

# CHARTRE DE PREVENTION DES EXPULSIONS LOCATIVES DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

**Septembre 2019**  
*annexes complétées en juin 2023*

# Sommaire

---



1.	<b>PREAMBULE</b>	<b>3</b>
2.	<b>ETAT DES LIEUX</b>	<b>4</b>
3.	<b>CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE</b>	<b>8</b>
4.	<b>PRINCIPES GENERAUX ET OBJECTIFS</b>	<b>9</b>
5.	<b>METHODOLOGIE</b>	<b>12</b>
6.	<b>ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES</b>	<b>16</b>
7.	<b>PILOTAGE, ANIMATION et EVALUATION</b>	<b>60</b>
8.	<b>ANNEXES</b>	<b>62</b>

## PREAMBULE

---

La présente charte s'inscrit dans les orientations du plan interministériel 2018-2022 pour le Logement d'Abord et la lutte contre le « sans-abrisme » et du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées de la Loire-Atlantique (PDALHPD) 2016-2020.

Elle vise à répondre aux objectifs communs de l'État, du Département et des partenaires associés, de limiter le recours à l'expulsion et de coordonner la prévention de l'expulsion sur le département de la Loire-Atlantique.

Elle constitue le socle des engagements des acteurs de la prévention sur la mise en œuvre de leurs moyens dans le cadre de leurs compétences et responsabilités respectives.

Elle traduit la mobilisation de tous les intervenants qui adhèrent aux principes généraux énoncés et partagent les objectifs fixés.

L'objectif recherché étant d'intervenir le plus en amont possible auprès des locataires de bonne foi déclarés en situation d'impayés de loyers afin de les maintenir dans leur logement ou les reloger dans un logement adapté à leurs ressources.

Chacun des acteurs signataires de la présente charte reconnaît la prévention des expulsions comme devant générer une forte mobilisation des partenaires concernés et s'engage à mettre en œuvre tous les moyens dont il dispose afin d'atteindre les objectifs fixés.

# ETAT DES LIEUX

## Un département attractif

---

Au 1<sup>er</sup> janvier 2019, le département de la Loire-Atlantique compte 1.380.852 habitants soit 38% de la population de la région Pays de la Loire. Avec une densité de 201 habitants/km<sup>2</sup>, le département de Loire-Atlantique est le 11<sup>ème</sup> département le plus peuplé de France. Il occupe le 4<sup>ème</sup> rang en gain de population entre 2011 et 2016 (+ 16.865 habitants/an).

La Loire-Atlantique est un territoire attractif connaissant une situation tendue sur le logement et plus particulièrement dans le parc locatif social, qui comptait, au 1<sup>er</sup> janvier 2017, 83 700 logements locatifs sociaux soit 37,3 % de la région des Pays de la Loire (224 500). Le parc locatif social est très concentré géographiquement : 68% des logements locatifs sociaux du département se situent dans Nantes Métropole et 14% dans l'agglomération nazairienne. S'agissant du secteur locatif privé, les plus fortes tensions se concentrent particulièrement sur Nantes Métropole et sa périphérie.

L'accès et le maintien dans le logement pour les publics relevant du logement social en Loire-Atlantique se situent dans un contexte de tension sur le parc HLM (84 000 logements, 44 300 demandeurs, 10 500 attributions), fortement sollicité par la dynamique démographique de Nantes Métropole, principalement. Au 1<sup>er</sup> janvier 2018, le fichier de la demande de logement social enregistré 6 508 demandeurs se déclarant sans solution de logement autonome.

Malgré des efforts de construction importants, les problèmes de solvabilité des ménages à faibles revenus, au regard des montants de loyers, demeurent.

Le département de la Loire-Atlantique compte environ 32 300 ménages locataires du parc social vivant sous le seuil de pauvreté soit près de deux ménages pauvres sur cinq. Au sein du parc locatif social, cela représente 43% des ménages, avec des taux plus élevés au nord du département.

## **Bilan de la précédente charte de prévention**

---

La charte adoptée le 26 mars 2013 avait pour objectifs généraux d'améliorer la prévention en amont de la décision de justice, le traitement des expulsions et de prévoir, le cas échéant, les solutions de relogement adaptées aux situations des personnes en situation d'expulsion.

La réflexion menée en matière de prévention des expulsions a fait ressortir un consensus des partenaires sur la recherche d'une prévention le plus en amont possible avec une approche différenciée pour le parc social et pour le parc privé.

En particulier, il apparaissait nécessaire de consolider la prévention par :

- Une meilleure connaissance des situations,
- Une meilleure « interpellation » des propriétaires,
- Un relogement des ménages dont le maintien n'est pas possible dans le logement actuel.

Elle énonçait des moyens et des engagements des partenaires pour améliorer le dispositif de prévention afin de :

- Rechercher des solutions amiables avant l'engagement d'une procédure contentieuse ou précontentieuse ;

- Favoriser l'intervention précoce des dispositifs mis en place pour le logement des personnes défavorisées (FSL, commission de surendettement) et proposer les mesures d'aide ou d'accompagnement ;
- Renforcer la coopération entre les bailleurs et les services sociaux afin d'intervenir le plus en amont possible auprès des locataires ;
- Saisir ou alerter le secrétariat de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX) ;
- Fournir une information aussi complète que possible permettant respectivement au juge de statuer en toute connaissance de cause ;
- Favoriser le relogement économique des ménages ou, à défaut, les informer sur les dispositifs permettant un relogement ou un hébergement.

L'objectif fixé était de diminuer de 5 à 10% le nombre des assignations sur la durée du PDALHPD 2010-1015.

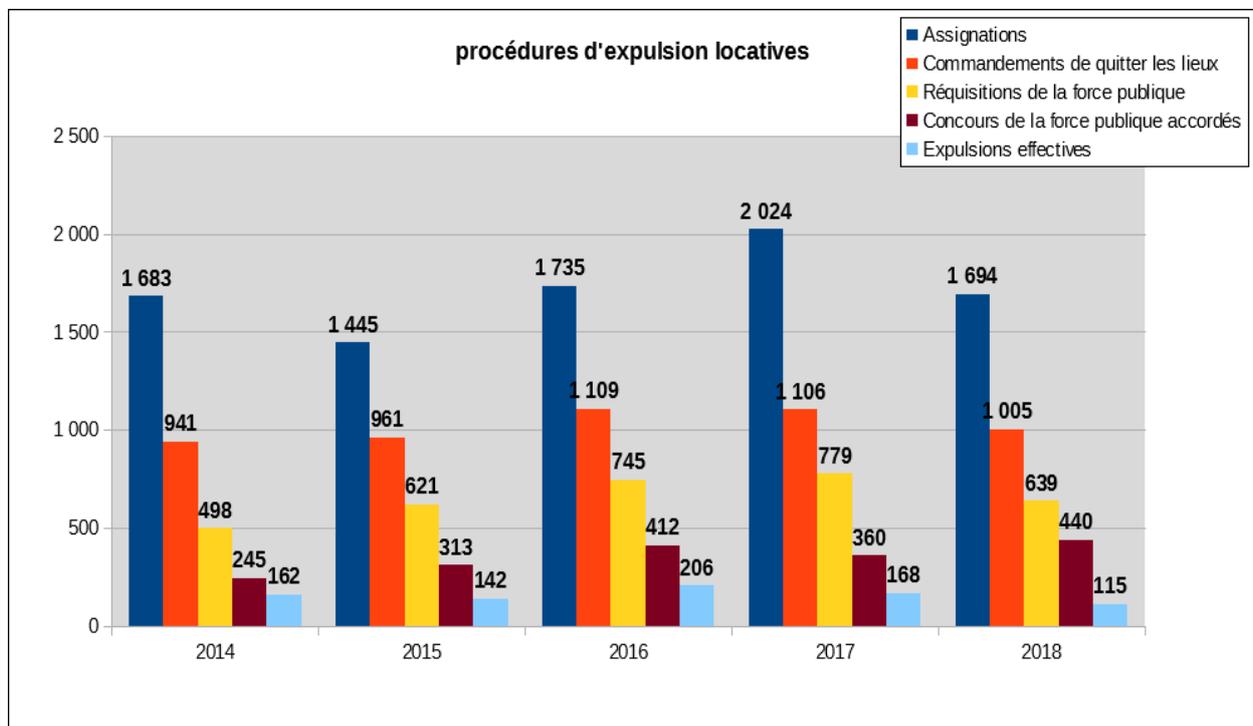
## **Évolution des indicateurs**

---

De 2014 à 2017, l'ensemble des indicateurs montre une augmentation régulière du nombre de procédures d'expulsion, tous stades confondus.

Après plusieurs années de hausse régulière, l'année 2018 marque toutefois une diminution des procédures d'expulsion locative en Loire-Atlantique.

Les interventions effectives de la force publique sont en diminution depuis 2016.



Source EXPLOC

Cette inversion de la tendance doit être consolidée à la lumière du nouveau cadre réglementaire et des engagements souscrits par les partenaires dans la présente charte.

## **CADRE      LEGISLATIF      ET REGLEMENTAIRE**

---

La présente charte se situe dans un contexte législatif et réglementaire qui a évolué depuis la précédente charte notamment depuis l'entrée en vigueur de la Loi ALUR.

**La Loi n°90-449 du 31 mai 1990** relative à la mise en œuvre du droit au logement prévoit de définir le dispositif de prévention des expulsions dans le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALHPD).

**La Loi n°2009-323 du 25 mars 2009** portant mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion rend obligatoire la création de commissions de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX).

**La Loi n°2014-366 du 24 mars 2014** pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) affirme l'obligation d'adopter une charte de prévention de l'expulsion dans chaque département et de renforcer le rôle des commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX).

**Le décret n°2015-1384 du 30 octobre 2015** définit la composition, les missions et les modalités de fonctionnement des commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX).

**Le décret du 31 mars 2016** précise le contenu des chartes de prévention des expulsions locatives et les modalités opérationnelles de leur mise en œuvre.

**Le décret n°2016-748 du 6 juin 2016 relatif au traitement des impayés par les organismes payeurs des aides au logement** redéfinit la notion d'impayé et met en place une nouvelle procédure d'apurement des impayés avec des délais raccourcis et une collaboration renforcée entre les différents acteurs.

**La Loi n°217-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté** a notamment généralisé le recours au système informatique EXPLOC pour les échanges entre bailleurs, huissiers de justice, commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX).

**La Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique** clarifie le contenu du commandement de payer et prévoit de mieux coordonner la procédure de surendettement de la procédure d'expulsion.

**La circulaire du 22 mars 2017 relative à la mise en œuvre du plan quinquennal 2018-2022 pour le Logement d'Abord et la Lutte contre le « sans-abrisme »** fait de la prévention des expulsions un axe prioritaire afin de limiter le recours au jugement d'expulsion et le nombre d'expulsions effectives.

# PRINCIPES GENERAUX ET OBJECTIFS

---

En cohérence avec les dernières évolutions législatives et réglementaires et les orientations du PDALHPD 2016-2020 de la Loire-Atlantique, la charte a pour finalité de limiter le recours à l'expulsion et de réduire significativement et de manière durable, pour les ménages exposés, le risque d'expulsion.

La présente charte, élaborée avec l'ensemble des acteurs de la prévention, constitue le document central pour améliorer la mobilisation et la coordination des dispositifs d'aides destinés aux ménages éprouvant des difficultés à se maintenir dans leur logement.

Les signataires s'engagent à :

- Mobiliser les locataires et les rendre acteurs de la résolution de leurs difficultés,
- Travailler en partenariat le plus précocement possible par un partage des informations utiles à l'objectif de prévention des expulsions dans le respect des droits de la personne,
- Concourir à une information et à des formations partagées entre partenaires dans le cadre d'une « *culture d'action commune* »,
- Participer aux instances partenariales des commissions territoriales d'arrondissements (CCAPEX) ;
- Contribuer à l'élaboration du bilan annuel de suivi et à l'évaluation de la charte en fournissant les indicateurs de suivi.

Les personnes concernées par les dispositions de la présente charte sont les locataires de bonne foi qui, en raison de leurs difficultés économiques et sociales, sont en situation d'impayés de loyers et/ou sont confrontés à un risque d'expulsion.

Ne sont pas concernées, les personnes occupant un logement sans droit ni titre à l'entrée dans le logement ou qui y sont entrées par voie de fait (squatters).

L'efficacité de l'ensemble des actions proposées repose essentiellement sur l'adhésion du public concerné et sur son engagement à résoudre ses difficultés.

---

## **OBJECTIFS**

Le constat partagé de l'ensemble des acteurs réside dans la nécessité de conjuguer les actions de chacun dans l'objectif de mobiliser le locataire et le rendre acteur de la résolution de ses difficultés.

**L'objectif poursuivi est de réduire de 20 % le nombre de ménages concernés par une procédure d'expulsion sur la durée de la charte.**

Pour atteindre cet objectif, les enjeux de la nouvelle charte sont de renforcer le dispositif de prévention :

- En intégrant les dernières évolutions législatives et réglementaires,
- En incitant à une détection rapide et précoce des impayés notamment dans le parc privé,
- En renforçant le partenariat autour de la prévention des expulsions,
- En renforçant l'action des partenaires pour une meilleure mobilisation du ménage,

- En renseignant les indicateurs de suivi afin de proposer des actions pertinentes.

Ces mesures ne remettent aucunement en cause le droit des bailleurs d'engager une action contentieuse, ni d'interrompre ou d'allonger la durée des procédures.

# METHODOLOGIE

---

La démarche de réécriture de la charte départementale de la Loire-Atlantique s'inscrit dans le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD 2016-2020) placée sous le pilotage de l'État et du conseil départemental et de la démarche Logement d'Abord, avec les objectifs suivants :

- Mettre en cohérence la charte de prévention des expulsions locatives avec les évolutions législatives de la Loi ALUR et l'évaluation menée en 2016 sur la précédente charte visant à clarifier la procédure d'expulsion et les modalités de saisine de la CCAPEX, intensifier le « aller vers », renforcer la territorialisation de la CCAPEX.
- Réorienter le rôle de la CCAPEX<sup>1</sup> vers un traitement « précoce » des situations d'impayés de loyers et expérimenter une CCAPEX déconcentrée dans la perspective de sa généralisation sur l'ensemble du département.

L'élaboration de la présente charte a été menée sur 2018-2019 selon une méthodologie proposée par les services de l'État chargés de la prévention des expulsions (DRDJSCS-DDD) et le Conseil départemental, co-pilotes du PDALHPD, autour de 4 groupes de travail thématiques, élargis aux partenaires, traitant chacun une phase de la procédure d'expulsion :

- **Groupe I :** La prévention des impayés
- **Groupe II :** La phase précontentieuse
- **Groupe III :** La phase contentieuse
- **Groupe IV :** La réorganisation de la CCAPEX

---

<sup>1</sup> La commission de coordination des actions de prévention des expulsions de la Loire-Atlantique a été créée le 18 mai 2010, par un arrêté conjoint du Préfet et du Président du Conseil départemental de Loire-Atlantique. Sa composition a été renouvelée le 7 mars 2012 puis le 29 janvier 2016.

La méthodologie retenue privilégie une approche par étape de la procédure d'expulsion pour favoriser l'articulation entre les partenaires afin de développer une mobilisation plus concertée à chaque stade de la procédure et ainsi, répondre à 3 enjeux majeurs :

- La mobilisation précoce du locataire et des partenaires
- L'optimisation, la coordination des actions et des acteurs
- L'observation, le suivi et l'analyse des actions à mettre en œuvre.

Les groupes de travail ont fait l'objet d'une forte mobilisation autour des partenaires institutionnels (UDCCAS, CAF, ADIL, Nantes Métropole, huissiers de justice, USH, bailleurs sociaux, FNAIM, Action Logement, UDAF, associations d'insertion, SIAO, représentants des organismes privés de propriétaires, Action Logement...) ce qui a permis de créer une réelle dynamique avec des actions novatrices dont :

- Le développement d'une « culture d'action commune »,
- La mise en place d'un fond « AVDL »<sup>2</sup> pour les « situations complexes »,
- L'information précoce des ménages et des bailleurs privés,
- Le renforcement de l'offre de service,
- La « réactivation » de la convention bancaire,
- L'optimisation des moyens d'accompagnement,
- La coordination de la procédure post-expulsion,
- La mise en place des procédures d'urgence.

Le principe d'une CCAPEX déconcentrée et la création de commissions territoriales d'arrondissements compétentes pour le traitement des situations individuelles, a par ailleurs été adopté par les partenaires de la charte.

---

<sup>2</sup> AVDL = Aller vers et dans le Logement

## LA REORGANISATION DE LA CCAPEX

---

La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a renforcé le rôle de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX).

Dans le cadre de la réécriture de la charte de prévention, il apparaissait nécessaire de procéder à la réorganisation de la CCAPEX afin de renforcer sa légitimité territoriale comme le prévoit le PDALHPD 2016-2020.

Sur la base des pratiques existantes, il est proposé de déconcentrer, à l'échelon des arrondissements, le traitement des situations individuelles et d'instaurer des commissions territoriales d'arrondissements en conformité avec le décret du 30 octobre 2015.

Dans la nouvelle organisation, la CCAPEX est constituée :

- d'une instance plénière dotée de missions de coordination, d'évaluation et d'orientation de la politique de prévention des expulsions locatives co-présidée par le Préfet et le président du Conseil départemental ou leurs représentants ;
- de trois commissions territoriales d'arrondissements, co-présidées respectivement par le sous-préfet d'arrondissement et un représentant du Conseil départemental, lesquelles sont compétentes pour examiner les situations individuelles relevant de leur ressort.

Cette approche territoriale permet, en appui au réseau local, d'harmoniser les pratiques, de procéder au traitement de proximité des « situations complexes », de proposer des actions expérimentales et enfin, de promouvoir des bonnes pratiques.

Cette stratégie d'action permettra de gagner en rapidité et en visibilité d'autant que la Loi ALUR tend à rechercher une action préventive de plus en plus précoce.

Dans sa séance du 23 mai 2019, la CCAPEX a émis un avis favorable au projet de charte de prévention et au nouveau règlement intérieur annexé à la présente charte lequel définit les modalités de saisine et de fonctionnement de la CCAPEX et des commissions territoriales d'arrondissements.

# Engagements des partenaires

---

**PARTIE 1 : La prévention des impayés (p.17)**

**PARTIE 2 : La phase précontentieuse (p.33)**

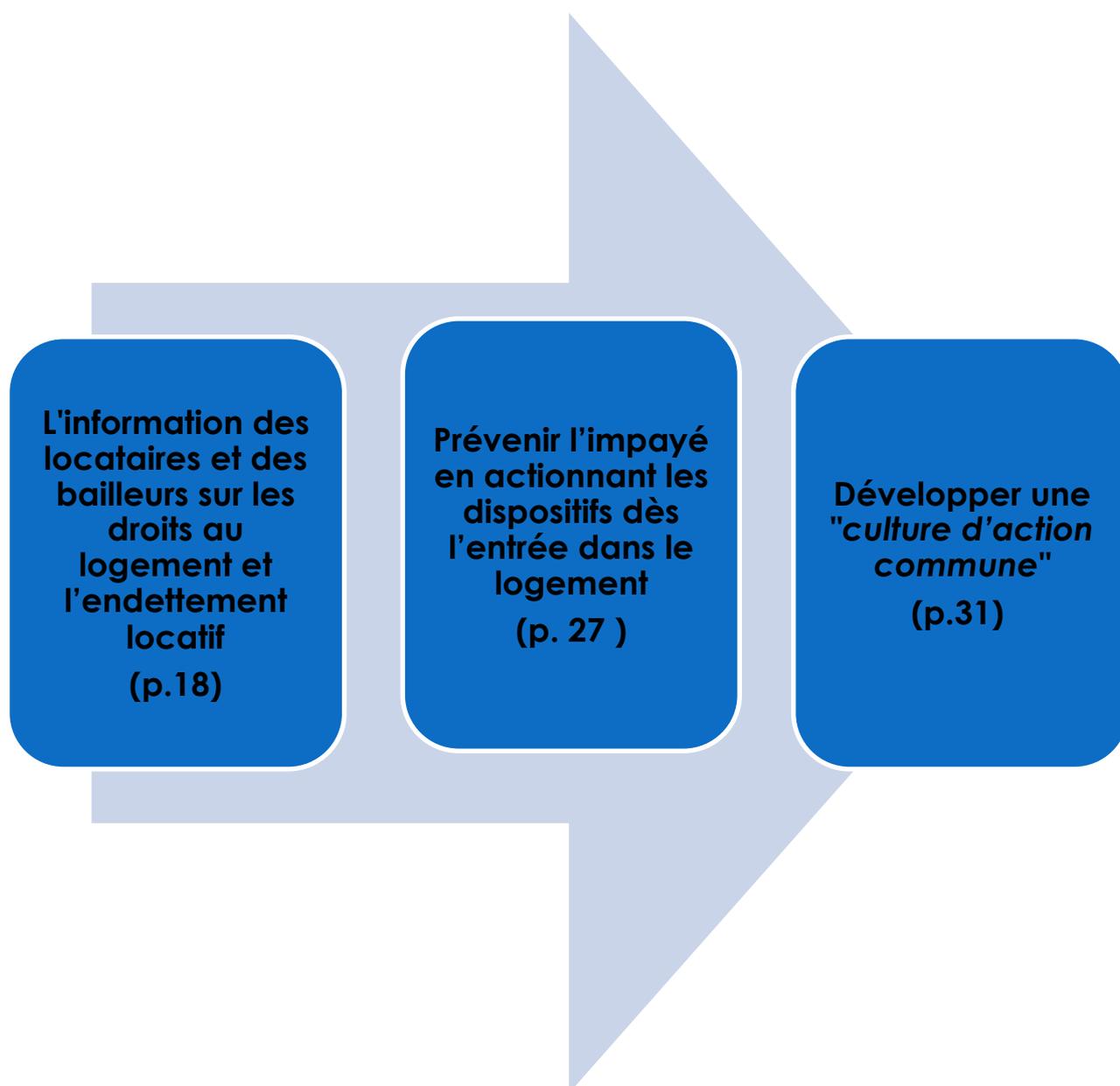
**PARTIE 3 : La phase contentieuse (p.47)**

---

## 1<sup>ère</sup> Partie - La prévention des impayés

---

Pour prévenir les impayés, il convient de mettre en place une démarche collective de prévention qui repose sur 3 objectifs :



# OBJECTIF 1

## Informer les locataires et les bailleurs

---

L'offre d'information en matière de droit au logement sur le département doit être développée. Face aux besoins et aux difficultés rencontrées par les habitants dans le cadre de l'accès au droit, pour lutter contre la précarité et les phénomènes de non-recours aux droits, les partenaires proposent de renforcer l'offre de services.

**Les services de l'État chargés de la prévention des expulsions locatives et le Conseil départemental de Loire-Atlantique** s'engagent conjointement à :

- Poursuivre le partenariat en améliorant leurs circuits d'informations réciproques et participer à la recherche de solutions dans le cadre des dispositifs existants susceptibles de venir en aide, le plus en amont possible, aux personnes en situation d'impayés ;
- Renseigner les locataires sollicitant des informations et les orienter vers les interlocuteurs compétents susceptibles de les aider à établir un dossier d'aide ou à rechercher une solution adaptée.

**L'intervention du Conseil Départemental s'inscrit dans le cadre de son engagement pour l'action sociale de proximité, votée en décision modification en mars 2019. Il réaffirme la place prépondérante des personnes concernées dans le développement de leur pouvoir d'agir et la prise en compte des principes fondamentaux du travail social.**

L'action sociale de proximité fixe les orientations prioritaires d'intervention sociale et agit en faveur de l'accès aux droits des personnes les plus en difficultés, dans son volet Logement et Fonds de Solidarité Logement.

**L'intervention sociale des services du Département est graduée.** Elle repose sur le principe fondamental de la prise en compte de la « *capacité à agir de la personne* ».

L'intervention sociale consiste à :

- L'accueillir, l'informer et l'orienter dans le cadre de l'Accueil Social Universel (ASU) mis en œuvre sur les territoires avec les partenaires engagés. Il permet d'apporter un premier niveau de réponse sur l'accès aux droits fondamentaux, dont le logement.
- L'aider à agir et la conseiller dans le cadre d'une intervention sociale ponctuelle, en réponse à une demande ponctuelle.
- Agir avec elle, dans le cadre d'un accompagnement social individuel ou collectif.

**Le travailleur social s'appuie sur l'ensemble des dispositifs internes au Conseil départemental** destinés à favoriser l'accompagnement social visant à prévenir l'expulsion locative, dont le FSL, dispositif dont l'évaluation en cours aboutira à la réécriture de son Règlement Intérieur.

**L'engagement du Conseil départemental s'inscrira également dans un objectif de renforcement des dynamiques partenariales** déjà engagées visant à améliorer le parcours des personnes pour lutter contre le non-recours aux droits.

Des protocoles d'accord, en cours de renouvellement avec l'USH et à définir avec l'UDCCAS, permettront de coordonner les interventions auprès des locataires en difficultés.

**La Caisse d'allocations familiales de Loire-Atlantique** s'engage à :

**Au regard des prestations légales :**

- Réaliser des rencontres régulières avec les bailleurs sociaux notamment en cas d'évolutions réglementaires ;
- Contribuer à des actions d'informations en direction des bailleurs publics et privés ;
- Déployer des téléservices afin de permettre aux allocataires d'effectuer leurs démarches en ligne. Elle met à disposition des bailleurs, l'outil Ideal Web permettant, lors de la constitution du bail, la télétransmission des demandes d'aide au logement.

**Au regard de son service social,**

- Les travailleurs sociaux de la Caf interviennent sur l'ensemble du département ;
- Ils contactent les familles confrontées à un évènement « fragilisant » (séparation, décès, naissances multiples...) ;
- Dans ce cadre, les travailleurs sociaux de la Caf informent et accompagnent les familles sur leurs droits et devoirs, l'incidence de l'évènement sur la gestion de leur budget et les charges liées au logement pour préserver le maintien dans le logement.

Ils informent également sur les conséquences dans l'organisation du quotidien (mode garde, parentalité...). Cette intervention se veut préventive en allant « au-devant » des familles.

La Caf organise ponctuellement des réunions à destination des bailleurs privés afin de les informer sur leurs droits et devoirs dans le cadre des relations avec la Caf.

**La Mutualité sociale agricole Loire-Atlantique-Vendée** s'engage à :

- Développer la procédure de signalement des impayés de loyers conformément à la réglementation et assurer un suivi des dossiers d'impayés en veillant à la mise en place d'un plan d'apurement de la dette entre les parties ;
- Donner toute information aux personnes en matière d'allocation logement ;
- Participer aux dispositifs partenariaux mis en place.

**L'Agence départementale d'information sur le logement de Loire-Atlantique** s'engage à :

- Informer tout demandeur, locataire en difficulté ou propriétaire, sur les modalités des dispositifs de prévention des expulsions existants ou futurs ;
- Diffuser les coordonnées des différents intervenants ou partenaires susceptibles d'intervenir dans la recherche de solutions ;
- Tenir à disposition des intéressés, des fiches d'information sur les différentes étapes de la procédure d'expulsion ;

- Informer les différents intervenants et partenaires signataires de la charte, des permanences assurées par l'ADIL dans le département de Loire-Atlantique et de leurs éventuelles modifications (38 lieux de permanences) ;
- Rappeler aux collectivités territoriales le rôle de conseil juridique de l'ADIL auprès du public et, plus particulièrement, dans le domaine de la prévention des expulsions ;
- Structurer les permanences « Habitat » sur le département pour plus de lisibilité ;
- Développer des sessions d'information communes avec différents partenaires (collectivités, associations, ...)
- Travailler avec la CAF sur leurs sessions d'information et d'actions collectives ;
- La question d'une démarche proactive de rappel des ménages se pose au regard des capacités d'accueil du pôle juridique ;
- Versement par la Caf d'une subvention annuelle à l'Adil 44 pour sa mission de conseil juridique, financier et fiscal concernant les questions relatives à l'habitat à destination des locataires et bailleurs dans le cadre notamment des permanences assurées par les conseillers de l'ADIL 44 sur l'ensemble du département ;
- Création d'un poste de chargé de mission dédié à la prévention sous la forme du « *l'aller vers* » (AVDL).

**Nantes Métropole** s'engage à :

**En interne** : Positionner le Fonds de Solidarité Logement (FSL) de Nantes Métropole comme référent sur la question de la prévention des expulsions pour mobiliser, faire le lien avec l'ensemble des directions de Nantes Métropole de la ville de Nantes et des CCAS des 24 communes de Nantes Métropole en vue de contribuer à la prévention des expulsions.

**→ Au sein de la Direction de l'inclusion sociale du CCAS de Nantes :**

- Service Fonds de Solidarité Logement ;
- Inscrire le dispositif des aides individuelles et d'accompagnement (aides financières : accès / maintien et accompagnement social lié au logement) dans une logique de prévention conformément à son règlement intérieur en cours de réécriture ;
- Agir pour lutter contre le non-recours en simplifiant l'accès aux aides du FSL ;
- Positionner le FSL comme un lieu de ressource et d'expertise des situations complexes : mise en place depuis janvier 2018 d'une commission partenariale des « situations complexes » élargie à de nouveaux partenaires (SIAO) ;
- Au-delà de la réponse du FSL, être force de proposition et de préconisation tenant compte de la situation globale et de la problématique des ménages au regard du logement ;
- Être un outil du Plan Local de l'Habitat (PLH) de Nantes Métropole et du Logement D'Abord ;

**- Pôle relation usagers, accès aux droits (PRUAD)**

**→** Au sein de la Direction de la santé publique : Santé Globale de l'Enfant et chargée de Projet Santé Mentale du Pôle Santé des populations ;

**→** Au sein de la Direction Parcours de vie des aînés : CLIC (centre local d'information et de coordination) ;

- Au sein de la Direction de l'Habitat : Service logement ville de Nantes ;
- Au sein de la Direction Sécurité et tranquillité publique : Pôle protection des Populations (service hygiène) ;
- CCAS des 24 communes de Nantes Métropole.

**En externe** : Travailler avec l'ensemble des partenaires extérieurs impliqués sur les questions de prévention des expulsions et du logement.

**Les bailleurs sociaux de Loire-Atlantique** s'engagent à :

- Développer une gestion adaptée à la situation des ménages défavorisés ;
- S'inscrire dans le partenariat avec les travailleurs sociaux du Conseil départemental dans leurs interventions auprès des locataires en difficulté en application du protocole signé le 7 février 2007, renouvelé le 31 mai 2012 ;
- S'inscrire dans le partenariat avec les travailleurs sociaux des CCAS dans leurs interventions auprès des locataires en difficulté en application du protocole qui sera annexé, après signature, à la présente charte ;
- Informer des droits et devoirs du locataire à son entrée dans le logement.

**Action Logement** s'engage à :

- Mettre à la disposition des salariés du secteur privé, le CIL-PASS ASSISTANCE®, service gratuit, destiné à accompagner les salariés et leur famille en difficulté dans leur parcours résidentiel ;

- Par la mise en œuvre de produits Action Logement (offres de logements, Avance et Garantie LOCA-PASS®, VISALE, MOBILI JEUNE, Prêt et/ou subventions pour locataires en difficulté...) ;
  - Par la mise en œuvre de partenariats (services sociaux, associations, organismes financiers...) ;
- Développer les liens avec le FSL ;
  - Conventionnement avec l'ANIL pour relayer leurs informations auprès des salariés via les ADIL.

**Les maires de Loire-Atlantique, signataires, s'engagent à :**

- Informer et conseiller les familles en difficulté sur les différentes aides existantes et les organismes et services susceptibles de les mettre en œuvre ;
- Informer et conseiller les propriétaires sur les dispositifs de prévention et le déroulement des procédures en les orientant le cas échéant vers l'ADIL, la chambre syndicale des propriétaires et copropriétaires de Loire-Atlantique, les services de l'État en charge de la prévention des expulsions ;
- Transmettre aux services compétents (services sociaux du Conseil départemental, les services de l'État en charge de la prévention des expulsions locatives) toutes informations utiles sur la situation des ménages en difficulté, dans le cadre des dispositifs de prévention des expulsions.

**L'union départementale des centres communaux d'action sociale de Loire-Atlantique** s'engage à mettre en œuvre le partenariat entre les travailleurs sociaux des CCAS et les bailleurs sociaux tel que défini dans le protocole qui sera, après signature, annexé à la présente charte.

**La CRIFO, mandatée par l'autorité judiciaire**, s'engage à informer, conseiller et accompagner les majeurs protégés.

**Les associations de défense des locataires** s'engagent à :

- Informer tout demandeur, locataire en difficulté, personne en situation d'exclusion liée au logement, de l'existence des dispositifs de prévention des expulsions définis dans la présente charte ;
- Informer ces mêmes demandeurs sur leurs droits et obligations de locataires ou sous-locataires ;
- Diffuser les coordonnées des différents intervenants ou partenaires susceptibles de participer à la recherche de solutions ;
- Mettre à la disposition des demandeurs, des fiches d'informations techniques et juridiques sur les différentes étapes d'une procédure d'expulsion
- Partager leurs pratiques respectives sur l'information aux locataires.

**Les associations d'insertion par le logement** s'engagent à informer, conseiller et accompagner les ménages, tant au plan juridique que social, dans les démarches à suivre en matière de prévention d'expulsions locatives.

## OBJECTIF 2

### Prévenir l'impayé en actionnant les dispositifs dès l'entrée dans les lieux du locataire

---

**Les services de l'État chargés de la prévention des expulsions locatives et le Conseil départemental de Loire-Atlantique, la Fédération bancaire française, l'Union départementale des centres communaux d'action sociale de Loire-Atlantique, la Banque de France, s'engagent respectivement à :**

- Améliorer l'interconnaissance des acteurs au travers d'un partenariat entre les acteurs des domaines social, bancaire et du surendettement afin de mieux accompagner les personnes en difficulté ;
- Développer la prévention bancaire,

En appui avec la Banque de France, en sa qualité de secrétariat de la commission de surendettement des particuliers,

- Favoriser l'inclusion bancaire (convention avec la Fédération Bancaire Française) ;
- Déployer des points conseils budget (PCB) ;
- Contribuer à la prévention des difficultés liées à la gestion des comptes bancaires, favoriser et optimiser l'usage des services qui y sont associés ;

- Sensibiliser les professionnels agissant auprès du public sur la gestion budgétaire ;
- Informer les professionnels du secteur bancaire sur les « ressources locales » existantes.

**Le conseil départemental de Loire-Atlantique** s'engage à mobiliser les aides à l'accès/maintien et les accompagnements pour les publics éligibles au FSL dans le cadre du règlement (en cours de renouvellement).

**Nantes Métropole** s'engage à mobiliser les aides à l'accès/maintien et les accompagnements pour les publics éligibles au FSL dans le cadre des règlements intérieurs respectifs (en cours de renouvellement).

**Les services de l'État chargés de la prévention des expulsions** s'engagent à mobiliser, en cas de situation d'insolvabilité, le contingent préfectoral et le DALO.

**Les bailleurs sociaux de Loire-Atlantique** s'engagent à :

- Veiller à l'adéquation, dès la demande ou à l'attribution du logement, des paramètres ressources/charges (loyer + charges) mais aussi de la typologie logement/typologie ménage et adaptation/besoins du ménage ;
- Informer les locataires de leurs droits et devoirs, par tout moyen (journal locataire, sites internet, ...)
- Mettre en place, systématiquement, le tiers payant pour les aides au logement ;
- Mettre en œuvre toutes les mesures afin de prévenir les impayés :

- Favoriser la relation au plus près du locataire, dès l'entrée dans les lieux ;
- Faciliter l'ouverture des droits des Aides au Logement APL via l'outil Ideal Web ;
- Proposer d'adapter les moyens de paiement du loyer résiduel en fonction des publics ;
- Informer les ménages sur les risques liés aux impayés ;
- Octroyer une remise de dette si intervention du FSL.

**Les bailleurs privés de Loire-Atlantique ou leurs mandants (agences immobilières, notaires, syndics...) s'engagent à :**

- Veiller à l'adéquation, dès la demande ou à l'attribution du logement, des paramètres ressources/charges (loyer + charges) mais aussi typologie logement/typologie ménage et adaptation/besoins du ménage ;
- Informer les locataires de leurs droits et devoirs et de ceux du propriétaire, via la notice dont le modèle est prévu par la loi ALUR ;
- Promouvoir les différents dispositifs de la prévention des impayés de loyers :
  - Faciliter le tiers payant par les organismes payeurs (CAF/MSA).
  - Les assurances et garanties locatives (LOCAPASS, VISALE...), les aides du Département et du CCAS ;
- Informer les ménages sur les risques liés aux impayés ;

- Octroyer une remise de dette si l'intervention du FSL reste insuffisante pour apurer entièrement l'impayé ;

**L'Union départementale des centres communaux d'action sociale (UDCCAS) de Loire-Atlantique** s'engage à :

- Initier ou poursuivre des instances de concertation en lien avec les objectifs de la charte le plus en amont possible de la procédure ;
- Réactiver la convention bancaire ;
- Procéder à l'évaluation du protocole d'accord bailleurs.

**Les maires de Loire-Atlantique** s'engagent à contribuer, à informer les agents en charge des questions du logement sur la commune (CCAS, agent d'accueil mairie...).

**Action Logement** s'engage à développer l'information relative à l'offre de service PASS ASSISTANCE®, service confidentiel et gratuit destiné à accompagner les salariés et leur famille en difficulté dans leurs parcours résidentiels.

**L'ensemble des partenaires du dispositif** s'engage à :

- Participer aux actions d'informations et de formation auprès des partenaires locaux sur le traitement des impayés locatifs et la prévention des expulsions et plus largement, sur le droit des rapports locatifs.
- Rechercher, avec les ménages qu'ils accompagnent, toute solution susceptible d'améliorer leur situation.

## OBJECTIF 3

### Développer une « culture d'action commune »

---

Les acteurs engagés dans la prévention des expulsions locatives sont nombreux et appartiennent à des institutions ou organisations diverses qui obéissent à des logiques différentes.

L'ensemble des partenaires reconnaît la nécessité de développer une « culture d'action commune » permettant de développer leurs connaissances, leurs liens et faire coexister leurs logiques professionnelles pour un travail partenarial plus efficace et davantage orienté sur le préventif.

**Les services de l'État chargés de la prévention des expulsions locatives, le Conseil départemental, l'Agence départementale pour l'information sur le logement, la Caisse d'allocations familiales, les bailleurs sociaux et privés, Action Logement, l'Union départementale des centres communaux d'action sociale, les associations, s'engagent à :**

- Favoriser la diffusion des données statistiques entre les partenaires (recueil des données de chacun des partenaires pour le diffuser dans un document unique) ;
- Améliorer l'information et la sensibilisation des partenaires entre eux afin de renforcer la coordination entre les acteurs ;
- Organiser une action de sensibilisation « prévention des expulsions locatives » destinée à l'ensemble des acteurs du territoire ;
- Élaborer un « référentiel » à l'usage des professionnels recensant les dispositifs d'intervention ;
- Améliorer le partage d'informations dans le cadre des droits de la personne sur les difficultés connues des ménages de façon à

prévenir, en mettant en place de manière coordonnée, les actions permettant d'améliorer durablement les situations et favoriser la réussite du projet logement.

**Les services de l'État chargés de la prévention des expulsions locatives** s'engagent à favoriser les échanges de données dans le cadre de l'interface entre EXPLOC et les huissiers de justice, la Caisse d'allocations familiales, la Commission de surendettement, les bailleurs sociaux.

## Partie II - La phase précontentieuse

---

La phase précontentieuse s'étend de la naissance de l'impayé jusqu'au commandement de payer. C'est au stade du premier incident de paiement que doivent être mobilisés les outils de traitement et de soutien destinés à trouver une solution amiable et rapide de l'impayé.

Pour prévenir l'impayé « naissant », les acteurs s'engagent à mettre en place des dispositifs afin d'éviter la dégradation de la situation.

L'impayé est caractérisé par un montant équivalent à 2 fois le loyer augmenté des charges locatives, déduction faite ou non de l'aide au logement selon le mode de versement de la prestation (versement en tiers payant ou à l'allocataire).

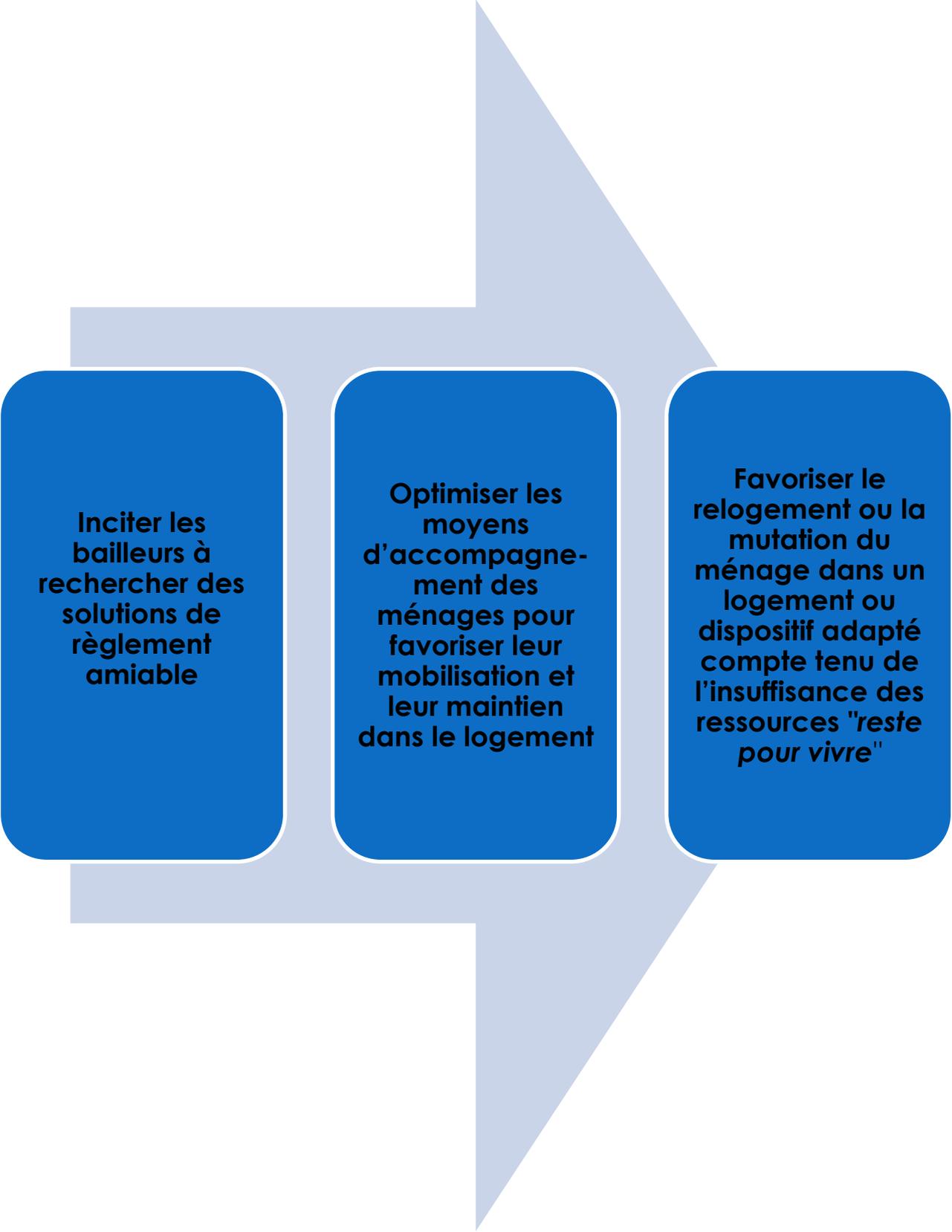
Les principes d'action définis :

- Dès constitution de l'impayé, le bailleur ou l'établissement habilité percevant l'aide au logement, dispose d'un délai de 2 mois (secteur locatif et accession, toutes aides confondues AL, APL, ALF) pour en informer l'organisme payeur sauf si l'impayé a été payé, entre temps, en totalité (CAF ou MSA).
- Le bailleur ou l'établissement habilité recherche avec le locataire une solution d'apurement de la dette et informe l'organisme payeur et la CCAPEX en cas d'échec.

La saisine de l'organisme-payeur vaut saisine CCAPEX.

L'assignation aux fins de résiliation du bail ne peut avoir lieu que 2 mois après le signalement de l'impayé à l'organisme payeur (CAF ou MSA).

Afin d'éviter la dégradation de la situation, les partenaires s'engagent à tendre vers les objectifs suivants :



**Inciter les bailleurs à rechercher des solutions de règlement amiable**

**Optimiser les moyens d'accompagnement des ménages pour favoriser leur mobilisation et leur maintien dans le logement**

**Favoriser le relogement ou la mutation du ménage dans un logement ou dispositif adapté compte tenu de l'insuffisance des ressources "reste pour vivre"**

**Les services de l'État chargés de la prévention des expulsions locatives** s'engagent à :

**Pendant la phase amiable ou précontentieuse,**

- Informer et orienter les locataires en difficulté en les avertissant des risques encourus et en favorisant la recherche d'une procédure de conciliation avec le bailleur ;
- Chaque fois qu'ils sont informés d'une situation d'impayés, de la délivrance d'un commandement de payer, ou d'une saisine du secrétariat de la CCAPEX par les bailleurs personnes morales (article 122 Loi ELAN/ Loi 6.7.1989 : art.24), envoyer un courrier au locataire indiquant :
  - Les coordonnées de la personne gestionnaire du dossier à contacter (s'agissant des bailleurs sociaux),
  - Les conditions d'accès au FSL,
  - Les coordonnées du service social (Espaces départementaux des solidarités - EDS - ou CCAS), les coordonnées de l'ADIL 44, ainsi que la démarche à effectuer,
  - Le secrétariat de la commission de surendettement,
  - Les conditions d'accès au logement social et les conditions d'inscription au contingent préfectoral des personnes prioritaires.

Si les démarches sont restées sans effet, il sera proposé de saisir la CCAPEX. Sera joint à ce courrier un document d'information contenant les conseils et adresses utiles.

- Assurer la liaison avec les services sociaux du Conseil départemental, de Nantes Métropole (FSL), des communes et, par leur intermédiaire, avec les CCAS, en leur adressant systématiquement copie des courriers.

## **Au stade des commandements de payer (parc privé),**

- Promouvoir la réalisation d'un diagnostic social, financier et juridique conformément à l'action 2 contenue dans l'axe III du PDALHPD 2016-2020 ;
- Contribuer à la recherche de solutions de relogement ou d'hébergement « précoces » au moyen du contingent préfectoral réservé aux personnes défavorisées et/ou du service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO) ;
- Mettre en place une antenne de prévention à définir conjointement avec l'ADIL, la CAF, le Conseil départemental, l'UDCCAS, le FSL (Départemental et métropolitain).

**Le conseil départemental** s'engage à<sup>3</sup> :

**Lorsque le public relève de son champ d'intervention sociale, le Conseil départemental** s'engage à :

- Mobiliser les aides de droit commun le plus en amont possible (instruction dossiers FSL, aides légales, extralégales et caritatives) ;
- Orienter et accompagner, si besoin, vers tout dispositif permettant de rendre les ménages, acteurs de la résolution de leurs difficultés ;
- Apporter une aide à la résolution des impayés des ménages et qui peut prendre les formes suivantes :

---

<sup>3</sup> L'engagement du Conseil Départemental s'inscrira également dans un objectif de renforcement des dynamiques partenariales déjà engagées visant à améliorer le parcours des personnes pour lutter contre le non-recours aux droits. Des protocoles d'accord, en cours de renouvellement avec l'USH et à définir avec l'UDCCAS, permettront de coordonner les interventions auprès des locataires en difficultés.

- Établir un diagnostic social et budgétaire de la situation des ménages pour :
  - Proposer un plan d'apurement avec le bailleur ;
  - Activer le FSL<sup>4</sup>;
  - Réorienter le ménage vers d'autres intervenants et d'autres outils.
- 
- Informer le ménage des conséquences de l'endettement et de la procédure d'expulsion.

**Les huissiers de justice** s'engagent à :

Au stade du commandement de payer,

- Effectuer toutes les diligences possibles pour délivrer le commandement de payer en « mains propres » au locataire (art. 10 ter A Loi ELAN 28.11.2018 donne accès aux huissiers aux parties communes des immeubles pour la remise des actes) ;
- Transmettre au secrétariat de la CCAPEX, copie des commandements de payer, comportant les mentions obligatoires à peine de nullité conformément à l'article 137 Loi ELAN, ;
- Veiller au bon fonctionnement de l'interface avec EXPLOC dans la transmission des actes ;
- Mentionner le détail des frais d'assignation dans l'acte et le montant de l'impayé conformément aux dispositions Loi ALUR ;

---

<sup>4</sup> 2 Le FSL départemental intervient en application de son Règlement intérieur quand il est saisi d'un dossier. La réécriture du règlement intérieur du FSL du Département est en cours.

- Informer le secrétariat de la CCAPEX, de toutes les données en sa possession, sur la situation sociale et familiale du locataire et/ou ménage (fiche de signalement annexée) ;
- Orienter vers les services sociaux (EDS, CCAS...) et les informer des situations de grande détresse et de vulnérabilité.

**La commission de surendettement** s'engage à la mise en place d'échanges d'informations entre la commission de surendettement et le secrétariat de la CCAPEX et du FSL à compter d'avril 2019 via le logiciel EXPLOC dans le respect de la confidentialité qui s'attache aux procédures conformément aux instructions de la CNIL.

Sera référencé pour chaque déposant : le numéro de dossier de surendettement, le nom, l'adresse, la date de naissance, le montant du loyer, le montant de la dette locative, le nom et adresse du bailleur actuel, le numéro de l'allocataire, le nombre de personnes à charge et la date de la recevabilité du dossier.

À titre exceptionnel, il sera donné suite aux demandes d'information ponctuelles émanant du correspondant CCAPEX nommé auprès de la commission de surendettement, lorsqu'elles portent sur « des personnes nommément désignées ».

Les demandes de suspension d'expulsion feront l'objet d'une consultation préalable du secrétariat de la CCAPEX.

## **Les bailleurs sociaux et les bailleurs privés de Loire-Atlantique s'engagent respectivement à :**

- Réagir sans délai dès l'incident de paiement et saisir l'organisme payeur des aides au logement lors de la constitution de l'impayé pour les ménages percevant l'aide au logement (à deux mois nets d'impayé) ou le secrétariat de CCAPEX pour les ménages non-allocataires.
- Maintenir et renforcer les actions pouvant prévenir la procédure contentieuse en cas d'impayés de loyers en examinant toutes les solutions possibles pour régulariser les situations et ce, dès l'impayé constaté.
- En fonction de chaque bailleur, pour favoriser la mobilisation rapide du ménage, faire intervenir des chargés de clientèle ou de précontentieux, des agents de proximité, des travailleurs sociaux quand ils existent, par des visites au domicile, par des relances sous forme de courriers, d'appels téléphoniques, de courriels, de SMS, etc... ;
- Proposer un plan d'apurement conforme à la capacité contributive du ménage et suivre son exécution ;
- Orienter, le cas échéant, sur le fonds de solidarité pour le logement (FSL) ;
- Favoriser une mutation interne dans le parc du bailleur social lorsque le logement est inadapté à la situation du ménage en difficulté, avec l'aide éventuelle du FSL (dans la limite des modalités d'éligibilité) ;
- Participer aux instances de concertation et de prévention des expulsions locatives de la CCAPEX.

## **Les bailleurs sociaux de Loire-Atlantique** s'engagent à :

- En fonction de chaque bailleur, instituer un système de relances auprès du débiteur (courriers, appels téléphoniques, courriels, SMS), assorties d'une proposition de prise de contact avec un représentant du bailleur nommément désigné (chargés de clientèle ou de précontentieux, agents de proximité, travailleurs sociaux ou associations) ;
- Mettre en place, selon la situation économique du ménage et l'adéquation du loyer aux ressources, la reprise du paiement du résiduel de loyer accompagné d'un plan d'apurement, dans l'attente d'un traitement social ;
- Informer, de manière concomitante, les locataires sur les aides financières et les mesures d'accompagnement susceptibles d'être mobilisées dans le cadre du FSL et, éventuellement, les orienter vers la commission de surendettement ;
- Informer, le cas échéant, le référent social du ménage en difficulté ;
- Saisir les organismes payeurs des aides au logement (CAF, MSA) dans les conditions fixées par l'article R 351-30 du code de la construction et de l'habitation ;
- Saisir le secrétariat de la CCAPEX conformément à l'article 24 de la Loi du 6 juillet 1989 si l'organisme payeur des aides au logement n'a pas été préalablement saisi ; L'impayé est constitué, soit lorsque deux termes nets consécutifs (loyer + charges – APL) sont totalement impayés, soit lorsque le locataire est débiteur d'une somme au moins égale à deux fois le montant mensuel brut du loyer et des charges ;
- Saisir les organismes payeurs des aides au logement (CAF, MSA) pour la partie non conventionnée de leur parc ;
- Établir une liaison avec le travailleur social pour toute situation s'aggravant du fait, notamment, de l'impossibilité pour le bailleur d'entrer en contact avec la famille et si nécessaire organiser en

lien avec ce dernier une rencontre tripartite telle que prévue dans le protocole bailleurs sociaux / Conseil départemental ;

- Transmettre, dans la mesure du possible, aux organismes payeurs des aides au logement, un plan d'apurement pour permettre le maintien des aides au logement, conforme à la capacité contributive du ménage et suivre son exécution ;
- Faciliter les mutations économiques au sein de leur propre parc lorsque le logement est inadapté à la situation du ménage en difficulté avec l'aide éventuelle du FSL (dans la limite des modalités d'éligibilité) sans attendre que les familles aient aggravé leurs difficultés ;
- Participer aux instances de concertation et de prévention des expulsions (CCAPEX) concernant les dossiers relevant de leur parc social.

**Les représentants des bailleurs privés (FNAIM, UNPI) s'engagent à :**

**En cas d'impayés de loyers, des charges ou du dépôt de garantie :**

- Proposer aux locataires de « bonne foi » une reprise de paiement partiel de loyer et un plan d'apurement de la dette sans que cette facilité ne fasse obstacle à la possibilité pour le bailleur, en cas d'échec, de faire jouer la clause de résolution du bail ;
- Donner une information précise et régulière au locataire sur l'état de sa dette par l'intermédiaire d'un avis d'échéance et sur les différentes étapes de la procédure contentieuse et ses conséquences lorsque celle-ci est engagée,
- *À cette fin, un document d'information, établi par les services de l'État (DRDJSCS-DDD) sera mis à la disposition des représentants des bailleurs privés qui pourront le proposer à leurs mandants.*
- Informer les locataires sur les aides financières et les mesures d'accompagnement susceptibles d'être mobilisées ;
- Orienter les locataires vers les services sociaux susceptibles de les aider dans leurs démarches (Conseil départemental, CCAS) ;

- Déclarer à l'organisme payeur des aides au logement, l'impayé dès sa constitution et proposer au locataire un plan d'apurement dès lors qu'une prestation d'allocation au logement est versée, soit au preneur, soit en tiers payant.

### **À défaut d'aide au logement :**

- Proposer au locataire un plan d'apurement de la dette locative compatible avec ses ressources ;
- À défaut d'accord sur un plan d'apurement, négocier avec le locataire des délais de paiement ;
- Inciter le locataire à se rapprocher d'un service social et/ou de l'ADIL ;
- Collaborer avec les instances compétentes pour le traitement de la dette (CCAPEX).

**La Caisse d'allocations familiales de Loire-Atlantique** s'engage à :

### **Au regard de son service prestations :**

- Le service administratif traite les situations d'impayés, il vérifie la constitution de l'impayé et enregistre la situation sur le dossier allocataire ;
- Les ménages et bailleurs sont destinataires d'un courrier les informant du maintien de leur allocation logement pendant une période de 6 mois aux fins de leur permettre de mettre en place un plan d'apurement.

Cette période est également portée à 6 mois dès lors que le FSL est saisi directement par le bailleur. Durant cette période dite « conservatoire », il y a maintien de l'aide au logement. En l'absence de plan d'apurement ou de non reprise du paiement du loyer courant, l'aide au logement est suspendue.

## **Au regard de son service social :**

- Dans le cadre de son offre « accompagnement social à l'accès aux droits » :

Intervention des référents sociaux accès aux droits à la demande des partenaires pour valoriser ou régulariser des droits aux prestations dans le cadre de dossiers allocataires « complexes » ;

- Dans le cadre de son offre de service « Impayés de loyers », intervention des travailleurs sociaux auprès des familles habitant le parc locatif dont privé pour lesquelles la Caf à la connaissance d'un impayé de loyers :

Les travailleurs sociaux appellent ces familles afin de les accompagner dans la résorption de leur dette. Différentes solutions sont travaillées avec la famille :

- L'accompagnement budgétaire ;
- La mise en place d'un plan d'apurement de la dette ;
- Des demandes d'aide financière (FSL, CAFIF, CCAS...) voire la mise en place d'un dossier de surendettement ;
- L'accès à un logement adapté financièrement et une bonne appropriation de ce dernier.

L'objectif est d'intervenir au plus tôt après le signalement de l'impayé afin d'éviter l'augmentation de la dette locative et de prévenir les situations d'expulsion.

**La Mutualité sociale agricole Loire-Atlantique-Vendée** s'engage à :

- Développer la procédure de signalement des impayés de loyers conformément à la réglementation et assurer un suivi des dossiers d'impayés en veillant à la mise en place d'un plan d'apurement de la dette entre les parties ;
- Donner toute information aux personnes en matière d'allocation logement ;
- Participer aux dispositifs partenariaux mis en place ;
- Saisir le secrétariat de la CCAPEX des « dossiers complexes » portés à sa connaissance, notamment en matière d'allocation logement.

**L'Agence départementale d'information sur le logement de Loire-Atlantique** s'engage à :

- Réaliser pour les particuliers qui la sollicitent ou qui lui sont orientés par les partenaires, un diagnostic juridique de la situation exposée et informer des solutions amiables possibles sous réserve des moyens humains ;
- Renseigner les locataires sur les risques encourus en cas de non-respect de leurs obligations et sur les voies de recours en cas de procédure contentieuse engagée et de l'importance d'être présent à l'audience ;
- Inciter vivement les locataires à collaborer avec les travailleurs sociaux chargés d'élaborer les diagnostics sociaux et financiers ;
- Évoquer la question du relogement (dépôt de demande de logement social, assistance d'action logement), du surendettement ;
- Orienter, si besoin, les personnes et les familles vers les services et les dispositifs compétents (CAF, MSA, travailleurs sociaux, commission de surendettement, FSL, commission de médiation DALO...)

**L'Union départementale des centres communaux d'action sociale de Loire-Atlantique** s'engage à :

- Demander à ses adhérents de mobiliser les aides de droit commun le plus en amont possible (instruction dossiers FSL, aides légales, extra-légales et caritatives),
- Alimenter la connaissance des situations,
- Donner suite aux demandes d'information émanant des services de l'État chargés de la prévention des expulsions et du FSL, lorsqu'elles portent sur des personnes nommément désignées,
- Le cas échéant, inviter le débiteur à prendre contact avec un service social et à solliciter auprès de lui un accompagnement social et/ou budgétaire.

**Les maires de Loire-Atlantique, signataires,** s'engagent à :

- Informer et conseiller les familles en difficulté sur les différentes aides existantes et les organismes et services susceptibles de les mettre en œuvre,
- Informer et conseiller les propriétaires sur les dispositifs de prévention et le déroulement des procédures en les orientant le cas échéant vers l'ADIL, la chambre syndicale des propriétaires et copropriétaires de Loire-Atlantique, les services de l'État chargés de la prévention des expulsions locatives (DRDJSCS-DDD, sous-préfectures),
- Transmettre aux services compétents (services sociaux du Conseil départemental, DRDJSCS-DDD ou sous-préfectures) toutes informations utiles sur la situation des ménages en difficulté, dans le cadre des dispositifs de prévention des expulsions,
- Rechercher des solutions pour le relogement des personnes défavorisées menacées d'expulsion sur le territoire communal, notamment dans le cadre de leur contingent réservataire de logements auprès des organismes HLM et, le cas échéant, dans le

cadre des logements d'urgence ou des logements d'insertion privés dont ils auraient connaissance.

- Participer (ou se faire représenter) aux instances de concertation et de prévention des expulsions locatives de la CCAPEX en fonction de la commune d'habitation du ménage dont le dossier est examiné.

**Les autres partenaires du dispositif** s'engagent à :

- Rechercher avec les ménages qu'ils accompagnent, toute solution susceptible d'améliorer leur situation ;
- Se mettre à la disposition des instances de concertation et de prévention des expulsions locatives de la CCAPEX en leur qualité d'acteurs qualifiés ;

**La CRIFO** s'engage à développer le travail en réseau avec les partenaires, la priorité au logement étant réaffirmée.

**La Fédération des acteurs de la solidarité (FAS)** s'engage à mettre à profit les expertises et pratiques innovantes des associations en matière de prévention.

## Partie III - La phase contentieuse

---

À ce stade, l'huissier a transmis copie de la notification du commandement de payer au secrétariat de la CCAPEX puis a saisi le tribunal d'instance pour demander la résiliation du bail du fait de l'impayé de loyers.

On distingue 3 étapes :

- Du commandement de payer (après transmission aux services État et réception par le locataire) à l'audience ;
- Du commandement de quitter les lieux (CQL) à la demande de concours de la force publique (CFP) ;
- L'expulsion (octroi CFP).

Objectifs :

- Inciter les bailleurs à rechercher des solutions de règlement amiable ;
- Optimiser les moyens d'accompagnement des ménages tout au long de la procédure pour favoriser leur mobilisation et leur maintien dans le logement ;
- Favoriser le relogement ou la mutation du ménage endetté dans un logement ou dispositif adapté. En effet, si les partenaires incitent toujours à prioriser la reprise du paiement, certaines situations sont irrémédiablement compromises du fait de l'insuffisance de ressources (*"reste pour vivre »*).

## ETAPE 1 - Du commandement de payer à l'audience du tribunal d'instance

---

A réception du commandement de payer, si dans le délai de 2 mois, la demande est restée vaine, le propriétaire assigne le ménage en résiliation de bail.

Une fois l'assignation transmise par l'huissier au secrétariat de la commission territoriale d'arrondissement concernée (CCAPEX), les services de l'État chargés des expulsions locatives ont 2 mois pour transmettre au juge du tribunal d'instance un diagnostic social et financier qui permettra à ce dernier de fonder sa décision au vu de la situation sociale de la famille et des actions engagées pour remédier à l'impayé de loyers.

L'audience a lieu 2 mois minimum après l'assignation.

Lors de l'audience, le juge pourra soit octroyer des délais de paiement (3 ans maximum) et le cas échéant, suspendre la clause résolutoire du bail qui reste en cours, soit prononcer la résiliation de bail et condamner le ménage, avec ou sans délais, au paiement des sommes dues ou prononcer l'expulsion stricto sensu.

La procédure d'expulsion est suspendue en cas de respect du plan d'apurement décidé par la commission de surendettement.

Le jugement est signifié au ménage. À défaut de paiement ou de respect du plan d'apurement, la procédure d'expulsion est poursuivie.

**Les huissiers de justice** s'engagent à transmettre au préfet (DRDJSCS-DDD) et aux sous-préfets, la copie de l'assignation en résiliation de bail 2 mois avant l'audience du tribunal d'instance (art.24 Loi. 6.7.89) et tous renseignements relatifs à l'occupant (art. R 412-4 du CPCE)

**Les services de l'État chargés de la prévention des expulsions (DRDJSCS-DDD, sous-préfectures) s'engagent à :**

**Au stade du commandement de payer :**

- Adresser aux services sociaux du Conseil départemental, des communes et, par leur intermédiaire avec les CCAS, copies des courriers d'information et d'orientation adressés aux locataires.

**De l'assignation et l'audience du Tribunal d'Instance :**

❖ **Au stade de l'assignation, avant l'audience :**

- Saisir les services sociaux du Conseil départemental (organisme désigné par le PDALHPD) en vue de réaliser un diagnostic social et financier sur la base du formulaire publié par décret conformément à l'article 119 de la Loi 28.11.2018/ article 6 de la Loi Besson du 31 mai 1990) ;
- Adresser un courrier aux locataires les informant de l'enquête en cours, leur demandant d'y collaborer et les sensibilisant à l'importance de se présenter à l'audience ;
- Assurer l'instruction des dossiers en coordination et en cohérence avec les autres dispositifs gérés par l'État (contingent préfectoral, DALO, SIAO) ;

❖ **Après jugement d'expulsion :**

- Prendre connaissance des décisions judiciaires transmises par le tribunal d'instance) ;
- Continuer de développer, la recherche de solutions actives, pour parvenir, soit au maintien dans les lieux par la signature d'un protocole d'accord ou d'un nouveau bail, soit à un relogement, en s'appuyant sur le réseau des partenaires du PDALHPD et, le cas

échéant, sur le dispositif du contingent préfectoral des personnes prioritaires ;

- Saisir le cas échéant la commission territoriale d'arrondissement concernée pour faire examiner collégalement des « situations complexes » et faire émerger les solutions les mieux adaptées ;
- Aux différents stades de la procédure contentieuse (assignation, jugement, commandement de quitter les lieux, réquisition), informer les ménages, à travers les courriers qui leurs sont envoyés, des dispositifs de relogement ou d'hébergement :

- Le contingent préfectoral pour le logement,
- Le service intégré d'accueil et d'orientation pour l'hébergement (SIAO),
- La commission de médiation pour un recours en cas d'échec des démarches de relogement dans le parc social ou d'accueil dans une structure d'hébergement.

**La Banque de France, en sa qualité de secrétariat de la commission de surendettement des particuliers,** s'engage à informer les services de l'État (DRDJSCS-DDD, sous-préfectures) via le logiciel EXPLOC dans le respect des instructions de la CNIL.

Seront référencés pour chaque déposant : le numéro de dossier de surendettement, le nom, l'adresse, la date de naissance, le montant du loyer, le montant de la dette locative, le nom et adresse du bailleur actuel, le numéro de l'allocataire, le nombre de personnes à charge et la date de la recevabilité.

*« À titre exceptionnel, il sera donné suite aux demandes d'information ponctuelles émanant du correspondant CCAPEX nommé auprès de la commission de surendettement, lorsqu'elles portent sur des personnes nommément désignées. »*

*La commission de surendettement disposant de la compétence de saisir le juge de l'expulsion auprès du Tribunal de Grande Instance (JEX) afin de solliciter la suspension de la procédure d'expulsion.*

**Les bailleurs sociaux de Loire-Atlantique** s'engagent à :

- Rester ouverts à la conciliation en phase contentieuse y compris après l'obtention du jugement de résiliation du bail, en particulier lorsque celui-ci accorde des délais de paiement.

Il s'agit de :

- Favoriser la mutation ou le relogement (quand le ménage est issu du parc privé) lorsque le logement est inadapté à la situation du ménage en difficulté, avec l'aide des dispositifs d'aide financière existants ;
- Continuer à solliciter le ménage afin d'obtenir sa mobilisation pour le traitement de sa dette selon les modalités proposées en phase amiable ;
- S'efforcer de proposer un nouveau bail dès lors que la dette est résorbée ;
- Participer aux instances de concertation et de prévention des expulsions de la CCAPEX.

**Aux différents stades de la procédure, les bailleurs sociaux s'engagent, par ailleurs, à :**

❖ **Au moment du commandement de payer :**

- Signaler la situation au préfet (pôle prévention des expulsions de la DRDJSCS-DDD) ou aux sous-préfets (pour les arrondissements de Chateaubriant Ancenis et de Saint-Nazaire) en communiquant à cette occasion, le maximum d'informations possible sur la situation du locataire ;

❖ **Au moment de l'assignation :**

- S'assurer que le préfet (DRDJSCS-DDD) ou les sous-préfets (pour les arrondissements de Chateaubriant Ancenis et de Saint-Nazaire) ont été saisis préalablement à toute procédure judiciaire ;
- Recourir exclusivement aux dispositions de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 pour les locataires visés par la présente charte (notification de l'assignation aux services préfectoraux, deux mois avant l'audience) ;

❖ **Après le jugement d'expulsion ou l'apurement de la dette avec intervention du FSL :**

- Signer un protocole d'accord de la loi de programmation pour la cohésion sociale du 18 janvier 2005 (protocole de cohésion sociale) et le transmettre aux organismes payeurs des aides au logement,
- À l'issue d'une période probatoire de trois mois après la fin du protocole, établir un bilan de situation et, pour les occupants de bonne foi qui auront respecté leurs engagements et soldé leur dette, signer un nouveau bail permettant le maintien dans le logement si ce dernier est adapté à la situation économique et familiale du ménage ;

**Le Conseil départemental s'engage à :**

**Lorsque le public relève de son champ d'intervention sociale,**

- Réaliser des diagnostics sociaux et financiers (DSF)<sup>5</sup>.

Ce diagnostic, transmis au juge d'instance, avant l'audience, a pour objectifs de :

- Donner au magistrat des éléments d'aide à la prise de décision au moment de l'audience ;
- Mobiliser le ménage sur la recherche de solutions au problème d'impayés ;
- Informer le locataire ou le ménage sur l'intérêt de sa participation à l'audience.

*L'engagement du Conseil départemental s'inscrira également dans un objectif de renforcement des dynamiques partenariales déjà engagées visant à améliorer le parcours des personnes pour lutter contre le non-recours aux droits. Des protocoles d'accord, en cours de renouvellement avec l'USH et à définir avec l'UDCCAS, permettront de coordonner les interventions auprès des locataires en difficultés.*

---

<sup>5</sup> DSF Assignation : Les Diagnostics Sociaux et Financiers (DSF) font partie du dispositif législatif de prévention des expulsions locatives. Ils présentent un caractère urgent et sont déclenchés sans l'accord préalable du ménage. Les DSF sont sollicités par les services de l'État, et réalisés par tout travailleur social en lien avec le ménage concerné. Si le prestataire n'a pu réaliser le diagnostic social et financier en l'absence répétée du ménage concerné ou du fait du délai prescrit ne permettant pas de faire le DSF, il établit un bordereau de carence qui est remis au pôle prévention des expulsions auprès de la DRDJSCS-DDD ou des sous-préfectures. Il y mentionne les différents moyens mis en œuvre pour entrer en contact avec le ménage ainsi que tout élément utile se rapportant aux motifs de l'impossibilité de faire le DSF.

## ETAPE 2

### Du commandement de quitter les lieux (CQL) au concours de la force publique (CFP)

---

#### Objectifs :

- Veiller à l'information des acteurs et notamment du maire de la commune concernée ;
- Veiller à ce que tous les moyens de résolution aient été mobilisés avant l'octroi du concours de la force publique.

**Les bailleurs sociaux** s'engagent à rester ouverts à la conciliation en phase contentieuse y compris après l'obtention du jugement de résiliation du bail.

**Les maires de Loire-Atlantique** s'engagent à :

#### Au stade du concours de la force publique,

- De donner un avis circonstancié, au préfet ou au sous-préfet d'arrondissement concerné, sur l'octroi éventuel du concours de la force publique ;
- Rechercher des solutions pour le relogement des personnes défavorisées menacées d'expulsion sur le territoire communal, notamment dans le cadre de leur contingent réservataire de logements auprès des organismes HLM et, le cas échéant, dans le cadre des logements d'urgence ou des logements d'insertion privés dont ils auraient connaissance ;
- Participer (ou se faire représenter) aux commissions territoriales d'arrondissements (CCAPEX) compétentes en fonction de la

commune d'habitation du ménage dont le dossier est examiné.

**Le Conseil départemental** s'engage à :

**Au stade du concours de la force publique :**

- Réaliser et/ou réactualiser les diagnostics sociaux et financiers (DSF)<sup>6</sup>;
- L'engagement du Conseil départemental s'inscrira également dans un objectif de renforcement des dynamiques « partenariales » déjà engagées visant à améliorer le parcours des personnes pour lutter contre le non-recours aux droits. Des protocoles d'accord, en cours de renouvellement avec l'USH et à définir avec l'UDCCAS, permettront de coordonner les interventions auprès des locataires en difficultés ;

**Les services de l'État (DRDJSCS-DDD, sous-préfectures),** s'engagent à :

**Au stade du commandement de quitter les lieux :**

- Réceptionner les copies des commandements de quitter les lieux et adresser un courrier aux familles concernées ainsi qu'au maire de la commune ou du centre intercommunal d'action sociale ;

**Au stade de l'octroi du concours de la force public :**

- S'assurer du respect de toutes les procédures antérieures à l'octroi du concours de la force publique (jugement exécutoire, échec

---

<sup>6</sup> DSF Réquisition du concours de la force publique : Au stade de la réquisition du concours de la force publique le DSF est destiné au Préfet. Il doit lui permettre de prendre connaissance de la situation précise du ménage, d'apprécier les conséquences sociales d'une expulsion effective, et d'accorder ou non le concours de la force publique pour la mise en œuvre de l'expulsion. L'intervenant doit évaluer le niveau de mobilisation du ménage, faire part des solutions mises en œuvre pour organiser le relogement ou l'hébergement si l'expulsion est inévitable.

- de la tentative d'expulsion... ) ;
- Solliciter, afin d'organiser dans les meilleures conditions possibles, l'exécution de la décision de justice d'expulsion du locataire :
  - L'avis du maire ;
  - La police ou la gendarmerie, pour obtenir des informations sur la ou les personnes concernées par l'expulsion et connaître les risques éventuels de trouble à l'ordre public ;
- Informer l'espace départemental des solidarités compétent de l'octroi du concours de la force publique et/ou le centre communal d'action sociale.

**Le président de la commission de médiation (DALO) s'engage à :**

- Alerter la commission territoriale d'arrondissement concernée (CCAPEX) de tout recours amiable au titre du DALO fondé sur le motif de la menace d'expulsion sans relogement (L.441-2-3 CCH) ;
- Saisir, au cas par cas, le juge de l'exécution afin de demander des délais pour un ménage reconnu prioritaire au titre du DALO. (Loi ALUR art.41, VIII Loi 24.03.2014, L.412-3 et 412-4 du CPCE).

**L'Agence départementale d'information sur le logement (pôle juridique) s'engage à informer et conseiller le ménage jusqu'au terme de la procédure, sur :**

- L'accès aux droits (explications sur le déroulé de la procédure, aide juridictionnelle, rôle des avocats ...) ;
- Les dispositifs locaux de prévention de l'expulsion ;
- La recherche d'un nouveau logement (secteur privé, social), les conditions au logement (aides mobilisables, VISALE...)

Dans ce cadre, possibilité de traiter de nouvelles situations dans le cadre du « aller vers ».

**Les services de gendarmerie ou de police** s'engagent à procéder à la réalisation de l'enquête de moralité.

**Les huissiers de justice** s'engagent à :

- Transmettre au préfet (DRDJSCS-DDD) et aux sous-préfets, la copie du commandement de quitter les lieux (art.412-3 du CPCE) avec mentions obligatoires (art. R 411-1 du CPCE) ;
- Transmettre au préfet (DRDJSCS-DDD) et aux sous-préfets, la réquisition de la force publique (art. R153-1 du CPCE). L'absence de réponse sous 2 mois équivaut à un refus implicite de l'État ;
- Communiquer au préfet (DRDJSCS-DDD) et aux sous-préfets, les renseignements relatifs à l'occupant (art. R411-1 du CPCE) ;
- Transmettre au préfet (DRDJSCS-DDD) et aux sous-préfets, le procès-verbal constatant la reprise des lieux.

**Les associations d'insertion par le logement** s'engagent à informer, conseiller et accompagner les ménages, tant au plan juridique que social, dans les démarches à suivre en prévention d'expulsions locatives.

**Les associations de locataires** s'engagent à :

- Mettre à la disposition des demandeurs des fiches d'information techniques et juridiques sur les différentes étapes de la procédure d'expulsion ;
- Saisir et participer aux commissions territoriales d'arrondissements (CCAPEX) ;

**Les associations d'insertion par le logement** s'engagent à informer, conseiller et accompagner les ménages, tant au plan juridique que social, des démarches à suivre en prévention d'expulsions locatives.

## ETAPE 3 – Le suivi de l’expulsion

---

**Les services de l’État chargés de la prévention des expulsions locatives (DRDJSCS-DDD, sous-préfectures) s’engagent à :**

- Coordonner la procédure post-expulsion au regard des problématiques « repérées » (enfants mineurs, personnes âgées, personnes vulnérables et/ou présentant des troubles psychiques ...)
- Mettre en place des procédures d’urgence en partenariat avec les partenaires du PDALHPD ;
- Sanctionner en cas de non-respect de la procédure d’expulsion.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> Art.226-4-2 Code Pénal : « Le fait de forcer un tiers à quitter le lieu qu'il habite sans avoir obtenu le concours de l'État dans les conditions prévues à l'article L.153-1 du CPCE, à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contraintes, est puni de 3 ans d'emprisonnement et de 30.000€ d'amendes »

# Mise en œuvre de la charte

---

## **Durée et révision**

La présente charte entre en vigueur dès sa signature, par le Préfet et le président du Conseil départemental, pour une durée maximale de 6 ans.

Elle pourra être révisée à la demande de l'un des copilotes du PDALHPD après décision du comité de pilotage.

## **Suivi, animation et évaluation**

La présente charte s'inscrit dans le cadre du PDALHPD 2016-2020.

Elle est pilotée par l'État (DRDJSCS-DDD) et le Conseil Départemental de Loire-Atlantique.

Un suivi et une évaluation de la charte seront réalisés chaque année. Cette évaluation sera présentée dans le cadre de la réunion du comité responsable du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées.

Un bilan qualitatif et quantitatif annuel sera réalisé par les services de l'État chargés de la prévention des expulsions sur la base des indicateurs annexés dans la présente charte.

## **Publication et diffusion**

La présente charte fera l'objet d'une publication par le préfet, au recueil des actes administratifs de la Préfecture de Loire-Atlantique et par le président du Conseil Départemental, au bulletin officiel ou au registre des actes administratifs du Département.

La diffusion s'effectuera par une mise en ligne sur les sites Internet des services de l'État et du Conseil Départemental, ainsi que des organismes signataires et autres partenaires intervenant dans la prévention des expulsions locatives.

Nantes, le 17 octobre 2019

Pour le Président du conseil départemental,  
La vice-présidente action sociale de proximité  
et insertion

Lyliane JEAN

Pour le préfet et par délégation,  
Le secrétaire général

Serge BOULANGER

# ANNEXES

---

Annexe 1 : Schéma de la procédure d'expulsion pour impayés de loyer et moyens de prévention existants en fonction du stade de la procédure

Annexe 2 : Liste des partenaires ayant participé à la réécriture de la Charte de prévention des expulsions

Annexe 3 : Liste des communes identifiées pour participer aux commissions territoriales d'arrondissement

Annexe 4 : Fiche de signalement commissaires de justice

Annexe 5 : Procédure de mise en œuvre du Diagnostic Social et Financier (DSF) sur le département de la Loire-Atlantique et formulaire CERFA publié par arrêté du 23 août 2023

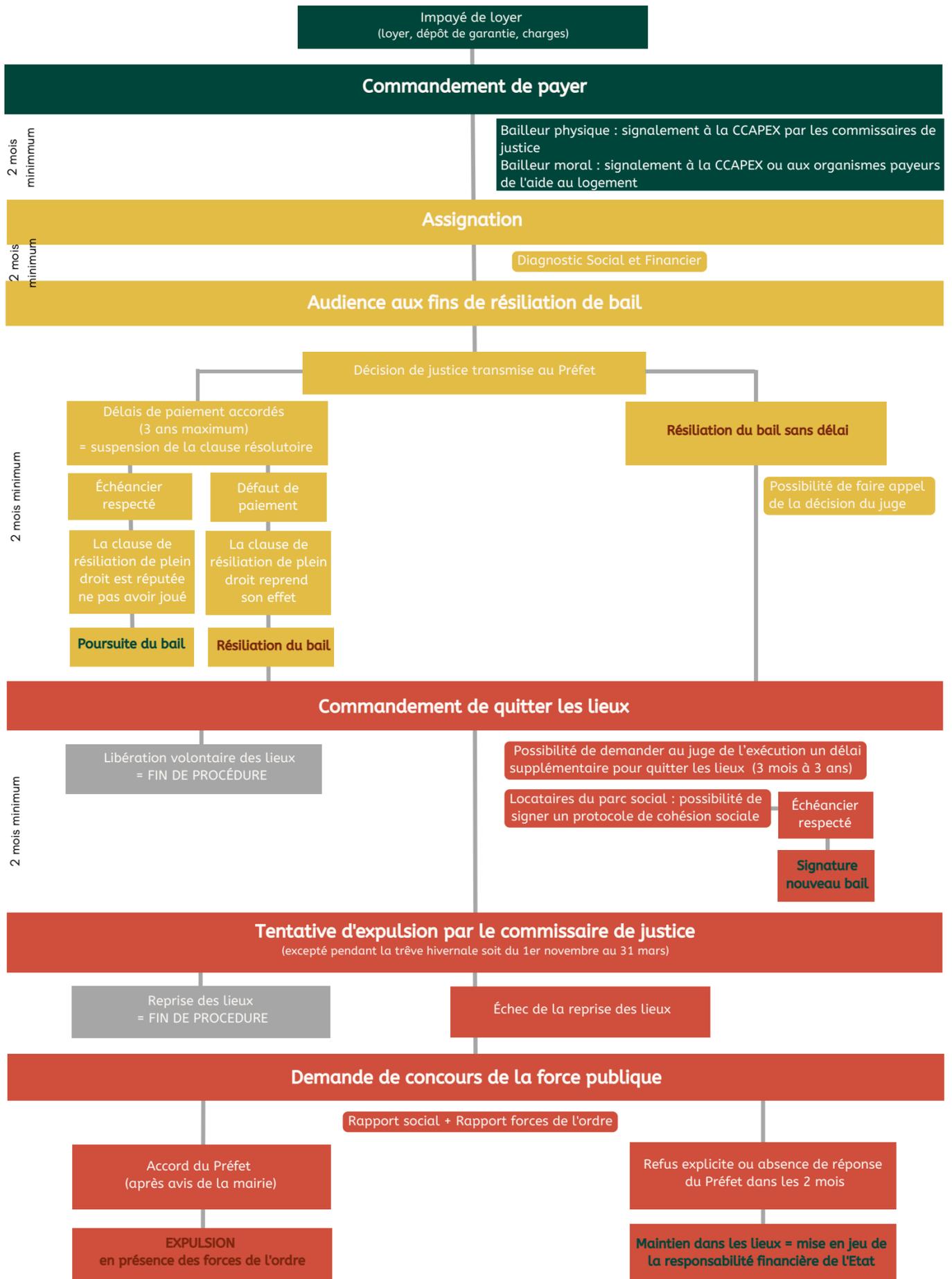
Annexe 6 : Liste des indicateurs de suivi et d'évaluation

Annexe 7 : Facilitations graphiques du protocole d'engagement entre le Conseil départemental, les bailleurs sociaux, la CAF et l'UDCCAS signé en 2022

Annexe 8 : Projet de règlement intérieur de la CCAPEX plénière et des commissions territoriales d'arrondissements

# ANNEXE 1

## Schéma de la procédure d'expulsion pour impayés de loyer et moyens de prévention existants en fonction du stade de la procédure



## Phase pré-contentieuse et traitement amiable

- Courrier adressé au locataire par un service de l'État
- Plan d'apurement amiable
- Suivi de la procédure par le service allocations CAF
- Action d'"aller vers" menée par l'équipe mobile prévention des expulsions (EMPEX) pour les ménages inconnus des services sociaux (parc privé)
- Mise à disposition des services sociaux : EDS, CCAS, CAF pour les ménages connus (au titre du protocole d'engagements pour le parc social ou du dispositif EMPEX pour le parc privé)
- Mise en jeu des garanties loyers impayés
- Consultation juridique de l'ADIL et ligne téléphonique SOS LOYER IMPAYÉ
- Mesures d'accompagnement et de protection : ASLL, MJAGBF, MAESF...
- Aides financières diverses : FSL, Action logement...
- Dossier de surendettement
- Demande d'accès ou de mutation parc social

## Phase contentieuse

- Courrier adressé au locataire par un service de l'État
- Diagnostic social et financier
- Saisine de la CCAPEX pour étude des situations complexes
- Suivi de la procédure par le service allocations CAF
- Plan d'apurement amiable ou protocole de cohésion sociale
- Demande de recours suite à la décision du juge ou de délais auprès du juge de l'exécution
- Consultation juridique ADIL et ligne téléphonique SOS LOYER IMPAYÉ
- Mesures d'accompagnement et de protection : ASLL, MJAGBF, MAESF...
- Aides financières diverses : FSL, Action logement...
- Dossier de surendettement
- Demande d'accès ou de mutation parc social
- Demande de relogement ou d'hébergement prioritaire : contingent, DALO/DAHO
- Demande d'hébergement ou de logement accompagné : SI-SIAO
- Saisine de l'équipe mobile par les services de l'État ou les bailleurs sociaux
- Divers dispositifs internes spécifiques au parc social

## Phase d'expulsion

- Enquête sociale et administrative
- Demande de relogement ou d'hébergement prioritaire : contingent, DALO/DAHO
- Demande d'hébergement ou de relogement accompagné : SI-SIAO
- Saisine de l'équipe mobile par les services de l'État pour les ménages inconnus des services sociaux
- Activation possible du dispositif INSERTION par les services de l'État pour le relogement de personnes vulnérables en liste d'attente sur le SI-SIAO
- Activation possible du dispositif URGENCE par les services de l'Etat pour le signalement au SIAO des ménages les plus vulnérables

## ANNEXE 2

### Liste des partenaires ayant participé à la réécriture de la Charte de prévention des expulsions

- Nantes Métropole
- Nantes Métropole Habitat
- Habitat 44
- Harmonie Habitat
- Atlantique Habitations
- CDC Habitat social
- Espace domicile
- La Nantaise d'Habitations
- Logi-Ouest
- Aiguillon construction
- ICF Atlantique
- CIF coopérative
- Vilogia
- Gambetta locatif
- Silène
- Union Sociale pour l'Habitat
- Immobilière Podeliha
- Soliha
- Caisse d'Allocations Familiales (CAF) Loire-Atlantique
- Mutualité Sociale Agricole Loire-Atlantique Vendée
- Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) de Loire-Atlantique
- Union départementale des centres communaux d'action sociale (UDCCAS) de Loire-Atlantique
- Commission de surendettement (Banque de France)
- Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO)
- Commission de médiation droit au logement opposable (COMED)

- Chambre départementale des huissiers de la Loire-Atlantique
- Action logement
- Union Nationale des Propriétaires Immobiliers (UNPI 44) de la Loire-Atlantique
- Chambre départementale de la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM)
- Confédération Générale du Logement (CGL)
- Confédération Nationale du Logement (CNL)
- Association Consommation Logement et Cadre de Vie (CLCV)
- Confédération Syndicale des Familles (CSF)
- Fédération des acteurs de la solidarité (FAS)
- Union Départementale des Associations (UDAF) de Loire-Atlantique
- Union Régionale Interfédérale des Oeuvres et organismes Privés Sanitaires et Sociaux (URIOPSS) des Pays de la Loire
- Caisse des institutions familiales ouvrières des pays de la Loire (CRIFO)
- Anef-Ferrer
- France Horizon
- Solidarité Femmes Loire-Atlantique
- Trajet
- L'Étape Insertion
- Une Famille Un Toit (UFUT)
- INDECOSA CGT Loire-Atlantique
- Solidarité Estuaire
- Habitat et Humanisme
- Centre Communal d'Action Sociale de Nantes
- Communes : Nantes, Thouaré-Sur-Loire, La Montagne, Le Croisic, Châteaubriant, Saint-Philbert de Grandlieu

## ANNEXE 3

### Liste des communes identifiées pour participer aux commissions territoriales d'arrondissements

(art. 3 décret 2016-393 du 31 Mars 2013)

- Commune de Nantes
- Commune de Carquefou
- Commune de Saint Herblain
- Commune de Bouguenais
- Commune d'Orvault
- Commune de Rezé
- Commune de Saint-Sébastien-sur-Loire
- Commune des Sorinières
- Commune de Sainte-Luce-Sur-Loire
- Commune de Thouaré-Sur-Loire
- Commune de Couëron
- Commune de la Chapelle sur Erdre
- Commune de La Montagne
- Commune de Varades
- Commune de Ligné
- Commune de Saint-Nazaire
- Commune de Pornic
- Commune du Croisic
- Commune de Guérande
- Commune de Châteaubriant
- Commune d'Ancenis
- Commune de Saint-Philbert de Grandlieu
- Commune de Riaillé

## ANNEXE 4

### Fiche de signalement commissaires de justice



Conseil Départemental de la Loire-Atlantique

Préfet de la Loire-Atlantique

La Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 27 mars 2014 oblige l'huissier de justice à signaler le commandement de payer délivré pour le compte des bailleurs personnes physiques et des sociétés civiles à caractère familial à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX).

Les seuils au-delà desquels les huissiers sont tenus de signaler ont été fixés par arrêté préfectoral en date du 11 octobre 2017. Aussi, sur l'ensemble du département, le signalement par l'huissier de justice du commandement de payer délivré pour le compte d'un bailleur personne physique ou d'une société constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au 4<sup>ème</sup> degré à la CCAPEX est effectué lorsque :

- soit lorsque le locataire est en situation d'impayé de loyer ou de charges depuis au moins 5 mois sans interruption ;
- soit lorsque la dette de loyer ou de charges locatives est équivalente à 5 fois le montant du loyer mensuel (hors charges locatives).

#### DESTINATAIRE DU COMMANDEMENT DE PAYER

NOM/Prénom :

Adresse :

Mail :

Téléphone :

Date signature du bail

Bénéficiaire d'une aide au logement :  oui  non  ne sait pas

#### COORDONNEES DU BAILLEUR/PROPRIETAIRE

NOM/Prénom :

Adresse :

Mail :

#### OBJET DU SIGNALEMENT

Date de signature de l'acte :

Montant du loyer mensuel hors charges	Date de début de l'impayé	Montant de l'impayé

**Après vérification, l'huissier atteste que les seuils sont dépassés.**

Le

Signature

## ANNEXE 5

### Procédure de mise en œuvre du Diagnostic Social et Financier (DSF) sur le département de la Loire-Atlantique et formulaire publié par arrêté du 23 août 2023

#### Bailleur social

- Informe les services sociaux compétents de secteur de la décision d'assignation en précisant la date d'audience (cf protocole d'engagements) et transmet à cette occasion la fiche recueil de ses observations

#### Huissier

- Transmet l'assignation aux services de l'État via le logiciel Exploc

#### État

- Prend connaissance de l'assignation
- Envoie un courrier au bailleur privé lui demandant de transmettre *par courrier* ses observations à l'EDS
- Invite *par courrier* le locataire à répondre favorablement à la proposition de rendez-vous du travailleur social et à se rendre à l'audience
- Transmet par mail à l'EDS de secteur la demande de rédaction du DSF (avec les éventuelles informations dont il dispose) et informe la Mairie

#### Département de Loire-Atlantique

- Se chargera de réaliser les diagnostics sociaux et financiers (sauf si un partenaire est plus à même de le faire)
- Oriente, selon sa situation, le locataire vers l'ADIL 44
- Transmet le DSF au service de l'État *par mail* et au tribunal *par courrier*

#### Partenaire rédacteur du DSF

- Est informé par l'Etat ou le CD de la décision d'assignation
- Oriente, selon sa situation, le locataire vers l'ADIL 44
- Transmet le DSF au service de l'État *par mail* et au tribunal *par courrier*

#### Locataire en procédure d'expulsion

- Est informé par l'huissier de sa convocation devant le juge
- Est invité par l'État à accepter le rendez-vous du travailleur social
- Reçoit une proposition de rendez-vous par le travailleur social pour établir un diagnostic et préparer l'audience
- Peut être orienté par le travailleur social vers l'ADIL selon sa situation
- Est invité par le travailleur social à se rendre à l'audience muni de ses justificatifs

#### ADIL 44

- Analyse juridique de la situation du locataire, orienté par le travailleur social, concernant la validité des sommes indiquées dans le décompte de la dette et la validité formelle de la procédure
- Transmet par mail les informations au travailleur social pour complétude du DSF

#### Tribunal

- Transmet au bailleur et au locataire les pièces le jour de l'audience
- S'appuie sur l'ensemble des pièces pour apprécier la situation et prendre sa décision, y compris celles transmises par les parties présentes le jour de l'audience
- Transmet la décision de justice aux services de l'État

# Notice Diagnostic Social et Financier (DSF)

Ce document est émis par le ministère de la Transition Écologique<sup>[1]</sup>.

## Pour plus d'informations et obtenir de l'aide :

- Contactez le secrétariat de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX) de votre département.
- Contactez l'ADIL de votre département pour obtenir l'aide d'un juriste : consultez la [carte interactive de l'ANIL](#)  pour trouver les coordonnées de votre ADIL.
- Consultez les [ressources en ligne de l'ANIL](#)  qui concernent la procédure d'expulsion locative<sup>[2]</sup>.

## 1 Qu'est-ce que le DSF et dans quel but doit-on le réaliser ?

La réalisation du DSF est une étape obligatoire<sup>[3]</sup> de toute procédure judiciaire de résiliation de bail pour impayé locatif. Le DSF n'est pas utilisé dans le cadre d'expulsions pour d'autres motifs, tels que les troubles de jouissance et les congés.

**L'objectif du DSF est d'informer les magistrats de la situation des locataires assignés pour impayé locatif en apportant des informations sur :**

- La demande de résiliation du bail.
- La capacité du maintien du locataire dans son domicile.
- Le degré d'engagement du locataire pour remédier à sa situation d'endettement.
- Les conséquences pour le locataire d'une résiliation du bail.

### Le DSF doit permettre au magistrat de comprendre :

- Les causes de l'impayé locatif.
- Les moyens mis en œuvre par le locataire pour y remédier (ex : reprise partielle du paiement du loyer à hauteur de ses capacités et dépôt d'une demande de logement social).
- Les dispositifs sollicités pour apurer la dette (Fonds de solidarité pour le logement, surendettement...).
- La recherche active d'une solution alternative de relogement dans la perspective où le bail serait résilié.

Le DSF est un document clé de la procédure judiciaire pour impayé locatif. Il est « contradictoire », c'est-à-dire qu'il doit permettre aux deux parties du litige, le bailleur et le locataire, de s'exprimer sur le litige. Légalement<sup>[4]</sup>, le locataire et le bailleur doivent avoir l'opportunité de présenter des observations orales ou écrites sur le contenu du DSF. Contactez-les le plus tôt possible pour leur donner des délais pour présenter leurs observations.

<sup>[1]</sup> 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.

Consultez-le sur [legifrance.gouv.fr](https://legifrance.gouv.fr) .

<sup>[2]</sup> Procédure devant le tribunal des contentieux de la protection : les étapes. [ANIL](#) .

<sup>[3]</sup> Obligation prévue par la loi du 6 juillet 1989.

<sup>[4]</sup> Voir article 24 de la loi du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs et le décret d'application du 5 janvier 2021.

## 2 Qui peut remplir ce document ?

Un intervenant social ou un juriste qui appartient à un opérateur désigné<sup>[5]</sup> (ex : Conseils départementaux, CAF, ADIL...) peut remplir ce DSF.

Lorsque le DSF est réalisé par un intervenant social, il est préférable qu'il contacte un juriste pour renseigner les parties du DSF qui nécessitent une expertise juridique, notamment la section 7.3 sur le décompte de la dette. **Pour obtenir l'aide d'un juriste capable de répondre à ces questions juridiques, contactez l'ADIL de votre département.**

## 3 Comment remplir le DSF ?

### → Étape 1

Contactez le locataire pour lui proposer un entretien pour réaliser le DSF dans un délai de 15 jours ouvrés après votre réception du signalement de la part des services de l'État.

### → Étape 2

Si le locataire n'a pas répondu à cette proposition 15 jours ouvrés avant la date d'audience (qui figure sur l'assignation), vous pouvez lui proposer un nouvel entretien.

### → Étape 3

Contactez la CCAPEX, si possible au moins 10 jours ouvrés avant la date de l'audience judiciaire, pour qu'elle vous transmette les données dont elle dispose sur le locataire.

### → Étape 4

Remplissez le DSF sur la base de l'entretien réalisé avec le locataire, en lui permettant de faire ses propres observations et sur la base des informations transmises par la CCAPEX.

Il n'est pas nécessaire de recueillir la signature du locataire sur le DSF. Si le locataire n'a pas répondu à vos invitations et n'a pas apporté d'observations, remplissez le DSF avec les informations de la CCAPEX et toute information sur la situation du locataire dont vous avez connaissance.

Il est dans l'intérêt du locataire de remplir les informations le concernant même en son absence. Par ailleurs le remplissage des informations en l'absence du locataire est conforme aux réglementations en vigueur sur la protection des données. Cela permet au magistrat de disposer de tout élément susceptible d'expliquer la cause de l'impayé pour prendre une décision la plus adaptée à la situation du locataire. Si le locataire n'a pas répondu à vos invitations et n'a pas apporté d'observations, cochez la case « non » dans la section 6 à la question « le locataire a-t-il participé à la rédaction du DSF ? ».

<sup>[5]</sup> Dans le cadre du plan départemental pour l'accès au logement à l'hébergement des personnes défavorisées.

⚠ Si vous êtes un intervenant social, contactez un juriste pour répondre à certaines questions du DSF. Voir la section 4.2 sur cette page pour plus d'informations.

Si vous n'avez aucune information pour remplir le DSF, envoyez un bordereau de carence à la CCAPEX qui en informera le magistrat à réception. **Renseignez-vous auprès de votre préfecture pour obtenir un bordereau de carence et ses modalités transmission.**

#### → Étape 5

Contactez le bailleur par courrier ou par tout autre moyen à votre disposition pour qu'il puisse apporter, s'il le souhaite, des observations concernant la situation d'impayé de son locataire et l'impact de la dette locative sur sa propre situation personnelle et financière.

Ceci est une obligation légale et réglementaire<sup>[6]</sup>.

Le DSF n'a pas à être transmis au bailleur pour recueillir ces informations.

#### → Étape 6

Transmettez le DSF au juge et à la CCAPEX au plus tard 5 jours ouvrés avant la date de l'audience. Aucune signature du DSF n'est nécessaire, de la part du locataire ou du bailleur, pour procéder à cette transmission.

Si possible, joignez au DSF les justificatifs du locataire. Demandez systématiquement au locataire de vous fournir les documents justificatifs de sa situation. Une information justifiée a plus de chance d'être prise en compte et de bénéficier au locataire.

Par exemple, pour permettre au juge de comprendre la situation financière du locataire, vous pouvez joindre ses fiches de paie récentes ou un contrat de travail en cours. Si le locataire a une demande de FSL ou une déclaration de surendettement en cours, vous pouvez inclure les dossiers déposés ou les pièces du dossier en cours de constitution.

## 4 Quelles démarches l'intervenant social ou juridique peut-il entreprendre avant l'audience ?

### a. Démarches de relèvement

En cas d'impayé locatif, le locataire risque la résiliation de son bail, quelles que soient les démarches engagées par le locataire pour remédier à cet impayé (ex : reprise du paiement du loyer courant ou recours à des dispositifs d'apurement de la dette).

En tant qu'intervenant social ou juridique, vous devez anticiper le risque d'expulsion que représente toute assignation en justice en vue de la résiliation du bail d'un locataire et accompagner le locataire dans des démarches de relèvement le plus tôt possible. **Vous devez notamment procéder à une demande de logement social dès réception du commandement de payer.** Plus tôt vous aidez le locataire à faire la demande plus il a de chances d'avoir un logement social à temps si le magistrat prononce son expulsion.

L'absence de dépôt d'une demande de logement social avant l'audience judiciaire compromet toute possibilité de prévenir en dernier recours l'expulsion du locataire si le magistrat prononce la résiliation de son bail.

**Renseignez-vous systématiquement sur la présence d'une demande de logement social active lors de votre première rencontre avec une personne en situation d'impayé locatif.**

Une demande de logement social :

- Est une condition d'accès à l'ensemble des dispositifs de relèvement qui peuvent être utilisés pour éviter une expulsion.
- Est nécessaire également pour les locataires du parc social afin que le bailleur puisse procéder à leur mutation vers un autre logement plus adapté à leurs ressources ou à leur structure familiale.
- Est nécessaire pour solliciter le DALO (voir page 4 de cette notice pour plus d'informations sur le recours DALO, notamment dans le cadre d'une procédure d'expulsion).

[6] Voir article 24 de la loi du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs et le décret d'application du 5 janvier 2021.

- Permet au préfet de reloger la personne à tout stade de la procédure, y compris si le concours de la force publique a été requis par le bailleur pour exécuter la décision judiciaire d'expulsion.
- Est un des éléments pris en compte par le magistrat pour évaluer la « bonne foi » du locataire.

### b. Accompagnement juridique

⚠ La présence du locataire à son audience est cruciale pour que sa situation soit représentée. Rappelez-le-lui lors de votre entretien.

#### • Demande d'aide juridictionnelle

En tant qu'intervenant dans le cadre d'une procédure judiciaire contradictoire, vous devez vous assurer que le locataire assigné en justice puisse être assisté par un avocat, quels que soient ses revenus, afin de garantir l'équité de la défense de ses intérêts devant le juge face au propriétaire qui sera également représenté par un avocat. Le locataire ne doit pas être laissé seul face à la complexité du droit au logement qui s'applique dans le cadre d'une procédure judiciaire aux fins de résiliation d'un bail qui peut aboutir à son expulsion.

Si les revenus du locataire sont insuffisants pour payer un avocat, c'est à vous de l'orienter vers le bureau de l'aide juridictionnelle compétent pour son domicile afin qu'il retire le formulaire adéquat, à condition que ses ressources soient inférieures au plafond de prise en charge de cette aide.

**Vous trouverez les coordonnées du bureau compétent dans la liste présente en annexe du décret du 7 décembre 2020 fixant la liste et le ressort des bureaux d'aide juridictionnelle.**

Vous êtes habilités à remplir ce formulaire avec le locataire.

Si vous n'êtes pas en mesure de remplir vous-même la demande d'aide juridictionnelle, vous pouvez orienter le locataire vers la permanence d'un écrivain public ou celle du Conseil départemental d'accès au droit la plus proche afin qu'il soit assisté dans cette démarche.

#### • Solliciter un juriste pour aider le locataire

Parallèlement à la saisine du bureau de l'aide juridictionnelle et en complément de l'accompagnement social, il est important que le locataire puisse bénéficier du conseil d'un juriste avant l'audience judiciaire.

Un juriste pourra :

- Vérifier la validité formelle de la procédure (validité du bail, temporalité de remise des actes d'huissiers, validité de l'enchaînement des démarches réalisées par le bailleur et l'huissier, validité des motifs invoqués par le bailleur pour demander la résiliation du bail...).
- Réaliser un décompte de la dette qui figure sur l'assignation pour vérifier sa validité juridique et aider le locataire à la contester entièrement ou en partie lors de l'audience si elle n'est pas valable.

⚠ La validité de la dette figurant sur une assignation doit toujours être expertisée, elle peut être fautive ! Par exemple, une dette peut inclure des frais imputés abusivement par le bailleur ou l'huissier (ex : clauses abusives dans le bail ou frais de relance).

Ce travail de vérification de la dette n'est pas de la compétence propre des intervenants sociaux et requiert des connaissances spécifiques dont disposent les juristes. Impliquer un juriste avant l'audience pour vérifier la validité formelle de la procédure et faire le décompte de la dette permet :

- D'avertir le magistrat sur d'éventuelles erreurs dans le décompte. Le magistrat n'a pas toujours le temps de faire ce décompte lui-même.
- D'assurer que le montant de la dette inscrit dans la décision judiciaire n'est pas surévalué.
- D'assurer que les montants déclarés à d'éventuels dispositifs d'apurement de la dette (ex : FSL) n'incluent pas de frais abusifs.

→ Contactez l'association départementale d'information sur le logement (ADIL) de votre département afin qu'elle vous oriente vers l'un de ses juristes spécialisés sur les impayés locatifs et la procédure judiciaire d'expulsion. Si votre département fait partie des 15 territoires ne disposant pas d'ADIL, contactez le conseil départemental d'accès aux droits du lieu de domicile du locataire qui vous orientera vers un juriste compétent.

### c. Solutions d'apurement

Dans le cadre d'une procédure d'expulsion locative pour impayé de loyer, quelle que soit la capacité de maintien du locataire dans son logement, vous devez systématiquement accompagner la personne dans une démarche d'apurement de sa dette locative. L'apurement de la dette est nécessaire pour maintenir le locataire dans son logement et pour l'aider à trouver un nouveau logement<sup>[7]</sup>. Par exemple, un bailleur social n'attribuera de logement que si la dette locative a été prise en charge par un dispositif d'apurement.

**La saisine du dispositif d'apurement doit ainsi être effectuée le plus tôt possible, dès les premiers impayés et sans attendre la décision de justice<sup>[8]</sup>.**

**Rappel :** Si un accord autour d'un dispositif d'apurement pour prendre en charge la dette locative est obtenu avant la fin du délai de deux mois du commandement de payer, alors cet accord met fin à la procédure d'expulsion et évite la phase judiciaire<sup>[9]</sup>.

#### • Dossier FSL

Le fonds de solidarité pour le logement (FSL) est un dispositif prévu par la loi afin de sécuriser l'insertion et le maintien dans le logement du locataire. Il est présent dans tous les départements. **Consultez la page 4 de cette notice pour plus d'informations** sur les différentes aides dont dispose le FSL et à quel stade de la procédure d'expulsion locative elles peuvent être demandées.

L'attribution de toutes ces aides dépend de conditions (plafonds de ressources, plafond de dette) définies localement par les collectivités qui en assurent la gestion. **Renseignez-vous auprès des services du Conseil départemental ou de la métropole du lieu de résidence du locataire.**

**⚠ Si le locataire a repris le paiement de son loyer ou est en mesure de le faire au moment de votre rencontre avec lui, saisissez immédiatement le FSL.**

Saisissez le FSL dès que possible afin qu'une décision favorable puisse être communiquée au magistrat lors de l'audience. Cette information peut permettre au magistrat d'accorder un échancier au locataire et de le maintenir dans son domicile. Légalement, le FSL peut être saisi dès que la reprise pérenne du paiement du loyer est certaine, c'est-à-dire avant même le premier versement effectif si celui-ci est certain (par exemple, avec une signature d'un contrat de travail effectif le mois suivant ou preuve d'un premier salaire encore non-perçu).

#### • Dossier de surendettement

Dans quelles situations déposer un dossier de surendettement ?

- Lorsqu'il n'est pas possible de déposer une demande FSL.
- Lorsqu'une demande FSL a été déposée mais a été refusée.

Quand déposer un dossier de surendettement ?

- Au stade du commandement de payer : **la recevabilité du dossier de surendettement dans le délai de deux mois du commandement de payer suspend la procédure et évite le déclenchement de la procédure judiciaire d'expulsion.**
- Au stade de l'assignation, s'il n'a pas été déposé auparavant : **Si le locataire a repris le paiement de son loyer, le dépôt d'un dossier de surendettement et sa recevabilité avant l'audience judiciaire permettront de maintenir le locataire dans son logement (voir page 5 de cette notice pour plus d'informations).**
- Après la décision de justice : lorsque le magistrat a accordé un échancier judiciaire qui ne permet pas de solder la dette à lui seul ou lorsque le magistrat a résilié le bail mais que l'occupant ne dispose pas des ressources pour solder sa dette.

**[7]** Maintien du locataire dans son domicile : le bailleur ne souhaitera maintenir le locataire dans son domicile que si la dette lui a été remboursée. Le magistrat n'envisagera de maintenir le locataire dans son domicile que s'il estime que le locataire pourra rembourser sa dette.

**[8]** Plus vous attendez avant de saisir un dispositif et plus le montant de la dette aura tendance à être élevé et difficile à prendre en charge par un éventuel dispositif.

**[9]** A condition que le locataire continue à payer son loyer.

Sinon, le bailleur lui enverra un nouveau commandement de payer.

→ **Contactez le Point Conseil Budget (PCB) le plus proche du domicile du locataire pour assurer l'accompagnement social et budgétaire du locataire en matière de surendettement.**

#### • Autres dispositifs

D'autres dispositifs d'apurement spécifiques peuvent exister dans votre département. **Renseignez-vous auprès des associations (Secours catholique, Fondation Abbé Pierre...) ou auprès des centres communaux ou intercommunaux d'actions sociale (CCAS, CIAS).**

### d. Saisine de la CCAPEX avant l'audience

Toutes les assignations en justice pour constater la résiliation du bail d'un locataire en raison d'un impayé de loyer sont signalées à la CCAPEX par les huissiers de justice.

La CCAPEX est préalablement informée par les huissiers de justice des commandements de payer délivrés par les bailleurs personnes physiques et SCI familiales jusqu'au 4ème degré en fonction du montant et de l'ancienneté de la dette locative concernée.

La CCAPEX est également systématiquement informée des impayés de loyer par les bailleurs personnes morales et SCI familiales supérieures au 4ème degré deux mois avant la signification d'une assignation.

Ces signalements règlementaires ne font pas systématiquement l'objet d'un traitement collégial par les membres de la CCAPEX.

Parallèlement à ces signalements règlementaires, la CCAPEX peut être saisie à n'importe quel moment de la procédure par tout acteur ayant connaissance d'un d'impayé locatif afin qu'elle étudie spécifiquement la situation individuelle du locataire.

La CCAPEX réunit régulièrement à cette fin l'ensemble des partenaires départementaux de la prévention des expulsions locatives (État, Conseil départemental, CAF, bailleurs sociaux et privés, associations de locataires, associations d'accès au droit lié au logement). Elle émet ensuite des avis et recommandations à l'ensemble des parties prenantes concernées par l'expulsion du locataire. Sa dimension collégiale permet d'apporter un regard croisé sur la situation et d'engager toutes les démarches appropriées pour éviter l'expulsion que ce soit en matière d'apurement de la dette locative, d'ouverture des droits ou de relogement.

En tant qu'intervenant social ou juridique, vous pouvez saisir la CCAPEX dès les premiers impayés si vous le jugez pertinent, sans attendre la décision de justice, afin de trouver rapidement une solution adaptée et coordonnée au niveau départemental au locataire que vous accompagnez.

→ **Contactez les services de votre préfecture pour obtenir les coordonnées et les modalités de saisine de la CCAPEX.**

## 5 Quelle utilisation des données ?

Les données du DSF permettent d'informer et d'objectiver la décision du magistrat sur la résiliation ou non du bail du locataire. Si le magistrat n'a pas suffisamment de données sur le locataire, et notamment d'informations qui justifient de la capacité budgétaire du locataire à se maintenir dans son logement, le locataire sera expulsé.

Dans l'intérêt du locataire, transmettez toutes les données relatives à sa situation dont vous avez connaissance, en particulier celles qui expliquent sa situation financière globale (ressources, charges, crédits...) et les moyens mis en œuvre pour apurer la dette.

Votre évaluation sociale est précieuse pour le magistrat. Elle lui permet de comprendre le contexte qui a conduit à l'impayé locatif et de prendre la mesure de la capacité du locataire à réaliser les démarches nécessaires à son éventuel maintien dans son logement. Elle est également importante en cas d'impossibilité de maintien du locataire dans son logement, pour donner les éléments nécessaires au magistrat pour accorder d'éventuels délais avant l'expulsion au vu de sa situation socio-familiale.

**Rappel :** Si possible, joignez les justificatifs des informations que vous transmettez au magistrat dans le DSF (voir page 2 de cette notice).

## CCAPEX

La transmission du DSF à la CCAPEX permet de centraliser les informations disponibles sur les ménages menacés d'expulsion au sein de cette instance chargée de suivre et de mettre en place les dispositifs de prévention des expulsions à l'échelle du département.

Ces données sont intégrées dans le système d'information (SI) Exploc qui est piloté par l'État afin de gérer la procédure administrative de prévention des expulsions locatives. Ce SI permet à l'État de croiser l'ensemble des bases de données à sa disposition et identifier les ménages les plus à risques et ceux sur lesquels une intervention est nécessaire.

## 6 Informations complémentaires sur les dispositifs DALO, FSL et dossiers de surendettement

### a. Droit au Logement Opposable (DALO)

Si le locataire dispose déjà d'une demande de logement social au moment de la réalisation du DSF, il est possible de réaliser un DALO si l'un des critères suivants est rempli :

- « délai de relogement anormalement long » : demande de logement social sans proposition de relogement dont l'ancienneté dépasse le seuil administratif fixé par le préfet au niveau de chaque département.
- « insalubrité » : constatée par un arrêté préfectoral.
- « sur-occupation » : 9m<sup>2</sup> pour une personne, 16m<sup>2</sup> pour 2 personnes + 9m<sup>2</sup> par personne supplémentaire dans la limite de 70m<sup>2</sup> pour 8 personnes et plus.

#### Rappels :

- Un ménage en situation d'impayé locatif ne peut être reconnu prioritaire dans le cadre du DALO qu'après que son expulsion a été prononcée par décision judiciaire.
- Le préfet a l'obligation<sup>[10]</sup> de reloger les personnes menacées d'expulsions qui sont reconnues prioritaires DALO. Le relogement doit avoir lieu avant la date à laquelle le concours de la force publique sera mis en œuvre<sup>[11]</sup>. Il s'agit donc d'un dispositif important de prévention de l'expulsion locative.

### b. Fonds de Solidarité pour le Logement

Le FSL dispose de plusieurs aides qui peuvent être mobilisées pour apurer les dettes locatives, sous réserve de respect des conditions d'attribution définies par chaque département :

- **Aide au maintien** : cette aide permet de prendre en charge la dette locative des locataires dont la situation financière s'est rétablie ou est sur le point de se rétablir. Elle vise à maintenir le locataire dans son logement.  
En plus des conditions d'attribution propres au département, cette aide ne peut être mobilisée que si le locataire a repris le paiement de son loyer et dispose des ressources nécessaires pour garantir le paiement sur la durée. Cette aide au maintien peut légalement être sollicitée dès le premier mois de la reprise du paiement du loyer, voire dès que la perspective de reprise est certaine à court terme (par exemple, en cas de signature d'un contrat de travail ou de prise de poste dans un nouvel emploi ou dans l'attente du versement certain du premier salaire à court terme).
- **Aide « apurement-relogement »** : cette aide permet de prendre en charge la dette des locataires dont la situation financière ne s'est pas rétablie. Elle vise à assurer leur relogement lorsqu'ils ne peuvent plus se maintenir dans leur logement actuel.  
Cette aide doit être mobilisée afin de faciliter l'attribution d'un nouveau logement au locataire menacé d'expulsion, dans le parc social ou privé. Elle est particulièrement efficace pour faciliter l'entrée dans le parc social.

- **Aide « énergie et fluides »** : cette aide permet la prise en charge des impayés de charges, d'eau, d'électricité, de gaz qui peuvent constituer tout ou partie de la dette locative du locataire assigné en justice.

Le FSL doit être saisi le plus tôt possible afin de garantir que la dette locative soit éligible au plafond de prise en charge locale défini par le règlement intérieur du fonds départemental.

L'objectif premier est de parvenir à éviter la procédure judiciaire en déposant une demande d'aide pour qu'elle puisse être octroyée par le FSL avant la fin du délai de deux mois du commandement de payer.

Au stade de l'assignation et de la réalisation du DSF, l'objectif est d'obtenir l'octroi de l'aide avant l'audience judiciaire ou avant le délibéré afin de garantir le maintien du locataire dans son logement et permettre au magistrat de ne pas résilier son bail ou de lui accorder un échéancier judiciaire. La mention de la saisine du FSL doit impérativement figurer dans le DSF même si l'aide n'a pas encore été octroyée afin que le magistrat puisse en tenir compte lors de l'audience et demander éventuellement son report pour attendre la décision finale du fonds départemental avant de rendre sa décision.

Après la décision judiciaire, le dépôt d'une demande de FSL est nécessaire pour les locataires bénéficiant d'un échéancier judiciaire conditionnant le maintien de leur bail au paiement de leur loyer et au remboursement des mensualités de leur dette, à condition qu'ils soient encore éligibles au dispositif.

### c. Dossier de surendettement

La commission de surendettement peut proposer plusieurs modalités très efficaces de prise en charge de la dette locative :

- **Plan d'apurement** : les dettes locatives sont généralement apurées en 36 mois. L'échelonnement peut aller jusqu'à 7 ans.
- **Effacement (plan de rétablissement personnel)** : effacement intégral de la dette. Cette option est proposée en dernier recours par la commission de surendettement lorsque la capacité de remboursement du ménage est négative, c'est-à-dire lorsqu'il n'est pas en mesure de faire face à ses charges courantes (alimentation, eau...).
- **Effacement partiel** : effacement d'une partie de la dette et proposition d'un plan d'apurement pour la partie non effacée.
- **Moratoire (suspension de l'exigibilité des créances) pouvant aller jusqu'à 24 mois** : la commission n'accorde cette suspension que lorsqu'un événement financier est susceptible de modifier la capacité de remboursement du ménage durant le délai proposé (ex : vente d'un bien en indivision, signature prévue d'un contrat de travail...).

À noter qu'il est nécessaire dans le cadre du moratoire de saisir de nouveau la commission de surendettement à l'issue du délai fixé par la commission afin qu'elle réexamine la situation au regard des nouvelles capacités budgétaires du ménage.

L'objectif premier est d'éviter la procédure judiciaire elle-même en déposant une demande auprès de la commission de surendettement afin qu'elle déclare le dossier recevable avant la fin du délai de deux mois du commandement de payer. La seule recevabilité du dossier de surendettement constitue une prise en charge de la dette locative répondant à l'injonction du commandement de payer.

#### Rappels :

- La dette locative est traitée en priorité par rapport aux autres dettes dans le cadre du surendettement. Cela signifie que toute capacité de remboursement disponible est affectée en priorité au remboursement de cette dette et, à l'inverse, qu'elle est effacée en dernier par rapport aux autres créances.
- Une fois le dossier de surendettement déposé, la commission de surendettement dispose de 3 mois pour se prononcer sur la recevabilité de la demande. Le délai moyen en France est d'un mois et demi.

[10] Conformément à la loi DALO de 2007 instituant le droit au logement opposable.

[11] Conformément à l'instruction du 26 octobre 2012.

→ **Application de l'article 118 de la loi ELAN<sup>[12]</sup> en matière de surendettement :**

**Rappels :**

- L'article 118 de la loi ELAN prévoit les modalités d'articulation du traitement de la dette locative entre la procédure administrative de surendettement et la procédure judiciaire de résiliation du bail au motif d'impayé de loyer. Il prévoit ainsi les dispositions que doit prendre le magistrat lorsque la recevabilité ou l'obtention d'une mesure de surendettement intervient avant l'audience judiciaire, mais aussi les conséquences d'un dépôt de dossier de surendettement après la décision judiciaire, lorsque celle-ci accorde au locataire un échéancier judiciaire conditionnant le maintien de son bail au paiement régulier de son loyer et au remboursement de sa dette locative.
- Ces dispositions ne s'appliquent que si le locataire a repris et poursuit le paiement régulier de son loyer pendant toute la durée des mesures de surendettement.
- En cas de défaut de paiement du loyer, la procédure d'expulsion reprend son cours.

**Quatre cas de figure :**

- Si la commission de surendettement a rendu sa décision avant l'audience : le magistrat maintient le locataire dans son logement sous réserve de son respect de la mesure prévue par la commission de surendettement.
- Si la commission a été saisie avant l'audience mais n'a pas encore rendu sa décision lorsque le magistrat délibère : le magistrat suspend l'expulsion jusqu'à l'obtention de la décision de la commission de surendettement et conditionne par la suite le maintien du locataire au respect de la décision de la commission.
- Si la commission de surendettement est saisie après que le magistrat a mis en place un échéancier judiciaire dont le respect conditionne le maintien du locataire dans son logement : les modalités d'apurement de la dette locative définies par la commission de surendettement se substituent à celles prévues par le magistrat.
- Lorsqu'un protocole de cohésion sociale a été signé avec un bailleur social et qu'un effacement de la dette est proposé par la commission de surendettement : le protocole est maintenu sous réserve de paiement régulier du loyer par le locataire pendant une durée de deux à cinq ans.

[12] [legifrance.gouv.fr](https://legifrance.gouv.fr) 

# Diagnostic social et financier

Ce document est émis par le ministère de la Transition Écologique.

Un intervenant social et/ou un juriste qui appartient à un opérateur désigné<sup>[1]</sup> peut remplir ce Diagnostic social et financier (DSF).  
Pour plus d'informations sur ce DSF, ses modalités de remplissage et de transmission ainsi que sur les démarches d'accompagnement des locataires concernés, référez-vous à la notice.

## 1 Situation du locataire

### 1.1 Identité du locataire

① Si plusieurs personnes sont assignées, renseignez l'identité d'un locataire ici et les informations des autres locataires dans la **section 1.3**.

Nom(s) \_\_\_\_\_ Prénom(s) \_\_\_\_\_ Date de naissance (jour/mois/année) \_\_\_\_\_

Adresse (numéro et voie) \_\_\_\_\_ Code postal \_\_\_\_\_ Commune \_\_\_\_\_

Situation professionnelle (CDD, CDI, auto-entrepreneur, chômeur, inactif...) \_\_\_\_\_ Depuis le (jour/mois/année) \_\_\_\_\_

Adresse mail \_\_\_\_\_ Numéro de téléphone personnel \_\_\_\_\_

### 1.2 Situation familiale

Le locataire est : .....  célibataire  en concubinage  pacsé  marié  divorcé  en cours de séparation ou divorce  veuf

Le ménage est : .....  une personne seule  un couple  une famille avec 2 parents  une famille monoparentale  une colocation

autre, précisez : \_\_\_\_\_

Depuis le ..... / /

### 1.3 Composition du ménage

① Informations sur les personnes vivant dans le foyer (enfants, enfants à naître, conjoint, autre...). Si vous cochez oui à la question « Cette personne peut-elle contribuer au paiement du loyer ? » renseignez les ressources dans la **section 2 « Situation financière du ménage »**.  
Si le ménage est composé de plus de 7 personnes, complétez sur papier libre.

Relation avec le locataire (conjoint, enfant, colocataire...)	Âge	Situation professionnelle ou scolaire et mode de garde	Cette personne peut-elle contribuer au paiement du loyer ?
	ans		<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non
	ans		<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non
	ans		<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non
	ans		<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non
	ans		<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non
	ans		<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non
	ans		<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non

Nombre total de personne(s) à charge (personnes présentes au domicile qui dépendent des revenus du locataire) : .....

### 1.4 Mesure de protection juridique

① Si le locataire est concerné par une mesure de protection, merci de cocher l'une des cases ci-dessous et de préciser l'identité du tuteur ou curateur du locataire. ⚠ Si le locataire est concerné par des mesures atténuées (MASP...), indiquez-le dans la **section 6 « Évaluation sociale »**.

Tutelle  Curatelle

Nom du tuteur ou du curateur \_\_\_\_\_ Prénom(s) du tuteur ou du curateur \_\_\_\_\_

Adresse mail \_\_\_\_\_ Numéro de téléphone \_\_\_\_\_

[1] Dans le cadre du plan départemental pour l'accès au logement et à l'hébergement des personnes défavorisées.

## 2 Situation financière du ménage

### 2.1 Ressources et charges mensuelles du ménage

① Indiquez les ressources du dernier mois connu (en cas de ressources fluctuantes, faites la moyenne des 3 derniers mois connus).

Si vous remplissez ce formulaire au format PDF, les totaux et le bilan financier se remplissent automatiquement.

Veuillez joindre à ce DSF les justificatifs transmis par le locataire.

#### Ressources mensuelles du ménage

	Locataire assigné	Conjoint	Autre(s) Si cela concerne plusieurs personnes, faites la somme de leurs ressources
<b>Revenus liés à l'activité :</b>			
Salaire net avant impôt ou revenus imposables (ex : auto-entrepreneur)			
Indemnités journalières			
Indemnités de chômage			
RSA			
Total retraites et allocations personnes âgées (principale, complémentaire, ASPA...)			
Autres (ex : prime d'activité, rente d'accident du travail...)			
<b>Allocations :</b>			
Allocations logement (AL, APL, ALS, ALF, RLS)			
Autres allocations (ex : allocations familiales, AAH et complément AAH, PCH, majoration tierce personne...)			
<b>Pension(s) alimentaire(s) :</b>			
<b>Autre(s) ressource(s), précisez :</b>			
<b>Total des ressources mensuelles</b>			

#### Charges mensuelles du ménage

##### Logement :

Loyer	
Provisions sur charges (payées au bailleur)	
Autres charges liées au logement (ex : électricité)	
Assurance habitation	
<b>Total des charges du logement</b>	

##### Autres charges :

Téléphone, internet et autres abonnements	
Transports (dont essence)	
Assurances (hors assurance habitation)	
Mutuelle et autres frais de santé	
Pensions alimentaires	
Frais de garde et de scolarité (dont cantine et transports scolaires)	
Impôts et taxes	
Total crédits/autres dettes	
Autre, précisez :	
Autre, précisez :	
<b>Total des autres charges</b>	

#### Bilan financier du ménage

<b>Total des ressources mensuelles</b>	
<b>Total des charges</b> (logement + autres)	
<b>Reste à vivre mensuel</b> (total ressources mensuelles - total charges)	
<b>Taux d'effort</b> (total charges du logement / total ressources mensuelles)	

## 3.1 Nature et origine de la dette

Montant de la dette figurant sur l'assignation : ..... €

Présence d'une garantie (physique ou morale) : .....  Oui  Non

Date du 1er impayé, si connue (jour/mois/année) : ..... / ..... / .....

Causes de l'impayé, plusieurs options possibles : .....  Loyer trop élevé  Suspension d'allocations ou d'aides  
 Augmentation du loyer ou des charges  Maladie, raisons médicales ou hospitalisation  
 Perte d'emploi  Placement en détention  
 Changement de la situation familiale  Litige avec le bailleur  
 Difficulté de gestion du budget  Passage à la retraite  
 Autre, précisez : .....

Pour les locataires concernés, les aides au logement sont-elles versées au bailleur ? .....  Oui, d'un montant de ..... €  Non

Pour les locataires concernés, les aides au logement sont-elles suspendues ? .....  Oui, depuis le ..... / ..... / .....  Non

## 4 Solutions d'apurement de la dette

## 4.1 Remboursement de la dette

Le locataire a-t-il repris le paiement de son loyer ? .....  Oui, en totalité depuis le ..... / ..... / .....  
 Oui, partiellement, à raison de ..... € par mois depuis le ..... / ..... / .....  
 Oui, de façon irrégulière  
 Non

Le locataire est-il en capacité de rembourser tout ou une partie de la dette ? .....  Oui  Non  Ne sait pas

Si oui, quel est le montant maximum que le ménage est en capacité de payer par mois en plus de son loyer courant ? ..... € sur ..... mois.

Informations complémentaires :

(ex : date de remboursement souhaitée par le locataire si différente du paiement du loyer ou paiement possible à partir d'une certaine date)

## 4.2 Mesures d'apurement

**i** Si un dossier de surendettement est nécessaire et que vous n'êtes pas en mesure d'aider le locataire dans cette démarche, vous pouvez contacter le Point d'accès au droit ou le Point conseil budget du département de résidence du locataire.

**Dossier de surendettement :**

- Le ménage ne souhaite pas demander ou n'est pas éligible  
 Dispositif envisagé ou en cours de constitution  
 Dossier déposé le ..... / ..... / .....  
 Dossier refusé  
 Dossier jugé recevable

**Dossier FSL :**

- Le ménage ne souhaite pas le demander ou n'est pas éligible  
 Dossier en cours de constitution  
 Dossier déposé le ..... / ..... / .....  
 Dossier refusé  
 Dossier jugé recevable  
 Aide versée

La Commission a octroyé un plan ou une mesure, cochez une des cases ci-dessous :

- Plan de traitement de la dette d'une durée de ..... mois  
 Suspension de l'exigibilité des créances d'une durée de ..... mois  
 Rétablissement personnel sans liquidation judiciaire  
 Rétablissement personnel avec liquidation judiciaire  
 Effacement partiel de la créance

Autres mesures d'apurement et d'ouverture de droits :

**⚠** N'oubliez pas de joindre tout document justificatif.

**Pour rappel**, si le locataire a repris le paiement et qu'il bénéficie d'une mesure de surendettement, les dispositions du chapitre IV du titre premier du Livre VII du Code de la Consommation s'appliquent.<sup>[2]</sup>

[2] Article 118 de la loi ELAN (2019)

## 5 Logement actuel et perspectives de relogement

### 5.1 Logement actuel

Type de logement : .....  Social  Privé  
Nombre de pièces (hors salle de bain, cuisine, toilette) : .....   
Date d'entrée dans les lieux (ex : 02/04/2021 ou 04/2021 ou 2021) : .....   
Assurance habitation en cours de validité : .....  Oui  Non  
Présence d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité : .....  Oui  Non  
Présence d'un certificat de non décence : .....  Oui  Non  Ne sait pas

Précisions supplémentaires sur le logement actuel :

① L'avis seul du locataire sur l'état de son logement ne pourra pas être reçu comme preuve de l'insalubrité ou de l'indécence du logement. Indiquez ici tout élément factuel pour prouver l'état du logement (nombre de mètres carrés inadapté au nombre de personnes, évaluation d'un organisme type ARS...).

### 5.2 Relogement

Le locataire souhaite-t-il rester dans les lieux ? .....  Oui  Non

① Il est important d'anticiper les risques d'expulsion, notamment en déposant une demande de logement social le plus tôt possible pour les ménages éligibles.

Demande de logement social déposée le  /  /

Date du dernier renouvellement le  /  /

① Vous pouvez apporter des précisions sur les perspectives de relogement du ménage dans la **section 6 « Évaluation sociale »**

## 6 Évaluation sociale

① Le décret du 5 janvier 2021 prévoit que le bailleur et le locataire puissent présenter leurs observations (écrites ou orales) sur le contenu du diagnostic social et financier.

Le bailleur a-t-il été invité à apporter des observations (orales ou écrites) pour ce diagnostic ? .....  Oui  Non

Le locataire a-t-il participé à la rédaction du DSF ? .....  Oui  Non

① Vous pouvez joindre toute observation du locataire ou du bailleur sur papier libre.

Évaluation sociale :

## Préparation à l'audience

## 7.1 Informations sur l'audience

Date de l'audience (jour/mois/année)

Heure

Lieu

- Le locataire a été informé de l'importance de se présenter à l'audience
- Le locataire a été informé de l'importance d'apporter ses justificatifs à l'audience

## 7.2 Orientation vers l'aide juridictionnelle

- ① Il est essentiel que le locataire bénéficie de l'accompagnement d'un avocat qui représentera ses intérêts à l'audience.  
Si le locataire ne dispose pas des ressources suffisantes pour couvrir ces frais, veuillez l'orienter vers le bureau d'aide juridictionnelle.  
Pour plus d'informations, consultez la [page 2 de la notice](#).

- Aide juridictionnelle : .....  Non demandée ou non souhaitée par le locataire
- Dossier en cours de constitution
- Demandée
- Accordée
- Refusée

## 7.3 Décompte de la dette

- ① À ce stade, il est important de réaliser un décompte de la dette afin d'assurer qu'aucune partie n'est contestable.  
Si vous n'êtes pas en mesure de le réaliser, vous pouvez orienter le locataire vers un juriste ou contacter l'ADIL de votre département pour obtenir un soutien. Pour plus d'informations, consultez la [page 2 de la notice](#).

Le locataire indique que la dette actuelle comprend (plusieurs options possibles) : .....  Loyers non dus ou déjà réglés

⚠ N'oubliez pas de joindre tout document justificatif.

- Charges non dues
- Frais d'huissiers
- Autre, précisez :

## 7.4 Saisine de la CCAPEX

- ① Si la situation du ménage l'exige, vous pouvez saisir la CCAPEX pour qu'elle étudie le dossier et fasse des préconisations.

Étude de la situation par la CCAPEX : .....  Non envisagée  Envisagée  Réalisée

⚠ Joignez les préconisations de la CCAPEX si disponibles.

## Coordonnées du rédacteur

- ① Renseigner ces informations permet à la CCAPEX de vous contacter si besoin.

Nom

Prénom

Organisme de rattachement

Adresse mail

Numéro de téléphone (fixe ou mobile)

## ANNEXE 6

### Liste des indicateurs de suivis et d'évaluation

**L'OBJECTIF POURSUIVI EST DE RÉDUIRE DE 20 % LE NOMBRE DE MÉNAGES CONCERNÉS  
PAR UNE PROCÉDURE D'EXPULSION SUR LA DURÉE DE LA CHARTE**

PROCÉDURE			
ETAT (EXPLOC)	PARC PRIVE	PARC PUBLIC	TOTAL
NOMBRE DE COMMANDEMENTS DE PAYER			
NOMBRE D'ASSIGNATIONS			
NOMBRE DE DIAGNOSTICS SOCIAUX ET FINANCIERS (DSF) DEMANDÉS			
NOMBRE DE DIAGNOSTICS SOCIAUX ET FINANCIERS (DSF) RÉALISÉS			
NOMBRE DE MÉNAGES ASSIGNÉS PRÉSENTS À L'AUDIENCE			
NOMBRE DE RÉSILIATIONS « FERMES » (SANS DÉLAIS)			
NOMBRE DE RÉSILIATIONS « CONDITIONNELLES » (AVEC DÉLAIS)			
NOMBRE DE COMMANDEMENTS DE QUITTER LES LIEUX			
NOMBRE DE RÉQUISITIONS DE LA FORCE PUBLIQUE			
NOMBRE D'OCTROIS DE LA FORCE PUBLIQUE			
NOMBRE D'EXÉCUTIONS EFFECTIVE DE CONCOURS DE LA FORCE PUBLIQUE			
CCAPEX			
NOMBRE DE COURRIERS TRANSMIS			
NOMBRE DE SÉANCES CCAPEX			
NOMBRE DE COMMISSIONS TERRITORIALES D'ARRONDISSEMENTS (CCAPEX)			
NOMBRE DE DOSSIERS/SITUATIONS EXAMINÉES			
NATURES DES AVIS ET RECOMMANDATIONS (MAINTIEN/RELOGEMENT)			
NOMBRE DE CCAPEX PLÉNIÈRE			
NOMBRE DE SITUATIONS MENACÉES D'EXPULSION OU EXPULSÉES RECONNUES PRIORITAIRES PAR LA COMMISSION DE MÉDIATION DALO			
NOMBRE DE SITUATIONS MENACÉES D'EXPULSION OU EXPULSÉS RELOGÉES DANS LE CADRE DU CONTINGENT PRÉFECTORAL			
CONSULTATIONS ADIL			

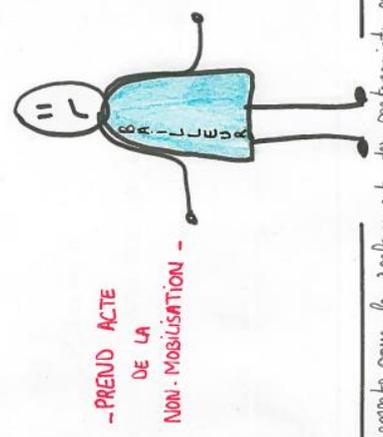
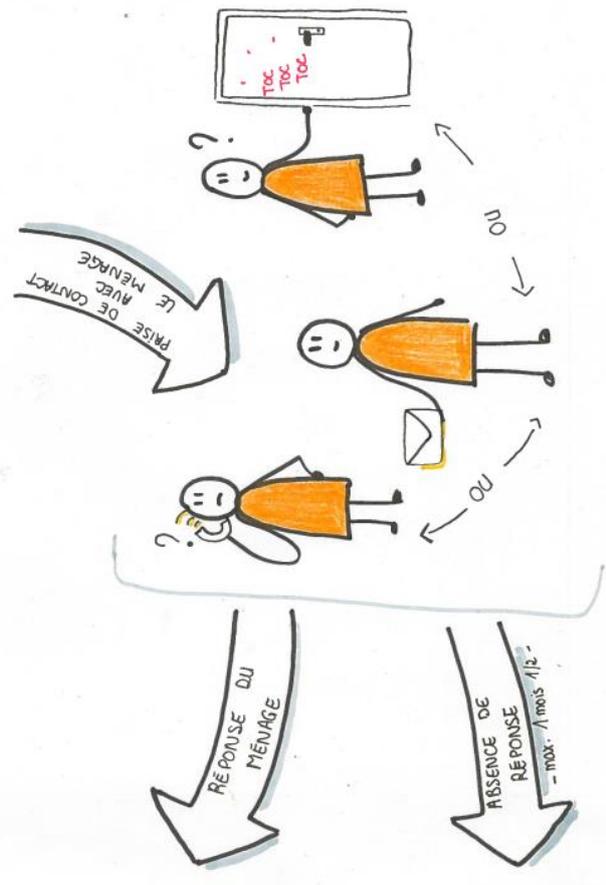
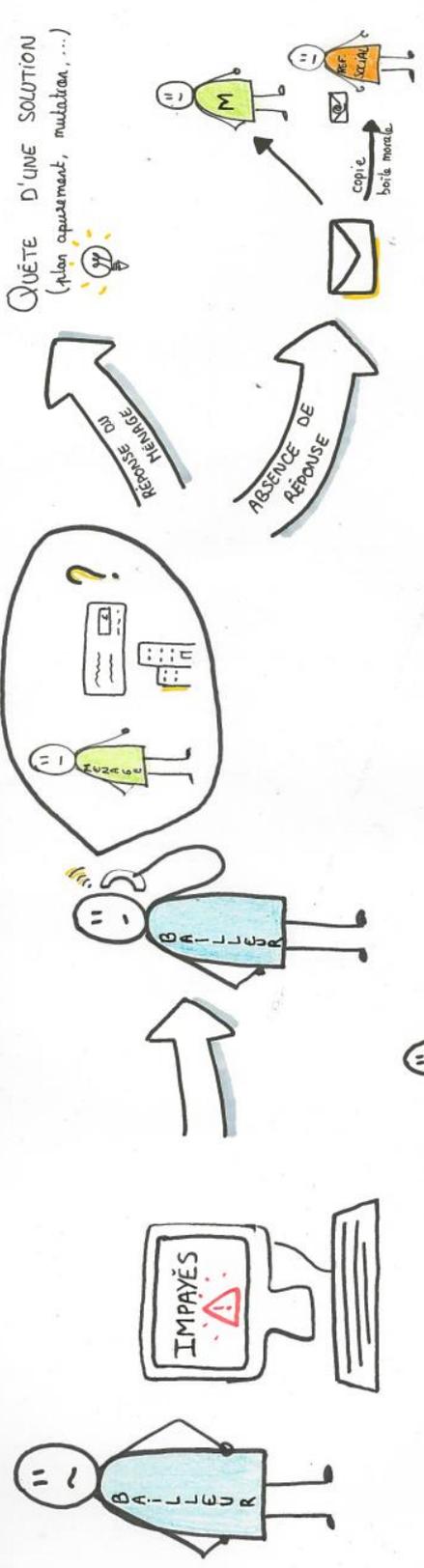
NOMBRE DE CONSULTATIONS DE LOCATAIRES EN IMPAYÉS			
NOMBRE DE CONSULTATIONS DE PROPRIÉTAIRES CONFRONTÉS À UN IMPAYÉ			
NOMBRE DE RÉUNIONS D'INFORMATION			
NOMBRE DE RÉUNIONS ORGANISÉES			
PUBLIC MOBILISÉ : BAILLEURS, MAIRIES, PROFESSIONNELS, TRAVAILLEURS SOCIAUX, AUTRES...			
<b>NANTES METROPOLE (FSL)</b>			
NOMBRE DE DEMANDE DE FSL MAINTIEN/DETTE DE LOYER			
NOMBRE D'AIDES FSL MAINTIEN ACCORDÉES/DETTE DE LOYER			
MONTANT MOYEN DE L'AIDE FSL MAINTIEN/DETTE DE LOYER			
STADE DE LA PROCÉDURE AU JOUR DE LA DEMANDE			
NOMBRE DE SAISINES FSL PAR CAF / MSA			
NOMBRE D'ORIENTATIONS VERS LA CCAPEX			
NOMBRE FSL ALI/ACCOMPAGNEMENT			
<b>DEPARTEMENT (FSL)</b>			
NOMBRE DE DEMANDES DE FSL MAINTIEN/DETTE DE LOYER			
NOMBRE D'AIDES FSL MAINTIEN ACCORDÉES/DETTE DE LOYER			
MONTANT MOYEN DE L'AIDE FSL MAINTIEN/DETTE DE LOYER			
STADE DE LA PROCÉDURE AU JOUR DE LA DEMANDE			
NOMBRE DE SAISINE FSL PAR CAF / MSA			
NOMBRE D'ORIENTATION VERS LA CCAPEX			
NOMBRE FSL ALI/ACCOMPAGNEMENT			
NOMBRE DE MESURES MASP, MJAEGD			
<b>CAF/MSA</b>			
NOMBRE D'ALLOCATAIRES BÉNÉFICIAIRE D'UNE AIDE AU LOGEMENT (APL, ALS ET ALF)			
NOMBRE DE SIGNALEMENTS D'IMPAYÉS			
NOMBRE DE SIGNALEMENTS D'IMPAYÉS « TARDIFS »			
NOMBRE DE MÉNAGES SUIVIS DANS LE CADRE DE L'OFFRE CAF			
MONTANT MOYEN DE L'IMPAYÉ			
NOMBRE DE PLANS D'APUREMENT REÇUS			
DURÉE MOYENNE DU PLAN D'APUREMENT			
NOMBRE DE SUSPENSIONS D'AIDE AU LOGEMENT			
NOMBRE/TAUX DE PLANS D'APUREMENT AMIABLES ÉTABLIS PAR LES BAILLEURS			
NOMBRE/TAUX D'ABOUTISSEMENT DES PLANS D'APUREMENT AMIABLES			

<b>COMMISSION DE SURENDETTEMENT DE LA BANQUE DE FRANCE</b>			
NOMBRE DE DOSSIERS REÇUS			
NOMBRE DE DOSSIERS RECEVABLES			
NOMBRE DE SAISINES DE DEMANDE DE SUSPENSION DE LA PROCÉDURE D'EXPULSION			
NOMBRE DE PROCÉDURES DE RÉTABLISSEMENT PERSONNEL			
NOMBRE DE MIR			
<b>BAILLEURS SOCIAUX</b>			
NOMBRE DE BAILLEURS AYANT ADHÉRÉ À IDÉAL WEB			
NOMBRE DE DOSSIERS EN IMPAYÉS DE MOINS DE 3 MOIS			
NOMBRE DE SUIVIS SOCIAUX (CESF) DES MÉNAGES EN IMPAYÉS			
NOMBRE DE SAISINES CAF/MSA			
NOMBRE DE SAISINES CCAPEX			
NOMBRE DE PROTOCOLES DE COHÉSION SOCIALE SIGNÉS-EN COURS-DÉNONCÉS-			
NOMBRE DE MUTATIONS ÉCONOMIQUES (DISPROPORTION RESSOURCES/CHARGES)			
<b>HUISSIERS ET TRIBUNAUX</b>			
NOMBRE DE SITUATIONS DONT UN DÉLAI A ÉTÉ ACCORDÉ PAR LE JEX (SUSPENSION DE LA PROCÉDURE D'EXPULSION)			

**D'autres indicateurs pourront être identifiés avec les partenaires concernés  
au cours de la réalisation des actions**



2 EN AMONT DU CONTENTIEUX

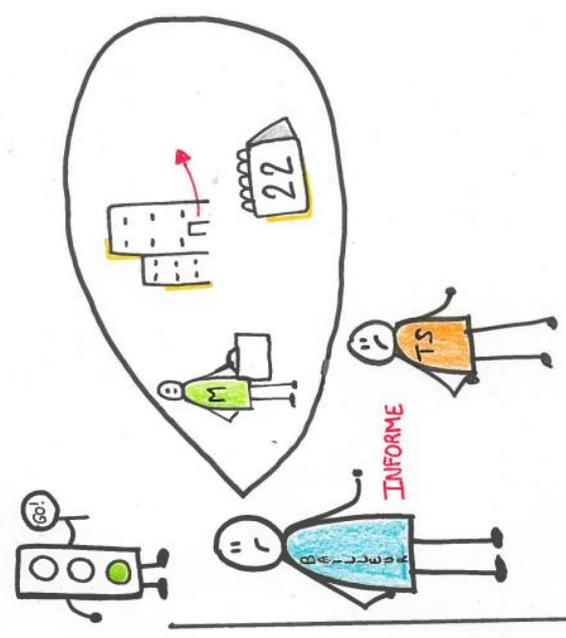


Protocole d'engagements pour le renforcement des partenariats en faveur des flux d'accès et de maintien en logement social.

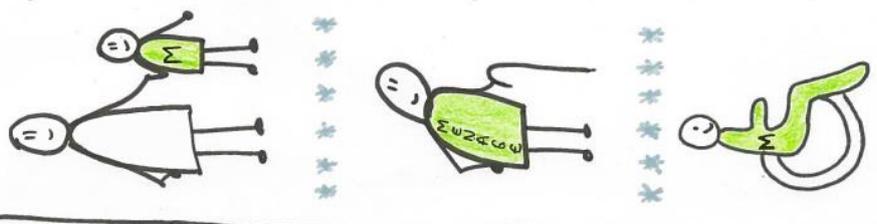
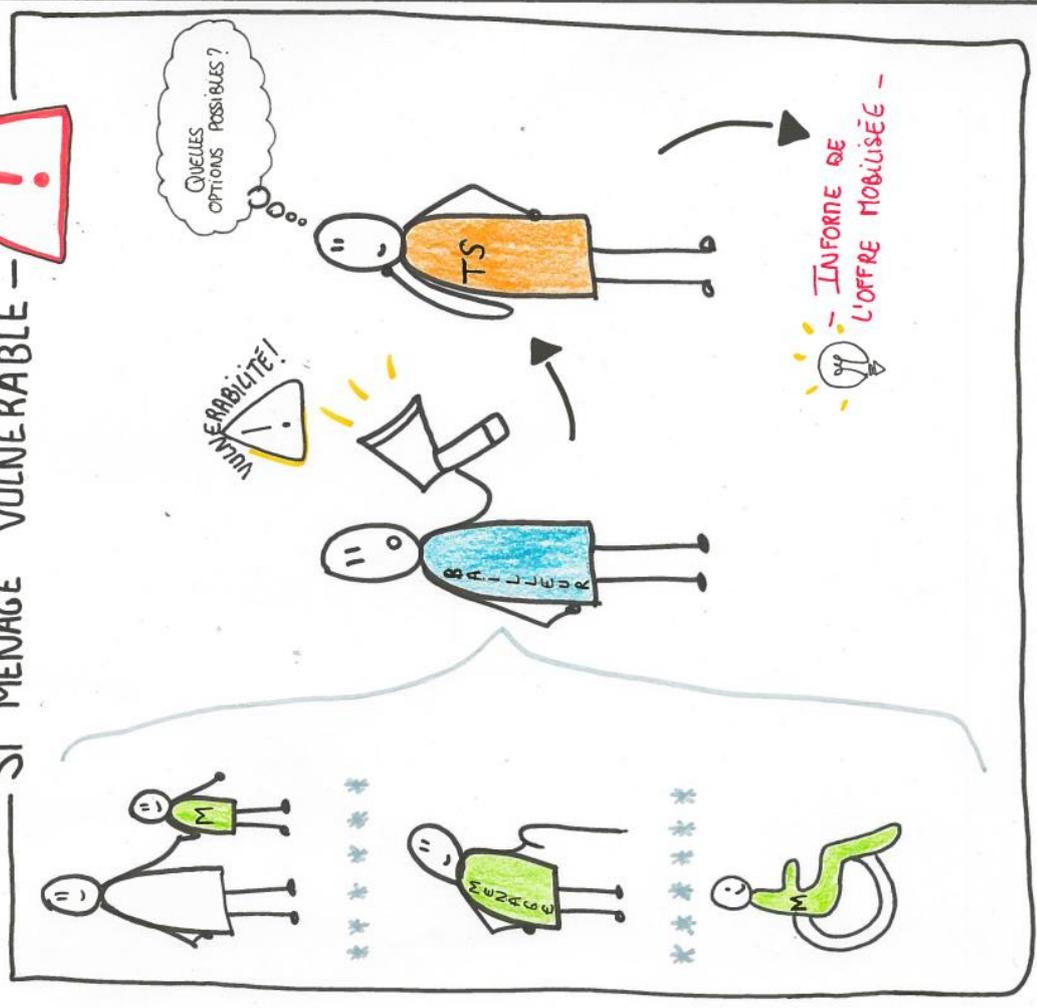


# 4 EXPULSION

- ACCORD CONCOURS FORCE PUBLIQUE -

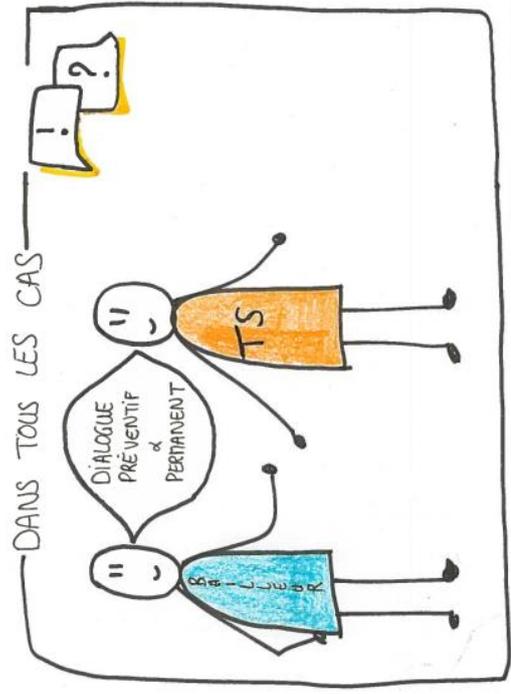
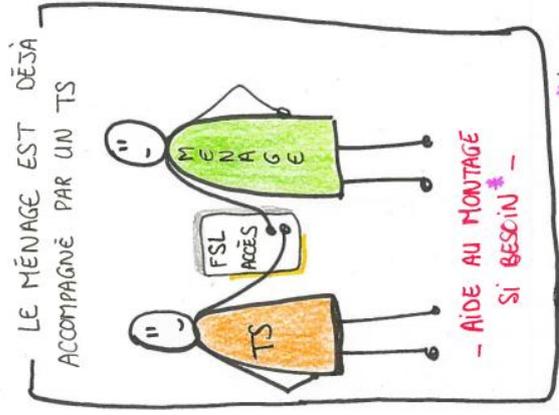
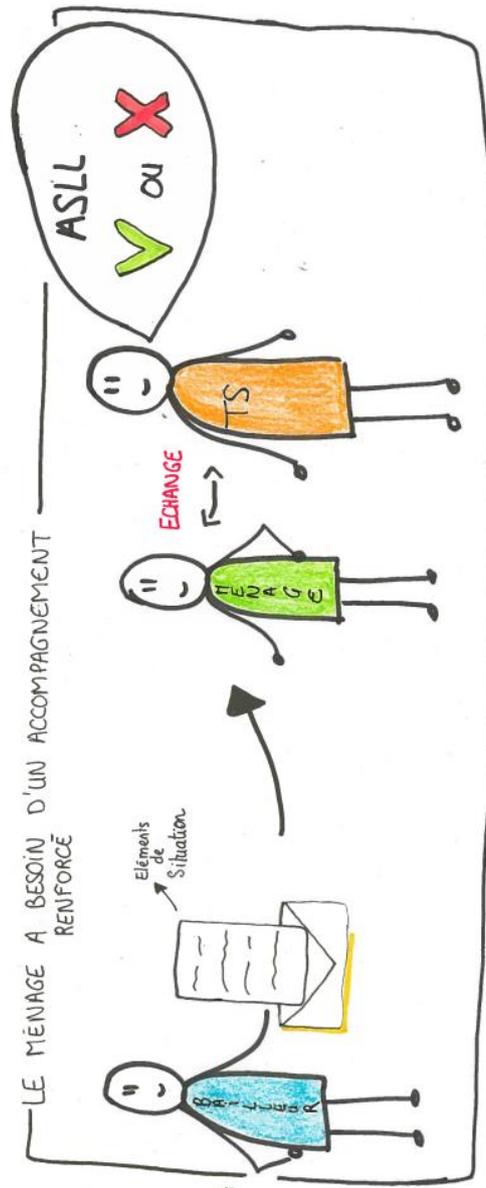
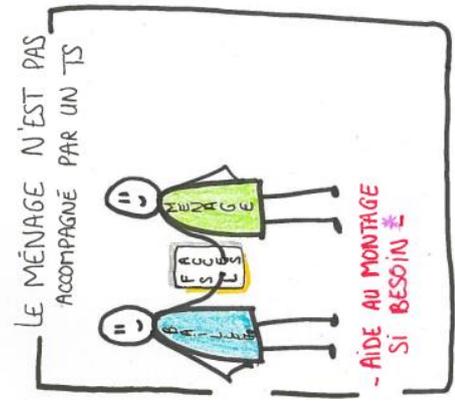


Si MÉNAGE VULNÉRABLE -



Protocole d'engagements pour le renforcement des partenariats en faveur des locataires d'accès et de maintien dans le logement social.

REPARTITION DES RÔLES  
DANS LE MONTAGE DES  
DOSSIERS FSL ACCÈS



\* Le ménage peut remplir seul le formulaire de demande -

Politique d'engagements pour le renforcement des partenariats en faveur des parcours d'accès et de maintien en logement social.

**Règlement intérieur de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives plénière (CCAPEX) et des commissions territoriales d'arrondissements de la Loire-Atlantique**

## Préambule

La Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) est définie par l'article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement opposable. Elle a été rendue obligatoire par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (MOLLE).

La loi n° 2014-366 du 24 mars 14 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, a précisé et renforcé les dispositifs en faveur de la prévention des expulsions et plus particulièrement le rôle des CCAPEX.

La commission coordonne l'action des différents partenaires concernés par le logement des personnes défavorisées, ou en difficultés, dans un souci de cohérence et d'efficacité afin de garantir l'harmonisation des pratiques sur l'ensemble du département. Elle ne se substitue aucunement aux dispositifs de prévention.

La CCAPEX intervient sur les dossiers de ménages le plus en amont possible, sur les situations « complexes » pour lesquelles le risque d'expulsion est avéré et la mise en œuvre d'une concertation préalable, indispensable.

Outil de la charte locale de prévention des expulsions locatives renouvelée conformément aux dispositions du décret n°2016-393 du 31 mars 2016, la commission émet des avis et des recommandations en tenant compte des orientations et des engagements pris par les partenaires.

La CCAPEX s'inscrit plus globalement dans la stratégie locale du plan départemental d'action en faveur du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD 2016-2020) de la Loire-Atlantique approuvé le 26 août 2016.

Le présent règlement intérieur abroge celui du 3 mars 2017.

## Contexte réglementaire

La CCAPEX est co-présidée par le préfet et le président du conseil départemental.

Ses deux missions sont de :

- coordonner, évaluer et orienter le dispositif de prévention des expulsions locatives défini par le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) et la charte pour la prévention de l'expulsion,
- délivrer des avis et des recommandations à tout organisme ou personne susceptible de participer à la prévention de l'expulsion, ainsi qu'aux bailleurs et aux locataires concernés par une situation d'impayé ou de menace d'expulsion.

## Le règlement intérieur

Le décret n° 2015-1384 du 30 octobre 2015 relatif à la CCAPEX définit les modalités d'organisation et de fonctionnement de la commission. Le règlement intérieur de la commission doit notamment préciser (article 9) :

- **l'organisation territoriale** de la commission et, en particulier, la **répartition de l'examen et du suivi des situations individuelles** entre la commission et les commissions territoriales,
- **les modalités de saisine, d'alerte, d'information ou de signalement de la commission**, qui peuvent être réalisées par voie électronique,
- **les modalités d'examen, de traitement et de suivi des situations individuelles** par la commission

## L'articulation avec le PDALHPD

Le présent règlement intérieur s'inscrit dans l'axe III du PDALHPD 2016-2020 dont l'objectif est de « réorienter le rôle de la CCAPEX vers un traitement le plus en amont des situations d'impayés de loyers en encourageant sa saisine au plus tôt »

## Le public concerné (champ de compétence)

La commission est compétente pour l'ensemble des procédures d'expulsion, qu'elles résultent d'un impayé de loyers (que le ménage soit bénéficiaire d'une aide au logement ou non), de troubles de voisinage ou de la reprise du logement par le bailleur à la fin du bail pour vente ou occupation personnelle.

## TITRE 1er : Organisation territoriale de la CCAPEX

### Article 1 : Création de commissions territoriales

La commission de coordination des actions de prévention locatives de Loire-Atlantique (CCAPEX) a été créée le 18 mai 1990 par arrêté conjoint du préfet et du président du Conseil départemental, révisée le 7 mai 2012 et le 29 janvier 2016. Son champ de compétence est départemental.

En application du décret n° 2015-1384 du 30 octobre 2015, il est créé une commission sur les arrondissements de NANTES, SAINT-NAZAIRE et CHATEAUBRIANT ANCENIS.

Elles sont dénommées « commissions territoriales ».

La CCAPEX de Loire-Atlantique comprend :

- Une formation départementale plénière co-présidée par le préfet et le président du Conseil départemental ou leurs représentants ;
- Trois formations territoriales co-présidées, pour chaque arrondissement, par le sous-préfet et le président du Conseil départemental ou leurs représentants.

La CCAPEX délègue aux commissions territoriales l'examen des situations individuelles relevant de leurs compétences.

### **Article 2 : Composition**

La composition de la CCAPEX et des commissions territoriales est définie conformément au décret n°2015-1384 du 30 octobre 2015, par arrêté conjoint du préfet et du président du Conseil départemental.

### **Article 3 : Fonctionnement**

#### **La CCAPEX plénière**

Dans le cadre de sa mission de coordination, dévaluation et d'orientation de la politique de prévention des expulsions locatives, la commission réalise chaque année et transmet au comité de pilotage du PDALHPD :

- un bilan des procédures d'expulsions locatives dans le département et de l'activité de ses commissions au regard des objectifs définis par le plan et des objectifs fixés dans la charte départementale de prévention des expulsions ;
- une évaluation de son activité et de celles de ses instances locales notamment un bilan des avis et recommandations et des suites réservées ;
- un recensement des propositions d'amélioration du dispositif de prévention des expulsions locatives (nouvelles pratiques y compris expérimentales ou innovantes)

Le secrétariat de la CCAPEX est assuré par les services de l'État (DRDJSCS - direction départementale déléguée de Loire-Atlantique).

Sur invitation conjointe du préfet et du président du Conseil départemental, la CCAPEX de Loire-Atlantique se réunit en formation plénière au moins, une fois par an.

#### **Les commissions territoriales**

La commission n'a pas vocation à intervenir dans toutes les situations. Elle n'est saisie que sur des situations les « plus complexes » (titre I : modalités de saisine).

La commission peut être saisie à tout moment de la procédure avant une expulsion effective.

En tant que de besoin, les commissions territoriales peuvent solliciter la présence d'une tierce personne dont l'audition ou l'expertise peut paraître utile à la bonne instruction des dossiers soumis à l'ordre du jour.

Le décret n° 2015-1384 du 30 octobre 2015 (article 8) prévoit que les maires puissent participer aux séances de la sous-commission qui examine le dossier relatif à l'un de leurs administrés.

La charte de prévention de l'expulsion recense les maires qui souhaitent participer à la commission le cas échéant. Ces personnes ne participent pas au vote.

### **Secrétariat**

Le secrétariat des commissions est assuré :

- Pour l'arrondissement de NANTES, par la direction régionale et départementale de la jeunesse, des sports et de la cohésion sociale – direction départementale déléguée de Loire-Atlantique - Pôle politiques sociales du logement ;
- Pour les arrondissements de CHATEAUBRIANT ANCENIS et SAINT-NAZAIRE, par les sous-préfectures.

### **Ses missions :**

- Élaborer le calendrier annuel des séances de la commission
- Recevoir les saisines de la commission ;
- Établir l'ordre du jour de chaque séance de la commission ;
- Convoquer les membres par voie électronique en transmettant l'ordre du jour et fiches de synthèse ;
- Réaliser le compte rendu et l'adresser aux membres ;
- Donner suite aux avis et recommandations.

### **Article 4 : Attributions**

Conformément à l'article 2 du décret n° 2015-1384 du 30 octobre 2015, les commissions peuvent formuler et adresser des avis et recommandations au bailleur et à l'occupant concernés, ainsi qu'à tout organisme ou toute personne susceptible de contribuer à la prévention des expulsions locatives, et notamment :

- à la commission de médiation DALO,
- aux organismes payeurs des aides personnelles au logement (CAF/MSA) ;
- au fonds de solidarité pour le logement ;
- aux bénéficiaires de droits de réservation de logements sociaux dans le département ;
- aux bailleurs ou à tout organisme ou instance pouvant concourir au relogement des ménages à tout stade de la procédure d'expulsion ;
- aux acteurs compétents en matière d'accompagnement social ou médico-social ou de médiation locative,

- à la commission de surendettement des particuliers mentionnée à l'article L. 331-1 du code de la consommation ;
- au service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO) pour les ménages expulsés ou en voie d'expulsion qui notamment ne sont manifestement pas en situation de se maintenir dans un logement autonome ou qui ne peuvent pas être relogés avant l'expulsion,
- aux autorités administratives compétentes en matière de protection juridique des majeurs ou des mineurs.

Le secrétariat de la commission donne suite aux avis et recommandations en adressant des courriers aux personnes ou organismes concernés. En retour, les organismes concernés informent la commission des suites réservées à ses avis et recommandations.

Les membres de la CCAPEX et des commissions sont tenus à une obligation de confidentialité au regard des informations portées à leur connaissance.

Concernant les alertes mentionnées à l'article du présent règlement, la commission émet ses avis et recommandations **dans un délai de 2 mois**.

#### **Article 5 : Périodicité, quorum, délibération**

La CCAPEX se réunit annuellement au moins une fois en formation plénière.

Les commissions territoriales se réunissent au moins une fois par trimestre. Un calendrier des réunions est établi de manière semestrielle.

La commission délibère exclusivement sur les dossiers inscrits à l'ordre du jour.

Le quorum est atteint lorsque la moitié au moins des membres composant la commission sont présents.

Les avis et recommandations sont rendus à la majorité simple des membres ayant voix délibérative. Une démarche consensuelle est recherchée autant que possible.

Lorsque l'ordre du jour prévoit l'examen de dossiers de suspension APL ou AL ou visant une aide FSL ou un relogement sur contingent préfectoral, les avis respectifs ne pourront être valablement rendus que sous réserve d'un représentant de l'organe décisionnel concerné (CAF, MSA, FSL, État).

#### **Article 6 : Modalités de saisine, d'alerte, d'information et de signalement**

Conformément à l'article 7-2 de la loi n°90-449 du 31 mai 1990, « la CCAPEX peut être saisie par un de ses membres, par le bailleur, par le locataire et par toute institution ou personne y ayant intérêt ou vocation ».

La commission est **informée** de l'évolution de la situation des locataires selon les modalités réglementaires suivantes (**Annexe 1**)

Par ailleurs, la commission est **alertée** par :

- la commission de médiation, pour tout recours amiable au titre du droit au logement opposable fondé sur le motif de la menace d'expulsion sans relogement ;

- les organismes payeurs des aides au logement, « systématiquement, en vue de prévenir leurs éventuelles suspensions par une mobilisation coordonnée des outils de prévention ».
- le Fonds de Solidarité pour le Logement, « lorsque son aide ne pourrait pas, à elle seule, permettre le maintien dans les lieux ou le relogement du locataire ».

Ces saisines et alertes peuvent intervenir à tout stade de la procédure.

### **Article 7 : Modalités d'examen, de traitement et de suivi des situations individuelles**

Les saisines, alertes, informations et signalements, dont est destinataire la commission, font l'objet de 2 types d'action :

- Une action de prévention systématique : envoi de courriers et sollicitations de diagnostics sociaux et financiers selon le stade de la procédure d'expulsion.
- Une action de prévention individuelle pour les « situations complexes », lesquelles seront examinées en commission selon des critères à définir.

Nantes, le

Le Président  
du Conseil départemental,

Le Préfet,

## ANNEXE I : Modalités de saisine, d'alerte, d'information et de signalement

Stade de la procédure	Saisine CCAPEX	Références réglementaires	Critères de saisine (prioritaires)
<b>Impayé &lt; 2 mois (ménages allocataires)<sup>1</sup></b>	Organisme payeur (CAF/MSA)  informé par le bailleur <u>sous 2 mois</u>  <b>vaut saisine CCAPEX</b>	Article R. 351-30 du CCH <sup>2</sup>	<b>« Situations complexes »</b> <b>(Voir modalités de saisine CCAPEX – Annexe II°)</b>
<b>CDP (Selon montant et ancienneté de la dette)</b>	<b>Signalement des huissiers à la CCAPEX</b>  (Pour les bailleurs personnes physiques ou SCI familiales)	Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs (article 24) + Décret n° 2015-1384 du 30 octobre 2015 (article 14)	Arrêté préfectoral du 11/10/ 2017 → <b>Modification arrêté porté à 3 mois</b>  <b>Signalement</b>  <b>Traitement prioritaires parc privé (critères à définir)</b>
<b>Au moins 2 mois avant l'assignation<sup>3</sup></b>	Bailleurs personnes morales saisissent la CCAPEX  (non allocataires APL/AL)	Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs (article 24)	Par courrier – Via EXPLOC au plus tard le 30/06/2019  <b>Priorité suivi social</b>  <b>Maintien et/ou relogement</b>
<b>Assignation</b>	PREFET	Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs (article 24)	<b>Priorité suivi social</b>  <b>Maintien et/ou relogement</b>
<b>CQL</b>	PREFET	Article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 et article L. 412-5 du CPCE	<b>Priorité suivi social</b>  <b>Maintien et/ou relogement</b>
<b>CFP</b>	PREFET	Article 7-2 de la	<b>Priorité suivi social</b>

		loi n° 90-449 du 31 mai 1990	
--	--	---------------------------------	--

Projet

# GLOSSAIRE

---

**AAH** : Allocation Adulte Handicapé

**ADIL** : Agence Départementale d'Information sur le Logement

**AEB** : Accompagnement à l'Éducation Budgétaire

**AL** : Allocation Logement

**APL** : Aide Personnalisée au Logement

**ASLL** : Accompagnement Social Lié au Logement

**CAF** : Caisse d'Allocations Familiales

**CCAPEX** : Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions

**CCAS** : Commission Communale d'Action Sociale

**CCH** : Code de la Construction et de l'Habitation

**CLHD** : Comité Local d'Habitat Dégradé

**CORESP** : Comité Responsable du Plan

**DALO** : Droit Opposable au Logement

**DDCS** : Direction Départementale de la Cohésion Sociale

**EXPLOC** : Logiciel « expulsion locative »

**FNAIM** : Fédération Nationale des Agents Immobiliers

**FSL** : Fond de Solidarité Logement

**GPL** : Garantie de Paiement de Loyer

**MAESF** : Mesure d'Accompagnement en Économie Sociale et Familiale

**MASP** : Mesure d'Accompagnement Social Personnalisé

**MJAGBF** : Mesure Judiciaire d'Aide à la Gestion du Budget Familial

**MSA** : Mutualité Sociale Agricole

**PDALHPD** : Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

**PRP** : Procédure de Rétablissement Personnel

**RSA** : Revenu Solidarité Active

**SIAO** : Service Intégré d'Accueil et d'Orientation

**UNPI** : Union Nationale des Propriétaires Immobiliers

**UTAS** : Unité Territoriale d'Action Sociale