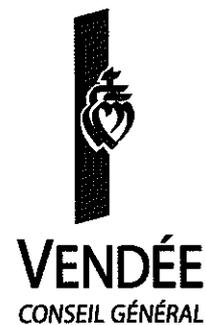




PRÉFECTURE DE LA VENDÉE

**Plan
Départemental
d'Action pour le
Logement des
Personnes
Défavorisées**



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

PREAMBULE

Créée par la loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998, la Charte de prévention des expulsions de la Vendée a été signée le 2 décembre 2004. Elle favorise l'articulation des dispositifs de prévention des expulsions existant et fixe les engagements des partenaires impliqués afin de réduire de manière significative le nombre de jugements ordonnant la résiliation du bail.

Cette démarche partenariale vise notamment à :

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

Au moment du bilan de la charte, réalisé dans le cadre de l'élaboration du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) 2010-2014, les signataires ont souhaité adapter le dispositif aux évolutions réglementaires et actualiser leurs engagements.

L'implication des signataires de la Charte a permis de limiter l'augmentation des résiliations de bail et de demandes de concours de la force publique aux fins d'expulsion, malgré une forte augmentation des impayés de loyers, due à une précarisation des ménages.

En effet, dans le parc locatif social, le nombre de signalements d'impayés auprès de la commission départementale des aides publiques au logement (CDAPL) a augmenté de 34 % depuis 2007.

Sur la période 2004-2008, 2128 ménages ont fait l'objet d'une assignation du bailleur devant l'autorité judiciaire. Pour 1092 ménages, ces procédures ont abouti à un commandement de quitter les lieux.

L'autorité préfectorale a été conduite dans 56% des cas à accorder le concours de la force publique aux huissiers mandatés à cet effet.

Ainsi 15% des ménages ayant fait l'objet d'une assignation sont contraints de quitter leur logement à la suite de cet octroi.

En 2007, sur 64 situations où le concours de la force publique a été accordé, seules 14 interventions ont été exécutées plaçant la Vendée au 78ième rang des départements français en nombre d'expulsions réalisées.

Dans le cadre de ces procédures, il a été constaté une faible adhésion des ménages qui refusent souvent l'accompagnement social proposé. Cette situation ne permet pas à l'autorité judiciaire, de disposer des éléments sociaux nécessaires à une décision pertinente. Par ailleurs, en cas de résiliation de bail, les résultats de cet accompagnement social seront nécessairement utiles au préfet, chargé de statuer sur les demandes de concours de la force publique effectués par les huissiers de justice.

Afin d'ajuster le dispositif au regard des évolutions les plus récentes (création de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives, réorganisation des services de l'Etat, gestion du fonds solidarité logement confiée au Conseil général...), il a été décidé de faire de la réécriture de la charte et de sa mise en oeuvre une des actions principales du PDALPD en matière de prévention des expulsions locatives.

1/ LES OBJECTIFS DE LA CHARTE

La charte de prévention des expulsions locatives a vocation à favoriser l'articulation des dispositifs de prévention et de fixer les engagements des partenaires impliqués afin d'apporter des réponses aux situations des locataires de bonne foi confrontés au risque d'expulsion.

- Contribuer à une efficacité optimale de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX).
- Faciliter la connaissance, le plus en amont possible par les services sociaux des situations d'impayés pouvant conduire à l'expulsion
- Etendre les pratiques de traitement à l'amiable des impayés de loyers des bailleurs publics aux bailleurs privés.
- Utiliser tous les moyens qui pourront permettre aux personnes défavorisées de connaître les dispositifs relevant du P.D.A.L.P.D.
- Organiser l'information du juge avant l'audience sur la situation des locataires assignés afin d'éclairer son jugement.

2/ LES PRINCIPES RESPECTES PAR LES SIGNATAIRES DE LA CHARTE

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

3/ ENGAGEMENT DES PARTENAIRES

3.1 Les services de l'ETAT s'engagent à :

- Garantir la cohérence des politiques menées en matière de politique sociale, de prévention des expulsions et de mise en œuvre du droit au logement des populations défavorisées.
- Mobiliser au sein de la Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) tous les partenaires et outils susceptibles de concourir à la recherche de solutions alternatives et donc d'éviter l'expulsion.
- Dans le cadre des conventions passées avec la CAF et la MSA, instruire les dossiers de maintien ou suspension de l' A.P.L. en saisissant la CCAPEX des situations présentant un risque d'expulsion.
- Transmettre au tribunal toutes les informations concernant les ménages assignés dont ils disposent.
- Soumettre à ladite commission tous les dossiers sensibles, notamment en matière de demandes de concours de la force publique, requises par les huissiers auprès du Préfet.
- Mobiliser le droit de réservation préfectorale ainsi que le dispositif d'hébergement afin de trouver des solutions provisoires, en cas d'échec de la prévention et également de concourir directement à la recherche de solutions d'urgence au moment de la mise en œuvre du concours de la force publique.

- Tenir à jour des indicateurs de suivi les plus précis possibles et réaliser un rapport annuel d'activité de la CCAPEX.

- Evaluer les engagements de la présente charte.

3.2 Le CONSEIL GENERAL s'engage à mobiliser ses services et en particulier le service social départemental pour :

- Accueillir, informer et orienter les publics en difficulté au regard du logement ;

- Aider les ménages à se reloger dans un logement adapté à leurs ressources quand le maintien dans le logement n'est pas possible ou, à défaut, rechercher une solution d'hébergement ;

- Instruire les dossiers de demandes d'accompagnement social lié au logement, de subvention ou de prêts auprès du FSL pour apurer une dette de loyer ;

- Transmettre à la CCAPEX¹, pour avis, les dossiers de demande d'aide financière pour des impayés de loyers supérieurs à 1500 € (déduction faite des aides au logement) ;

- Rechercher des solutions susceptibles de venir en aide aux ménages avant et à tous les stades de la procédure d'expulsion ;

- Concourir au recueil des éléments sociaux relatifs au ménage assigné ;

- Inciter le ménage assigné à transmettre les éléments le concernant à la préfecture avant l'audience ou à défaut les transmettre directement au tribunal pour permettre au juge de disposer en temps opportun d'un éclairage sur la situation sociale de l'assigné ;

- Inciter le ménage assigné à se rendre à l'audience du tribunal ;

- Réaliser une enquête sociale sur les ménages faisant l'objet d'un jugement d'expulsion à la demande du Préfet.

- Recueillir et transmettre tous les éléments utiles à la compréhension de la situation des ménages dans le cadre des avis rendus par la CCAPEX sur le concours de la force publique.

3.3 La Caisse d'Allocations Familiales, la Mutualité Sociale Agricole et la Caisse Maritime des Allocations Familiales s'engagent à :

- Développer, la procédure de signalement des impayés de loyers conformément à la réglementation et assurer un suivi des dossiers d'impayés, et proposer en ce qui concerne la CAF, une médiation avec les propriétaires pour faciliter la signature d'un plan d'apurement.

- Donner toute information aux personnes en matière d'allocation logement

- Proposer, en ce qui concerne la CAF, un accompagnement social par les conseillères habitat suite à un signalement d'impayé de loyer

- Participer aux dispositifs partenariaux mis en place.

- Saisir la CCAPEX des dossiers sensibles portés à la connaissance des organismes payeurs, notamment en matière d'allocation logement.

3.4 Les huissiers de justice s'engagent à :

- Assurer un rôle d'information auprès des locataires et des propriétaires (tiers payant

1 Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives

allocation logement, adresse du FSL et des services sociaux) à l'occasion de la remise des actes de tout au long de la procédure (commandements de payer, assignations et commandement de quitter les lieux)

- Veiller à une présentation claire des documents contentieux ou judiciaires et donner une information synthétique sur le déroulement de la procédure.
- Inciter les locataires à se présenter aux audiences du tribunal
- Saisir la CCAPEX des dossiers qui leur semblent nécessiter un examen partenarial, au stade de l'assignation ou du commandement de quitter les lieux
- Transmettre les données statistiques utiles à la DDCS

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

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

3.6 Les bailleurs sociaux s'engagent à :

3.6.1. Lors de l'entrée du locataire:

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

3.6.2 En cas d'impayés de loyers:

- Mettre en place un plan d'apurement adapté
- Rechercher les solutions amiables pouvant éviter la procédure d'expulsion, notamment en saisissant dans les délais légaux les organismes payeurs par l'intermédiaire de la DDCS en ce qui concerne l'APL [trois termes nets consécutifs ou une dette de loyers au moins égale à 2 fois le montant mensuel brut du loyer et des charges) et les organismes payeurs (lorsque l'allocation logement est versée en tiers payant au propriétaire)
- Développer les contacts avec les locataires en difficultés pour les encourager à solliciter le F.S.L., pour apurer la dette, ou pour demander le cas échéant un accompagnement social lié au logement (ASLL).
- Etudier les possibilités de mutation à l'intérieur du parc ou de maintien dans le logement, en lien avec la commission du FSL, lorsque le logement s'avère inadapté à la situation du ménage en difficulté.
- Rester ouvert à la conciliation en phase contentieuse y compris après le jugement

d'expulsion, notamment par la mise en place d'une période probatoire et en lien avec la commission du FSL.

- A apporter à la CCAPEX tous les éléments utiles au traitement des situations d'impayés et de risque d'expulsion locative.

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

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

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

- **Avant le jugement :** Dès le commandement de payer délivré par l'huissier, le locataire est informé qu'il peut bénéficier des conseils juridiques de l'ADILE. L'ADILE adresse parallèlement un courrier au locataire assigné l'invitant à prendre contact avec les juristes qui examinent la situation juridique du locataire notamment le respect des délais ou la possibilité de demande reconventionnelle (demande de travaux par exemple). Le locataire rencontre alors un juriste soit au siège de l'association soit dans le cadre des 18 permanences décentralisées sur le territoire du département.
- **Après le jugement :** L'ADILE invite la personne poursuivie pour impayés de loyer à revenir se faire expliquer la décision du juge. Si le bail est résilié et que le juge d'instance n'a pas accordé de délai à l'occupant pour quitter les lieux, le juriste pourra par exemple aider le locataire à formuler une demande de délai auprès du Juge de l'Exécution.

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

3.8 Les maires s'engagent à :

- Transmettre à la CCAPEX tous les éléments utiles sur la situation de leurs administrés menacés d'expulsion, dès lors qu'ils ont connaissance de ces situations, notamment en participant aux travaux de cette commission.

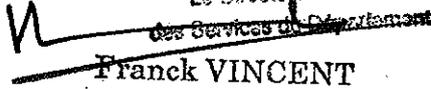
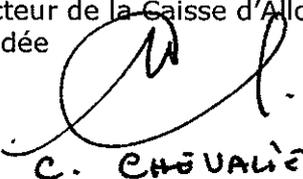
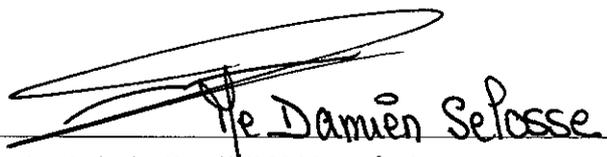
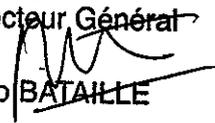
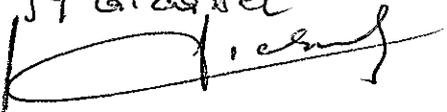
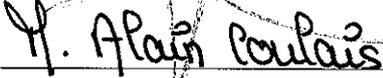
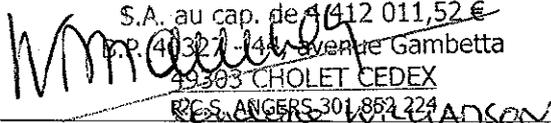
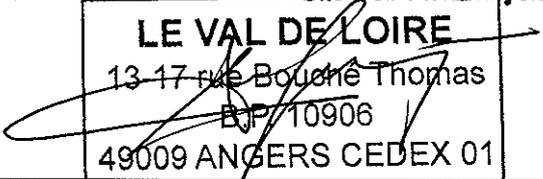
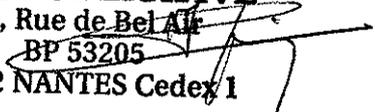
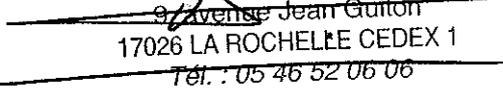
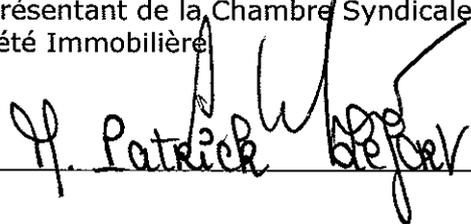
- Inciter leurs administrés menacés d'expulsion pour les encourager à rencontrer un service social et à se présenter à l'audience au tribunal.

- Contribuer au relogement des personnes, menacées d'expulsion pour des motifs de logement inadapté à leurs ressources, notamment les ménages habitant le secteur privé, bénéficiaires de minima sociaux ou surendettés, dans le cadre de leur participation aux commissions d'attribution des logements des différents bailleurs sociaux.

La présente charte est valable pour toute la durée du PDALPD.

Un bilan intermédiaire sera réalisé en 2012.

LES SIGNATAIRES DE LA CHARTE : 0 5 NOV. 2010

<p>Le Préfet de la Vendée</p>  <p>Jean-Jacques BROT</p>	<p>Le Président du Conseil Général de la Vendée</p> <p>P/</p> <p>Pour le Président Le Directeur Général des Services Départementaux</p>  <p>Franck VINCENT</p>
<p>Le Directeur de la Caisse d'Allocations Familiales de la Vendée</p>  <p>C. CHEVALIER</p>	<p>La Directrice de la Caisse Maritime des Allocations Familiales</p>  <p>Myriam HARLEY, Directrice</p>
<p>Le Directeur de la Mutualité Sociale Agricole Loire-Atlantique-Vendée</p>  <p>H. Damien Bernès</p>	<p>Le représentant de la Chambre Départementale des Huissiers de Justice</p>  <p>H. Damien Seloisse</p>
<p>Le représentant de la SAMO Le Directeur Général</p>  <p>Bruno BATAILLE</p>	<p>Le représentant de la SA d'HLM Vendée Logement esh</p> <p>Le Président JY GIAGUEL</p> 
<p>Le représentant de l'office public Vendée Habitat</p> <p>Pascal RACE</p> 	<p>Le représentant de la SEML ORYON</p> <p>ORYON 92, Bd Gaston Defferre BF 737 85018 LA ROCHE SUR YON CEDEX Tél. : 02 51 37 23 08 Fax : 02 51 46 13 06 P.C. B 547 050 146 Site de Loire: oryon.fr</p>  <p>Y. Alain Coulais</p>
<p>Le représentant de la SA d'HLM Le Foyer Moderne (Groupe Gambetta)</p> <p>S.A. d'HLM LE FOYER MODERNE S.A. au cap. de 4 412 011,52 € N.P. 4032744 Avenue Gambetta 49303 CHOLET CEDEX REG.S. ANGERS 301 852 224</p>  <p>M. Anderson</p>	<p>Le représentant de la SA d'HLM Le Val de Loire</p> <p>LE VAL DE LOIRE 13-17 rue Bouché Thomas BP 10906 49009 ANGERS CEDEX 01</p> 
<p>Le représentant de la SA Vilogia - Groupe CM</p> <p>VILOGIA</p>  <p>B. Dessirier</p>	<p>Le représentant de la SCP Cif Coopérative</p> <p>CIF COOPERATIVE 10, Rue de Bel Air BP 53205 44032 NANTES Cedex 1</p> 
<p>Le représentant de la SA d'HLM Erilia</p> <p>ERILIA 72 bis, rue Perrin-Solliers 13291 MARSEILLE CEDEX 6 Téléphone : 04 91 18 45 45</p> 	<p>Le représentant d'Atlantic Aménagement (groupe 2a)</p> <p>ATLANTIC AMÉNAGEMENT 9, Avenue Jean Guilton 17026 LA ROCHELLE CEDEX 1 Tél. : 05 46 52 06 06</p> 
<p>Le représentant de la chambre FNAIM de Vendée</p> <p>JM. COMONT</p> 	<p>Le représentant de la Chambre Syndicale de la Propriété Immobilière</p>  <p>H. Patrick de Joux</p>

ADIL DE LA VENDEE

Le représentant de la Chambre des Notaires

M. Pierre RONCLIN
**CHAMBRE DES NOTAIRES
DE LA VENDEE**
30, RUE GASTON-RAMON
85000 LA ROCHE-SUR-YON

Le représentant de l'ADILE

M. Michel Dupon
**ADILE
VENDEE**
1287143, BOULEVARD DE BRIERRE
85000 LA ROCHE-SUR-YON
Tél. 02 51 44 73 78

Le représentant de l'Association CLCV
(Consommation, Logement et Cadre de Vie)

M. Jean-Robert Bry

Le représentant de la Confédération Nationale du
Logement

M. Christian Dehors

Le représentant de l'association des maires de Vendée

Mme Ginette Saulard, Maire de Rochetrevour

ANNEXES

ANNEXE 1. Données de cadrage relatives au département de la Vendée

1.1 Données générales au 1^{er} janvier 2011 (date de référence : 1^{er} janvier 2008)

Population du département : 616 906 habitants (RGP 2004 : 539 664 ; RGP 1990 : 509 356)

16 communes de plus de 5 000 habitants
Chef-lieu : LA ROCHE SUR YON : 55 091 habitants
(RGP 2004 : 49 262 ; RGP 1990 : 45 219)

Sous-préfecture : LES SABLES D'OLONNE : 15 520 habitants
(RGP 2004 : 15 532 ; RGP 1990 : 15830)

Sous-préfecture : FONTENAY LE COMTE : 15 107 habitants
(RGP 2004 : 13 792 ; RGP 1990 : 15830)

Parc de logements : données MEEDDM – Filocom 2007 d'après DGFIP

365 718 logements (RGP 2004 : 323 000 ; RGP 2010 : 273 000)

dont :

- Résidences principales : **261 714** - 71,6 % des logements (2004 : 215 000) dont 69 995 occupées par des locataires et 186 687 par des propriétaires)
- Résidences secondaires : **87 553** - 23,9% des logements (2004 : 93 400)
- Logements vacants : **16 451** (2004 : 13 000)

Parc locatif public : données au 31 décembre 2010

19 346 HLM - soit 28% du parc locatif total (2004 : 15710, soit 27 %)

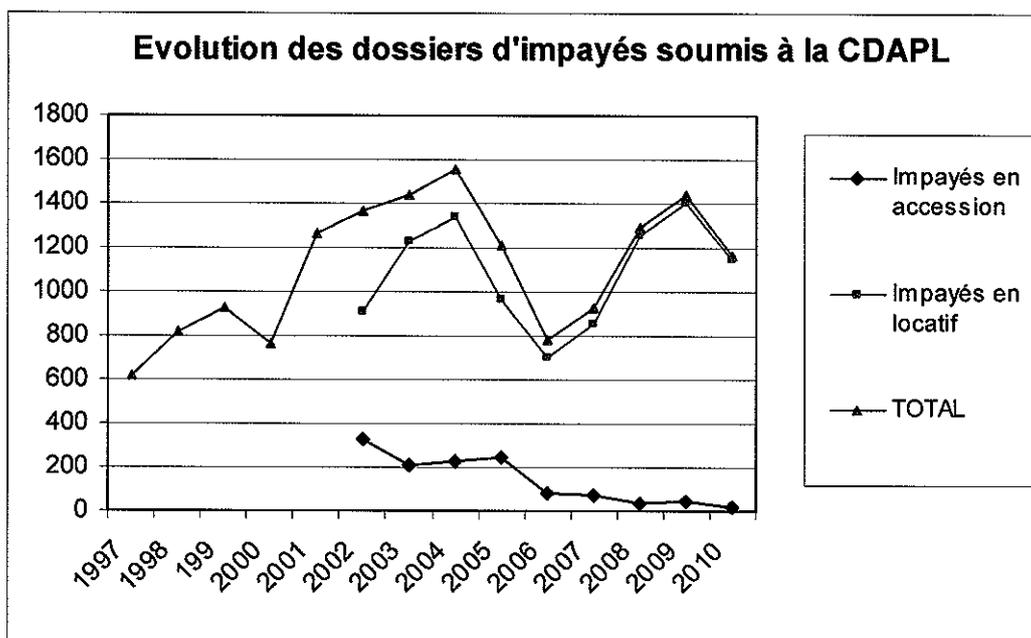
12 955	appartenant à Vendée Habitat
5 278	" à Vendée Logement
910	" à Oryon
145	" à la SAMO
58	" à Atlantic

Parc locatif privé : 50 153 - soit 72% du parc locatif total (2004 : 39 427)

1.2 Données relatives aux expulsions

Statistiques relatives aux impayés dans le parc locatif conventionné APL (1996-2010)

ANNEE	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Impayés en accession (nombre de ménages)						327	211
Impayés en locatif (nombre de ménages)						911	1 225
TOTAL	615	816	931	763	1 262	1 362	1 436
ANNEE	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Impayés en accession	224	243	81	74	36	42	20
Impayés en locatif	1 333	962	703	857	1 252	1 398	1 142
TOTAL	1 557	1 205	784	931	1 288	1 440	1 162



Statistiques relatives aux procédures d'expulsions (2004-2010)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Assignations	359	330	318	336	399	386	380
Commandements de quitter les lieux	156	147	175	236	189	187	155
Demandes de concours de la force publique	71	73	99	109	110	81	88
Octrois de la force publique	31	60	70	67	59	42	37

Statistiques relatives aux procédures d'expulsions locatives 2010 par arrondissement

	La Roche-sur-Yon	Les Sables d'Olonne	Fontenay-le-Comte	TOTAL département
Assignation en résiliation de baux devant les tribunaux	138	171	71	380
Commandement de quitter les lieux	74	54	27	155
Demandes de concours de la force publique	39	32	17	88
Concours de la force publique accordés	14	14	9	37

ANNEXE 2. DEROULEMENT D'UNE PROCEDURE D'EXPULSION

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

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

PHASE CONTENTIEUSE : COMMANDEMENT DE PAYER

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

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

En vertu de l'article 24 de la loi de juillet 1989, ils doivent indiquer la possibilité pour le locataire de saisir le Fonds Solidarité Logement et son adresse. Depuis plusieurs années, ils sont en mesure dans le département d'indiquer également l'adresse des services sociaux chargés d'instruire les dossiers.

PHASE JUDICIAIRE : L'ASSIGNATION

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

I. Interventions des huissiers :

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

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

II. Interventions des services de la DDCS :

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

Ils transmettent copies des assignations aux:

- Maires
- CAF ou MSA ou Caisse Maritime d'Allocations Familiales
- Conseil Général

III. Interventions sociales du Conseil général (Direction de la Solidarité et de la Famille) :

Le Conseil Général est avisé de toutes les assignations afin de proposer l'aide du Service Social Départemental qui s'engage:

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

IV. Interventions des maires :

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

V. Interventions de la CAF ou de la MSA :

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

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

RESILIATION DU BAIL : JUGEMENT D'EXPULSION

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

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

PHASE D'EXECUTION : COMMANDEMENT DE QUITTER LES LIEUX

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

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

Les services de la DDCS :

- demandent au Maire son avis sur les possibilités de relogement et sur les risques de trouble public
- demandent une enquête sociale au Service Social Départemental

Le Service Social Départemental :

- réalise les enquêtes sociales, dans les deux mois qui suivent la notification du CDQL.
- transmet toutes ces informations aux services de la DDCS.

CONCOURS DE LA FORCE PUBLIQUE

- Dès réception de la demande de concours, les services de la DDCS saisissent pour avis :
 - Les services de gendarmerie et de police afin d'évaluer le risque de trouble à l'ordre public
 - Le maire afin de connaître la situation du ménage et les possibilités éventuelles de relogement
 - Le service social départemental, aux fins de réalisation d'une nouvelle enquête sociale
- A l'issue de cette instruction, les services de la DDCS soumettent le dossier à la CCAPEX pour avis.
- Les services de la DDCS soumettent à l'appréciation du préfet l'ensemble des éléments du dossier afin qu'il puisse statuer en toute connaissance de cause.

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

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

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

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

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

ANNEXE 3. SCHEMA D'UNE PROCEDURE D'EXPULSION

Phase contentieuse

Constitution de la dette

Commandement de payer sous deux mois
visant la clause résolutoire

Phase judiciaire

Assignation devant le Tribunal d'Instance

Résiliation du Bail / Jugement d'expulsion / Signification du
jugement ;

Commandement de quitter les lieux
notifiée à la personne
et copie au Préfet (DDCS)

Phase d'exécution

Enquête sociale
demandée par la
préfecture (DDCS)

Procès-verbal de déplacement chez l'expulsé par l'huissier

Réquisition de la force publique
par l'huissier auprès du Préfet
(DDCS) dans les deux mois
suivant le CDQL

Le préfet (DDCS) demande une

- Enquête de police ou de gendarmerie
- Avis du Maire
- Mise à jour de l'enquête sociale

Absence de
concours de
la force
publique

Accord concours de la Force Publique
par le Préfet : expulsion par huissier
avec police ou gendarmerie

Indemnisation du propriétaire par
l'Etat (budget : ministère de
l'intérieur)

Expulsion

ANNEXE 4. EVALUATION DE LA CHARTE DE PREVENTION DES EXPULSIONS

Données au 31 décembre 2010
<u>Données statistiques générales :</u>
Parc de logements locatifs privés : 50 153
Parc de logements locatifs HLM : 19 346
Nombre de ménages bénéficiant de l'APL : 14 915
<u>Données concernant les impayés du département :</u>
Nombre de locataires, en impayés de loyers, bénéficiant de l'APL : 1 162 dossiers examinés dont 551 nouvelles saisines
Nombre de locataires, en impayés de loyers, bénéficiant de l'allocation logement dont nouveaux dossiers signalés aux organismes payeurs :
<u>Données statistiques du FSL :</u>
Nombre de demandes d'aides examinées par le FSL pour le maintien dans un logement du secteur public et du secteur privé : 289
Nombre d'aides accordées pour le maintien dans un logement du secteur public et du secteur privé : 254
Montant total des aides accordées par le FSL pour le maintien dans un logement du secteur public et du secteur privé : 169 395 €
<u>Données des contentieux locatifs :</u>
Nombre de commandement de payer délivrés par les huissiers de justice pour des impayés de loyers publics et privés :
Nombre de copies d'assignations : 380
Nombre de fiches de renseignements sociaux transmises aux juges :
Nombre de décisions de justice prononçant la résiliation de bail :
Nombre de ménages présents le jour de l'audience :
Nombre de CDQL : 155
Nombre de demandes de concours de la force publique : 88
Nombre de concours de la force publique accordés : 37
Nombre d'interventions effectives de la force publique : 13
Nombre de propriétaires indemnisés : 3
Montant des indemnités accordées par l'Etat aux propriétaires pour refus de concours de la force publique : 11 491€85

ANNEXE 5. PARTENAIRES IMPLIQUES DANS LA PREVENTION DES EXPULSIONS

- L'Etat : Monsieur le Préfet, Préfecture
 - La DDCS :
 - Pascale Mathey (pascale.mathey@vendee.gouv.fr)
 - Jérôme Lesueur (jerome.lesueur@vendee.gouv.fr)
 -
- Le Conseil Général : Monsieur le Président du Conseil Général
 - - Dominique Francioni (dominique.francioni@vendee.fr)
 -
- La CAF (signataire)
- Les bailleurs publics : Vendée Habitat, Vendée Logement-esh, ORYON, la SAMO, Atlantic Aménagement (groupe 2a), SA d'HLM le Foyer Moderne, SA d'HLM le Val de Loire, SA Vilogia, SCP Cif Coopérative, SA d'HLM Erilia (signataires)
- Les bailleurs privés : FNAIM, Chambre Syndicale de la Propriété Immobilière, Chambre des Notaires (signataires)
- Les huissiers de justice, représentés par la Chambre Syndicale (signataires)
- La MSA et la Caisse Maritime des Allocations Familiales (signataires)
- Les Maires, représentés par l'assemblée des Maires de Vendée (signataires)
- Les tribunaux
- Les associations gestionnaires de services de tutelles : Sauvegarde 85, ARIA 85, ATHM et UDAF
- Associations oeuvrant pour le logement des personnes défavorisées : La Croisée, l'APSH, Passerelles
- Les associations de défense des locataires : CNL et CLCV (signataires), l'ALHIV et l'UDAF
- L'Association Départementale d'Information sur le Logement : ADIL (signataire)
- Autres associations membres du Comité Responsable du PDALPD :
 - Habitat et Humanisme
 - Escales Ouest
 - Les Trois Portes
 - Agropolis « Groupe Etablières »
 - Le GIPIL
 - AUFD
 - Ceidre
 - Pact Vendée



PRÉFET DE LA VENDÉE



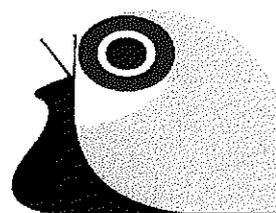
VENDÉE
CONSEIL GÉNÉRAL



ORION



Défense des locataires
HLM et secteur privé



ADIL / AGENCE
DÉPARTEMENTALE
D'INFORMATION
SUR LE LOGEMENT



Chambre des notaires
de La Vendée

