



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



CHARTRE DE PRÉVENTION

DES EXPULSIONS LOCATIVES

DU VAL D'OISE

ÉDITO

L'expulsion d'une personne ou d'une famille pour impayés de loyer ou de charges est un facteur d'exclusion et de rupture sociale.

Instaurées par la loi de lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998, les chartes pour la prévention des expulsions locatives voient leur rôle réaffirmé par la loi ALUR du 24/03/2014 afin de favoriser la mobilisation des différents acteurs et dispositifs de manière coordonnée pour réduire le nombre d'expulsions.

Le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes en Difficultés 2015-2020 (PDALHPD), dont le pilotage est assuré de façon conjointe par l'État et le Conseil départemental, dispose d'un axe fort relatif à la prévention des expulsions. La première action de cet axe est de disposer d'une charte de prévention des expulsions actualisée. L'ambition de cette charte est d'affirmer à nouveau les priorités d'un partenariat élargi d'acteurs dans le Val d'Oise et de répondre aux enjeux de notre Département pour prévenir les expulsions locatives.

Les principes d'actions de la charte de prévention des expulsions concernent tout ménage en situation d'impayé locatif, dès les premières difficultés de règlement de loyer ou de charges jusqu'à la mise en œuvre de l'expulsion et la recherche d'une solution de relogement ou d'hébergement. Ils visent tout locataire du parc privé ou du parc social dans le département du Val d'Oise.

Les mesures concrètes doivent favoriser l'émergence de solutions visant le maintien dans le logement par le traitement de la dette ou l'orientation vers des dispositifs adaptés à la situation du ménage dans l'intérêt du locataire et du propriétaire. Ces actions feront l'objet d'une évaluation annuelle présentée au comité responsable du PDALHPD.



Jean-Yves LATOURNERIE
Préfet du Val d'Oise



Marie-Christine CAVECCHI
Présidente du Conseil départemental du Val d'Oise

CONTEXTE

Le parc locatif valdoisien, selon le recensement 2012 compte 178 195 logements qui se répartissent en 58% de logements dans le parc social et 43% dans le parc privé. Malgré une offre de logement social en évolution, elle reste insuffisante au regard des besoins. Cette pénurie génère des tensions dans le parc privé et entraîne des ménages à accepter des logements au loyer inadapté à leur capacité financière réelle, cette insolvabilité est une cause majeure d'impayés.

En Val d'Oise, le nombre d'assignations aux fins de résiliation de bail est stabilisé sur ces quatre dernières années à une moyenne de 3500 et celui des interventions de la force publique à une moyenne de 650.

Les procédures d'expulsion locative concernent majoritairement le parc social néanmoins le risque d'expulsion est plus important dans le parc privé.

La prévention des expulsions implique de nombreux acteurs et dispositifs.

Malgré un engagement important de chacun des partenaires, le diagnostic établi pour l'élaboration de la charte a mis en exergue les points suivants :

- un contexte législatif et réglementaire complexe difficilement appréhendable par les locataires et par les acteurs,
- malgré de multiples sollicitations, des locataires qui montrent peu de mobilisation,
- des situations d'impayés de loyer prises en compte trop tardivement,
- des instances de coordination à tous les stades de la procédure qui méritent d'être revisités pour une plus grande efficacité.

LA CHARTE DE PRÉVENTION DES EXPULSIONS PREND EN COMPTE LES TROIS AUTRES ACTIONS PRÉVUES DANS LE VOLET « PRÉVENTION DES EXPULSIONS » DU PLAN DÉPARTEMENTAL D'ACTIONS POUR LE LOGEMENT ET L'HÉBERGEMENT DES PERSONNES EN DIFFICULTÉS :

Renforcer la coordination des acteurs et des dispositifs pour rendre plus opérationnelle l'articulation des dispositifs :

- renforcer les partenariats entre les CCAS et les TISMS du Département dans la réalisation des diagnostics sociaux afin d'éviter les doublons et de mobiliser un plus grand nombre de locataires,
- poursuivre l'activité des Commissions impayés de loyer tout en améliorant leur fonctionnement,
- déconcentrer la CCAPEX,
- développer des actions de communication sur le fonctionnement des différentes instances de coordination et dispositifs mobilisables tout au long de la procédure d'expulsion à l'initiative des porteurs de ces instances et dispositifs.

Développer l'information auprès des acteurs et des publics en vue d'une intervention précoce :

- développer l'information dès l'entrée dans les lieux,
- informer les bailleurs du parc privé sur les dispositifs et les acteurs de l'intervention sociale,
- renforcer l'accompagnement juridique des ménages menacés d'expulsion.

Encourager le relogement comme moyen de prévention des expulsions

- repérer les situations où il y a inadéquation des charges liées au logement au regard de ressources et inciter le locataire à envisager un relogement,
- accompagner les locataires en difficultés dans leurs démarches de maintien puis d'accès à un logement adapté,
- favoriser les échanges inter bailleurs dans le parc social.

LA CHARTE DE PRÉVENTION DES EXPULSIONS FIXE LES ENGAGEMENTS PARTAGÉS PAR L'ENSEMBLE DES PARTENAIRES :

mobiliser les locataires et les rendre acteurs de la résolution de leurs difficultés

Dès l'apparition de l'impayé et tout au long de la procédure d'expulsion, il est important que les locataires rencontrent les professionnels susceptibles de leur apporter un soutien pour agir le plus précocement possible. Sans implication du locataire dans la prise en compte de ses difficultés, l'action des acteurs ne pourra pas éviter une expulsion. En conséquence, chacun des partenaires œuvrant dans le champ de la prévention des expulsions doit sensibiliser au mieux le locataire sur l'importance de s'engager dans les démarches visant à améliorer sa situation. Il s'agit d'adapter la communication, s'assurer de l'adhésion à l'accompagnement proposé.

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 des personnes

concourir à une information et une formation partagées entre partenaires

participer régulièrement aux instances partenariales

contribuer à l'élaboration de l'observatoire social et à l'évaluation du dispositif de prévention des expulsions.

LA CHARTE DE PRÉVENTION DES EXPULSIONS INTÈGRE LES ENGAGEMENTS SPÉCIFIQUES D'UN GRAND NOMBRE DE PARTENAIRES.

LA CHARTE DE PRÉVENTION DES EXPULSIONS FIXE LES MODALITÉS DE SUIVI DES ACTIONS ET DE SA RÉVISION :

Les actions feront l'objet d'une évaluation annuelle organisée par l'État et le Conseil départemental à partir notamment des indicateurs et des bilans présentés par les différents acteurs. Ce bilan sera présenté au comité responsable du PDALHPD et à la CCAPEX (Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions).

LES ACTEURS DE LA CHARTE DE PRÉVENTION DES EXPULSIONS :

- La Direction Départementale de la Cohésion Sociale
- La Sous-Préfecture de Sarcelles
- La Sous-Préfecture d'Argenteuil
- La Direction de Préfecture DCLAJ en charge des expulsions sur l'arrondissement de Pontoise
- Le Conseil Départemental
- La Caisse d'Allocations Familiales
- La Mutualité Sociale Agricole
- Les bailleurs sociaux représentés par l'AORIF
- Action Logement
- L'Agence Départementale d'Information sur le Logement
- La Chambre des Propriétaires
- L'Union des Maires
- L'union Départementale des Centres Communaux d'Action Sociale
- L'Association Force Ouvrière des Consommateurs du Val d'Oise
- Les Associations de locataires
- La Commission de Médiation DALO
- Le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation du Val d'Oise
- L'UDASHI
- La Chambre Départementale des Huissiers de Justice
- L'Ordre des Avocats du Barreau de Pontoise
- Le SEAG
- Les services de mandataires de la protection juridique des majeurs
- l'UDAF
- La commission de Surendettement représentée par la banque de France