



**Commission des équipements  
et de l'aménagement durable**

**131 Plan départemental d'action pour le  
logement des personnes défavorisées (PDALPD)**

**Réactualisation de la Charte départementale  
de prévention des expulsions locatives**

**Rapport n° CG/2011/86**

**Résumé :**

Le présent rapport concerne l'action menée par les partenaires du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), afin de réactualiser la Charte départementale de prévention des expulsions locatives.

Rendue obligatoire par l'article 121 de la loi du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions, cet outil permet d'organiser et de coordonner les interventions publiques en vue du maintien dans le logement des locataires tout en préservant les intérêts des propriétaires.

**Pôle « chef de file » :**

Pôle aménagement du territoire – Direction de l'habitat

J'ai l'honneur de soumettre à votre examen le projet de **nouvelle Charte départementale de prévention des expulsions locatives du Bas-Rhin**, qui sera signé le 15 décembre prochain lors du séminaire annuel du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD).

**1. La nécessaire actualisation de la charte départementale de prévention des expulsions locatives**

Considérant un accroissement des difficultés économiques et sociales d'un nombre croissant de ménages au cours des dernières années, il est apparu nécessaire d'insister dans le cadre des politiques publiques sur les mesures d'accès et de maintien dans le logement, afin de prévenir l'engagement et surtout l'aboutissement des procédures d'expulsion.

L'expulsion locative est, en effet, un facteur d'exclusion sociale pour le ménage qui la vit. La loi du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions a introduit une nouvelle logique dans le traitement des expulsions, d'une logique répressive à une logique préventive. Parmi les dispositions de cette loi relatives aux expulsions locatives a été rendue obligatoire dans chaque département l'élaboration d'une charte de prévention des expulsions locatives.

Le département du Bas-Rhin s'est doté en conséquence d'une charte cosignée le 21 juin 2000 par 21 partenaires institutionnels et associatifs intervenant dans le processus de prévention. Celle-ci a été positionnée comme un outil du PDALPD, en coordination avec ses autres dispositifs.

Devant l'aggravation de la crise du logement et les besoins constants d'assistance des ménages en situation d'expulsion locative, les questions d'accès et de maintien dans

le logement sont restées au cœur de l'actualité des politiques publiques nationales et locales tout au long de la décennie des années 2000. De nouveaux textes législatifs et réglementaires ont progressivement précisé et renforcé la palette d'outils et de dispositifs en la matière, en particulier la loi du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale et la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. Localement, les partenaires bas-rhinois se sont emparés de ces opportunités afin de renforcer leurs actions.

Ainsi, le PDALPD 2010-2014, que vous avez validé en décembre 2009, a acté, sur la base du bilan qu'il a dressé, la nécessité de réactualiser la précédente charte co-signée en 2000.

Outre la volonté de prendre en compte les dispositifs existants, celle-ci doit permettre de valider une stratégie globale d'intervention entre les différents partenaires.

## **2. Le contenu de la charte départementale de prévention des expulsions locatives**

La charte de prévention des expulsions locatives du Bas-Rhin constitue un engagement des acteurs du logement, de l'insertion et de la justice à conjuguer leurs moyens en faveur de la prévention et du traitement des contentieux pouvant conduire à l'expulsion des occupants d'un logement.

Elle établit une analyse commune de la situation, précise les rôles des différents partenaires impliqués et formalise les engagements de chacun aux différents stades de la procédure d'expulsion. Elle se décline notamment par un plan d'actions et de procédures à mener par les partenaires du PDALPD jusqu'en 2014.

Elle concerne les litiges ayant pour origine un impayé de loyer et/ou de charges locatives et ce, sur tout le territoire départemental. Elle s'applique à l'ensemble de la procédure, du premier incident de paiement jusqu'à la phase post-expulsion en s'intéressant notamment au devenir des ménages expulsés. Elle vise les locataires, personnes physiques dans un local d'habitation du parc privé comme du parc public, relevant du PDALPD.

L'objectif premier de la Charte est donc de valider une stratégie globale d'intervention en matière de prévention des expulsions entre tous les partenaires, aussi bien en amont (avant et jusqu'aux jugements de résiliation de bail) qu'en aval (après les dits jugements).

- S'agissant de la prévention en amont, la Charte développe notamment une série d'objectifs particuliers préconisés dans le PDALPD :
  - Détailler et appliquer les 2 schémas généraux de procédure applicables dans le Bas-Rhin, en cas d'impayés de loyers de la part de locataires du parc public et de locataires du parc privé.
  - Actualiser le circuit relatif aux enquêtes-assignations réalisées par les travailleurs sociaux préalablement aux audiences des tribunaux d'Instance et le contenu de ces enquêtes sociales destinées aux juges.
  - Préciser la procédure applicable afin de conclure des protocoles d'accord entre bailleurs sociaux et locataires au stade du jugement de résiliation de bail.
  - Détailler le fonctionnement de la Commission spécialisée de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions (CCAPEX) dans le Bas-Rhin.
  - Tendre vers une captation plus importante des locataires et propriétaires du parc privé, dès les premiers impayés de loyers
    - en élaborant un plan de communication général destiné à mieux sensibiliser les locataires et bailleurs privés le plus en amont possible ;
    - en optimisant la collaboration avec les partenaires relais susceptibles d'apporter aides et conseils sur les démarches amiables auprès de ces personnes.

- En matière de prévention aval, la Charte vise à institutionnaliser et à harmoniser le travail mené par les commissions partenariales en arrondissement et préalables aux décisions des sous-préfets quant à l'octroi ou non du concours de la force publique, afin d'exécuter les jugements d'expulsion.

### **3. Un engagement multi partenarial**

L'engagement partenarial de la Charte, et les actions qui en découlent, sont pris par l'ensemble des partenaires signataires (dont l'Etat, la Caisse d'allocations familiales-CAF, la Communauté urbaine de Strasbourg-CUS, la Ville de Strasbourg, l'association départementale d'information sur le logement - ADIL, les représentants de la Justice, des bailleurs privés, des bailleurs sociaux, des associations de défense des intérêts des locataires et des associations d'insertion par le logement) dans le respect des principes généraux suivants :

- Un respect des droits des locataires et des propriétaires, notamment, pour ces derniers, d'engager une action contentieuse, parallèlement à la recherche de solutions amiables.
- Une volonté de ne pas remettre en cause les décisions judiciaires, ni d'allonger la durée des procédures.
- Un respect des compétences, des possibilités et des moyens d'actions de chaque intervenant.

En ce qui concerne plus précisément le Conseil Général du Bas-Rhin, il est proposé que la collectivité départementale s'engage :

- Au titre du PDALPD :
  - à veiller à la nécessaire coordination entre les dispositifs sous maîtrise d'ouvrage du Département (le fonds de solidarité pour le logement -FSL, Psyloge 67) et les actions de maintien dans les lieux prévues dans le cadre de la Charte ;
  - à participer activement à la sensibilisation des locataires et bailleurs privés via les actions destinées à faciliter l'accès des personnes défavorisées au parc privé (les BAL-bureaux d'accès au logement, l'AIVS-agence immobilière à vocation sociale) ;
  - à étendre l'importante collaboration avec les responsables de gestion locative des principaux bailleurs sociaux à tous les bailleurs sociaux bas-rhinois ;
  - à mobiliser le contingent réservataire du Département.
- Au titre du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) :
  - à poursuivre ses interventions financières et en accompagnement social en faveur des personnes en impayés de loyers, telles qu'elles sont définies dans son règlement intérieur ;
  - à réaliser une enquête sociale pour chaque assignation relevant de sa compétence (tel que précisé dans son règlement intérieur) ;
  - à utiliser pour la réalisation des enquêtes sociales au stade de l'assignation et au stade de l'expulsion les supports actualisés dans le cadre de la révision de la charte départementale de l'accompagnement social lié au logement.
- Au titre de l'intervention des Unités Territoriales d'Actions Médico-Sociales (UTAMS)
  - à poursuivre et à développer les partenariats avec les bailleurs sociaux et les services communaux au niveau local afin de traiter les cas d'impayés de loyer le plus en amont possible ;
  - à réaliser une enquête sociale pour chaque assignation relevant de sa compétence territoriale ;
  - à utiliser pour la réalisation des enquêtes sociales au stade de l'assignation et au stade de l'expulsion les supports actualisés dans le cadre de la révision de la charte départementale de l'accompagnement social lié au logement ;
  - à organiser, en tant que de besoin, des rencontres entre les responsables d'UTAMS et les huissiers territorialement compétents, afin de définir et mettre en place des modalités d'échanges d'informations tout au long des procédures d'expulsion.

Etant donné que la prévention des expulsions et le maintien dans les lieux constituent un axe d'intervention stratégique du PDALPD copiloté par l'Etat et le Département sur le sujet, il vous est proposé d'approuver la nouvelle Charte départementale de prévention des expulsions locatives qui sera à la fois un cadre général d'intervention pour les décideurs et un référentiel pour les praticiens.

Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

*Sur proposition de la commission des équipements et de l'aménagement durable, le Conseil Général approuve les dispositions de la Charte départementale de prévention des expulsions locatives 2012-2014, annexée à la présente délibération, et autorise son Président à signer ladite Charte.*

Strasbourg, le 21/11/11

Le Président,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized representation of the name Guy-Dominique Kennel.

Guy-Dominique KENNEL