

**Service instructeur**  
Service d'Expertises en Travail Social

N° CP-2012-4-4-2

**Service consulté**

**SIGNATURE DE L'AVENANT 1 A LA CHARTE DE PREVENTION DES IMPAYES  
DE LOYERS ET DES EXPULSIONS LOCATIVES**

Résumé : La charte de prévention des impayés de loyers et des expulsions locatives est l'un des outils du Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD). Elle permet de définir au niveau départemental, une stratégie partagée par l'ensemble des acteurs ainsi qu'un programme d'actions visant à améliorer la prévention des expulsions locatives. La charte a été signée le 8 juillet 2010. Compte tenu de la signature d'un nouveau PDALPD pour la période 2012-2016, il est proposé de proroger par avenant la charte, dont les actions sont en cours, sur la même période que le Plan.

La charte de prévention des impayés de loyers et des expulsions locatives a été cosignée par l'ensemble des partenaires en date du 10 juillet 2010.

Elle comporte quatre objectifs :

- le développement de l'information par le biais notamment de la diffusion de plaquettes, de séances d'informations (80 travailleurs sociaux, avec le concours de l'ADIL en ont bénéficié en 2011),
- l'adaptation des logements aux ménages à travers une optimisation du contingent préfectoral,
- la lisibilité et l'harmonisation des pratiques entre les différents partenaires,
- l'amélioration de la coordination, à travers la mise en œuvre des CCAPEX (Commissions de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions), co-pilotées par le Conseil Général et dans le cadre du Projet de développement social intégré mené par le Conseil Général et la ville de MULHOUSE.

Ces actions sont toujours en cours et doivent être développées.

Par ailleurs, règlementairement la durée de validité de la charte doit être identique à celle mentionnée sur le PDALPD.

Aussi, il est proposé aux membres signataires, dont le Conseil Général est l'un des acteurs majeurs à travers sa politique d'action sociale, de la reconduire pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2012 au 31 décembre 2016.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer et de m'autoriser à signer l'avenant n° 1 à la charte, joint en annexe.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'C' followed by a vertical line and a horizontal stroke, with a small flourish at the end.

Charles BUTTNER



PRÉFET DU HAUT-RHIN

## AVENANT N°1

### A LA CHARTE DE PREVENTION DES IMPAYES DE LOYER ET DES EXPULSIONS LOCATIVES

Suite à la consultation de chacun des membres signataires de la charte de prévention des impayés de loyer et des expulsions locatives, signée le 08 juillet 2010, menée en janvier 2012, la durée de la charte est prolongée jusqu'à l'expiration du nouveau plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, à savoir le 31 décembre 2016.

Dans l'hypothèse où les actions et engagements prévus par ce document arriveraient à leur terme, ou bien, en cas de modifications législatives ou réglementaires, il est convenu que sa réécriture serait entreprise.

Fait à Colmar le

Le Préfet

Les signataires de la charte  
*(document portant signatures annexé)*

SIGNATURE DE L'AVENANT N°1 A LA CHARTE DE PREVENTION DES IMPAYES DE  
LOYER ET DES EXPULSIONS LOCATIVES

Pour le Conseil Général	Pour l'Association des Maires du Haut-Rhin
Pour la Ville de Mulhouse	Pour la Ville de Colmar
Pour l'association ACCES	Pour l'association ALEOS
Pour l'association ESPOIR	Pour l'association APPONA
Pour l'association ESPOIR Mulhouse	Pour le syndicat des propriétaires de Mulhouse SCPME
Pour le syndicat des propriétaires Centre Alsace	Pour la CAF
Pour la CMSA	Pour la Banque de France
Pour la Chambre des Huissiers de Justice du Haut-Rhin	Pour l'ADIL

# CHARTRE DE PREVENTION DES IMPAYES ET DES EXPULSIONS LOCATIVES

## BILAN et PERSPECTIVES

Signée en juillet 2010, la charte de prévention des impayés de loyer et des expulsions locatives comporte quatre objectifs. Les actions préconisées pour les atteindre se concrétisent peu à peu.

### Objectif : développer l'information

Outre la mise à jour et la diffusion par l'ADIL des plaquettes explicatives annexées à la charte, et une intervention destinée à expliquer le fonctionnement des sous-commissions CCAPEX devant les responsables des structures d'hébergement, une campagne de formation/information a été organisée (voir bilan en annexe) et a touché plus de 80 travailleurs sociaux ou personnels de mairie.

Par ailleurs, dans le cadre de la commission PST, 5 nouveaux bailleurs privés ont été informés sur la procédure d'attribution, des logements, la typologie des publics susceptibles de louer ces logements, les dispositifs d'aide ainsi que le réseau partenarial.

### Pour 2012

→ une publicité élargie sera donnée aux recours possibles aux sous-commissions CCAPEX

→ il est envisagé de poursuivre ce type d'action de formation-information en direction des personnels des services de gestion locative de certains bailleurs intéressés.

### Objectif : adaptation des logements aux ménages (adéquation logement-profil du ménage)

Dans le cadre de l'instruction des demandes de logement au titre du contingent préfectoral, une attention accrue est apportée pour déceler les problèmes particuliers des demandeurs (problème de handicap, intéressé prêt à accepter une mesure d'ASLL....)

Le fait de ne pas conditionner les propositions de logement à l'apurement total des dettes éventuelles et, en cas de nécessité, la possibilité de proposer un logement moins cher aux personnes en difficultés ont été rappelés aux bailleurs.

### Objectif : lisibilité et harmonisation des pratiques

La préfecture a rédigé une nouvelle notice sur « qui fait quoi » à destination des huissiers de justice. Par ailleurs, les échanges d'informations nécessaires entre les services chargés d'octroyer le concours de la force publique (sous-préfectures) et le pôle logement (DDCSPP) ont été formalisés.

Au titre du regroupement des publics prioritaires, on remarque une augmentation du nombre de demandes « contingent préfectoral » présentées par les CCAS et associations.

### Pour 2012

→ ouvrir le chantier de la négociation de l'accord collectif départemental

### Objectif : amélioration de la coordination

Dans le cadre d'un projet de développement social intégré mené par le Conseil Général et la Ville de Mulhouse, pour le territoire de Mulhouse Ville, un groupe s'est mis en place pour travailler sur la prévention des expulsions.

Certaines actions sont déjà en cours (action collective en direction des ménages en difficultés), d'autres sont à l'étude (comment mieux utiliser les sous-commissions CCAPEX, comment mieux répartir les enquêtes sociales en cas de demande de concours de la force publique, par exemple)

Depuis janvier 2011, les copies des lettres adressées par la DDCSPP aux personnes assignées en résiliation de bail pour leur donner toutes les informations utiles (possibilité de recours auprès de la commission de surendettement, coordonnés des CMS, CCAS, DAL, aide juridictionnelle...) et leur recommander de se rendre à l'audience sont transmises chaque semaine au Conseil Général pour

qu'elles soient réparties dans les Espaces Solidarité. Ceux-ci peuvent ainsi repérer des situations déjà connues ou s'appuyer sur ces signalements pour se mettre à disposition des intéressés.

La mention des coordonnées du « Droit au Logement », dans ce courrier, depuis un an, a motivé une quinzaine de ménages à prendre rendez-vous avec l'association. Des reprises de paiement ont pu ainsi être négociées ainsi que des maintiens dans les lieux, des ouvertures de droits...etc. Des dossiers de demande de relogement ont pu être ouverts.

Il a été demandé aux sous-préfectures de profiter de la période de trêve hivernale pour soumettre aux sous-commissions CCAPEX les dossiers pour lesquels le concours de la force publique risquait d'être accordé au 16 mars.

### Pour 2012

→ inscrire le travail mené par le groupe Mulhouse- Conseil Général dans la charte de prévention



### Observations

⌘ Toutes les actions n'ont pas encore été lancées. Il est donc impératif de s'y employer.

⌘ La durée de validité de la charte, règlementairement, devait suivre celle du PDALPD. En conséquence, elle expire au 31 décembre 2011. Compte tenu du temps nécessaire à sa mise en application, il sera proposé aux membres signataires de la reconduire, par avenant, pour la durée du prochain plan soit jusqu'au 31 décembre 2016, en prévoyant, bien entendu, que des aménagements puissent y être apportés, en fonction des évolutions constatées et sur proposition de son comité de suivi.

⌘ Celui-ci (= la CCAPEX en formation plénière) n'a pas été réuni en 2011. Il le sera au premier semestre 2012.



## PRÉFET DU HAUT-RHIN

Direction départementale de la  
cohésion sociale et de la  
protection des populations

service inclusion sociale, solidarités,  
fonctions sociales du logement

## CHARTRE DE PREVENTION DES IMPAYES ET DES EXPULSIONS LOCATIVES

*Objectif 1 : information et formation*

### BILAN DES SEANCES DE FORMATION - INFORMATION

#### Historique

Une des actions de la chartre de prévention des impayés de loyer et des expulsions locatives, signée le 08 juillet 2010, était que l'ADIL organise des séances de formation – information en direction des travailleurs sociaux et des personnels des mairies ou CCAS au contact avec les ménages en proie à des difficultés de paiement de leur loyer.

Une consultation des mairies et du Conseil Général a eu lieu en décembre 2010 pour savoir combien d'agents seraient intéressés et s'il était pertinent d'ajouter - au thème des impayés et des expulsions locatives – une information sur le contingent préfectoral et l'application du droit au logement opposable. Sur les 48 communes consultées (liste des CCAS), 25 ont répondu favorablement, prévoyant au total une quarantaine de participants.

La CAF a été sollicitée pour participer aussi à ces rencontres afin d'exposer, notamment, comment elle s'est organisée pour faire face aux attributions qui lui ont été transférées suite à la disparition de la CDAPL.

5 séances ont donc été prévues, auxquelles est venue s'ajouter une 6<sup>e</sup> afin que les travailleurs sociaux du Conseil Général qui ne pouvaient pas assister aux précédentes puissent toutefois en bénéficier.

#### Réunions

Les réunions se sont déroulées à Mulhouse et à Colmar, de 9 h à 12h

⇒ 24 mars, 14 avril et 26 mai à la cité administrative de Colmar

⇒ 31 mars, 12 mai et 19 mai à Mulhouse dans des locaux mis à disposition par la mairie

Elles ont été animées par l'ADIL Colmar ou l'ADIL Mulhouse, la DDCSPP et la CAF.

83 personnes ont participé à ces échanges

- Conseil Général : 39

- Mairies et CCAS : 39

- AS de la CAF : 5

En ouverture de séance, il était précisé que - certes - des explications relatives aux procédures seraient exposées, mais que l'intérêt de ces rencontres tenait plus aux échanges, aux cas concrets de problèmes rencontrés sur le terrain et aux discussions.

#### Thèmes exposés

⇒ le contingent préfectoral (DDCSPP)

⇒ le traitement amiable et le traitement judiciaire des impayés de loyer (ADIL)

+ information sur la CCAPEX (DDCSPP)

+ information sur le traitement des assignations à comparaître par l'Etat (DDCSPP)

⇒ les conséquences de la résiliation de bail (ADIL)

+ information sur les procédures mises en place par la CAF (CAF)

↪ l'expulsion (ADIL)

↪ l'application du DALO (DDCSPP)

#### Documents remis aux participants

- fiches ADIL d'information pour les locataires et pour les propriétaires
- extrait de texte relatif au commandement de payer
- formulaire contingent préfectoral et coordonnées des agents chargés de sa gestion
- fiche explicative sur la CCAPEX et formulaire de saisine
- fiche de procédure et adresse pour saisir la commission de médiation DALO

#### Discussion – échanges

Hormis les cas concrets qui ont pu être évoqués, quelques points discutés :

##### Thèmes qui ont fait l'objet de questions:

- cautionnement et garantie
- insalubrité, quasi-insalubrité, indécence
- nouvelle procédure d'enregistrement des demandes de logement social
- liste des pièces qui peuvent être demandées par les bailleurs sociaux

##### Remarques :

- les communes souhaiteraient être informées des problèmes d'impayés avant d'être consultées dans le cadre de l'instruction de la demande de concours de la force publique
- certaines communes souhaiteraient disposer de la liste des logements sociaux situés sur leur secteur ; toutes ne disposent pas du formulaire « contingent préfectoral »
- les travailleurs sociaux voudraient un retour quant à l'instruction du dossier « contingent »
- ils estiment que les bailleurs sociaux devraient disposer de leurs propres travailleurs sociaux
- pour les calculs FSL, ils souhaiteraient que les plans d'apurement soient pris en compte comme une charge dans le budget des ménages
- ils regrettent que les impayés d'énergie ne leur soient pas signalés au plus tôt
- certains bailleurs pratiqueraient un « reste à vivre » qui empêcherait les bénéficiaires de minima sociaux de se voir proposer un logement

⌘⌘⌘⌘⌘⌘⌘⌘