETS	Direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités

DDT	Direction départementale des territoires
EPCI	Établissement public de coopération intercommunale
FSL	Fonds de solidarité pour le logement
FNAIM	Fédération nationale de l’immobilier
IML	Intermédiation locative
MASP	Mesure d’accompagnement social personnalisé
MDS	Maison départementale des solidarités
MJAGBF	Mesure judiciaire d’aide à la gestion du budget familiale
MOLLE	(Loi) Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion
MSA	Mutualité sociale agricole
PDALHPD	Plan départemental d’action pour le logement et l’hébergement des personnes défavorisées
PDHH	Plan départemental de l’habitat et de l’hébergement
RFP	Réquisition de la force publique
RGPD	Réglementation générale de protection des données personnelles
RSA	Revenu de solidarité active
SIAO	Service intégré d’accueil et d’orientation
UDCCAS	Union départementale des centres communaux d’actions sociales
UNIS	Union des syndicats de l’immobilier
UNPI	Union nationale de la propriété immobilière
USH	Union sociale pour l’habitat



Charte départementale de prévention des
expulsions locatives de Maine-et-Loire
2022 – 2027