

COMMISSION LOCALE DE PRÉVENTION DES IMPAYÉS LOCATIFS

PROTOCOLE DE COLLABORATION LOCALE

Préambule :

L'impayé locatif témoigne généralement des difficultés économiques, s'il peut aussi faire suite à des évolutions dans les situations personnelles. L'expulsion, cette expérience est traumatisante, et la perte d'un logement sociale.

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

077-227700010-20210531-lmc100000022100-DE

Acte Certifié exécutoire

Envoi Préfecture : 03/06/2021

Réception Préfet : 03/06/2021

Publication RAAD : 03/06/2021

Avec la loi relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998, l'expulsion locative est traitée avec une approche de prévention et non plus d'ordre public. Ce principe a été renforcé par la loi sur l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (A.L.U.R.) du 24 mars 2014, avec notamment la volonté d'organiser le traitement coordonné des situations d'expulsion.

Ainsi, l'articulation et la mobilisation des acteurs sociaux et du logement sont à rechercher autour des familles dès les premiers impayés locatifs pour éviter la mise en œuvre d'une procédure d'expulsion.

Le bailleur social a la responsabilité de prévenir et de traiter le plus en amont possible l'impayé locatif de ses locataires. Si la situation persiste et nécessite l'intervention d'autres acteurs, il peut alors saisir la commission locale de prévention des impayés locatifs (C.L.P.I.L.) pour trouver une solution partenariale. En dernier recours seulement, les dossiers restant complexes avec des dettes devenues importantes, peuvent être présentés en Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions (C.C.A.P.E.X.).

Le présent protocole formalise les objectifs et l'organisation de la C.L.P.I.L. définis avec les partenaires suivants :

- la commune de Noisiel, le Centre Communal d'Action Sociale de Noisiel (C.C.A.S.),
- l'État,
- le Département de Seine-et-Marne, la Maison Départementale des Solidarités (M.D.S.) de Noisiel,
- les bailleurs : 1001 Vies Habitat, Trois Moulins Habitat, CDC Habitat Social, Antin Résidences, Habitat 77, Valophis Habitat, Seqens, Batigère, CDC Habitat Adoma, MC Habitat
- l'association Empreintes, chargée de la mise en œuvre des mesures d'Accompagnement Social Lié au Logement (A.S.L.L.) et d'Accompagnement Vers et Dans le Logement (A.V.D.L.).

Article 1 : Rôle et objectifs de la C.L.P.I.L.

Les objectifs sont les suivants :

- informer les différents partenaires des échanges et interventions initiés en faveur de la famille en dette locative,
- réaliser un diagnostic partagé des ménages en dette de loyer, pour repérer et agir sur les motifs de l'endettement,
- élaborer avec les partenaires signataires du présent protocole des propositions d'actions visant à aider les ménages, sur la base d'une complémentarité et de mutualisation des moyens,
- responsabiliser et mobiliser les ménages dans la reprise du paiement régulier de leur loyer,

- impliquer les ménages dans la résolution de leurs difficultés, en leur proposant le soutien de l'institution partenaire la plus appropriée à leur situation, au regard des éléments portés à la connaissance des membres de la commission, dans le respect des compétences et des missions de chacune,
- apporter un soutien aux ménages de façon à rendre autonomes les personnes, et à développer leurs potentialités en les rendant acteurs de l'évolution de leur situation.

Article 2 - Composition de la C.L.P.I.L.

Les membres nommés ci-après s'engagent à participer activement à la C.L.P.I.L, par une présence physique, téléphonique ou une communication écrite (ex: fiche de liaison, mails). La visioconférence est également possible si le bailleur s'engage à être l'organisateur de la réunion.

- un représentant du C.C.A.S. de Noisiel et/ou un représentant de la commune de Noisiel
- un représentant de la M.D.S. de Noisiel,
- un représentant des bailleurs sociaux signataires du protocole
- un représentant de l'association Empreintes, chargée de l'Accompagnement Social Lié au Logement et de l'Accompagnement Vers et Dans le Logement.

Article 3 - Public concerné

Sont présentés en C.L.P.I.L. les dossiers des ménages pour lesquels le bailleur, malgré son intervention, rencontre des difficultés (absence de contact, pas de collaboration du ménage, pas de plan d'apurement...), et pour lesquels une mobilisation multi-partenariale paraît nécessaire.

Lorsqu'un dossier devient trop complexe (dette lourde, stade très avancé de la procédure d'expulsion, situation très complexe...), il sera orienté vers la C.C.A.P.E.X.

Article 4 - Modalités de fonctionnement

La commission se tiendra en mairie de Noisiel, la salle ayant été réservée au préalable par la référente en charge de la prévention des expulsions locatives.

Elle se réunira généralement une fois par trimestre, la date en ayant été convenue lors de la C.L.P.I.L. précédente.

Il est retenu le principe de la tenue d'une commission par bailleur.

Le secrétariat de la C.L.P.I.L. est assuré par le représentant de la commune, chargé de :

- l'invitation aux membres de la C.L.P.I.L. indiquant l'heure, le lieu et l'ordre du jour,
- le relevé de décisions des commissions avec envoi aux membres

Avant chaque commission, le bailleur adressera un courrier aux locataires pour les informer de la tenue de la C.L.P.I.L et obtenir leur accord quant à l'évocation de leur situation ; dans ce courrier seront mentionnés :

- l'article L-226-1 du Code Pénal, s'agissant du consentement réputé présumé sans manifestation de la part du locataire,
- la possibilité d'un délai de réponse par écrit offerte aux locataires, leur permettant de s'opposer à l'évocation de leur dossier en C.L.P.I.L. ,
- la possibilité pour les locataires concernés de se présenter auprès des services sociaux.

Un mois avant la date de la commission, le bailleur transmettra aux membres de la C.L.P.I.L. la liste des situations à étudier. Le jour de la commission, le bailleur indiquera les locataires ayant refusé la présentation de leur situation. Les informations seront mises à jour pour les dossiers étudiés lors de la commission précédente, et complétées pour les nouveaux dossiers proposés à l'étude. Le non-respect de ce délai aura pour conséquence l'annulation de l'examen en commission des dossiers concernés.

En cas d'absence d'un partenaire :

- * il s'engage à transmettre avant la C.L.P.I.L., si les délais de transmission du tableau des situations à étudier sont respectés, les éléments d'information relatifs aux dossiers présentés.
- * le secrétariat s'engage à lui retourner, après la C.L.P.I.L., le tableau des situations annoté.

En cas de suivi, auprès d'un travailleur social :

- * le travailleur social qui le souhaite, a la possibilité de convier le locataire intéressé, à la commission C.L.P.I.L., à la condition que ce locataire, soit volontaire et qu'il est transmis au préalable son accord au bailleur, pour que sa situation soit présentée. Dans ce cas, il convient que le travailleur social, avise le secrétariat de la présence de cet administré, en communiquant l'identité de cette même personne, en amont de la commission. Dans un soucis de confidentialité, l'administré devra quitter la commission, afin que les autres situations soient étudiées.

A l'issue de la commission, les ménages seront informés des préconisations émises lors de la C.L.P.I.L. par le partenaire chargé de la mise en œuvre de la préconisation.

Article 5 - Déroulement de la C.L.P.I.L.

Au cours de la commission : chaque partenaire apporte ses connaissances sur la situation du locataire :

- * le bailleur présente la situation et indique l'état d'avancement de la procédure,
- * le C.C.A.S. indique si la personne est connue du service ; il renseigne sur les aides légales et/ou facultatives dont le locataire a bénéficié ou peut bénéficier,
- * la M.D.S. indique si la personne est connue des services sociaux et donne des informations sur le suivi éventuellement engagé,
- * les représentants des associations agréées pour l'A.S.L.L. et l'A.V.D.L. donnent des informations concernant les locataires accompagnés,

Après analyse de la situation : il est alors décidé de l'action à mettre en place vis-à-vis du locataire défaillant :

- * mise à disposition ou poursuite de l'accompagnement social par la M.D.S. et/ou le C.C.A.S.,
- * proposition d'un bilan-diagnostic par une association,
- * vérification des droits en lien avec la C.A.F.,

Puis, le partenaire chargé de mettre en œuvre les préconisations avec le ménage engagera une relation d'aide sous réserve de la démarche volontaire de ce dernier. Il rendra compte aux autres partenaires des actions entreprises, dans l'immédiat par tout moyen (mail,...) et lors de la prochaine commission.

Si une situation nécessite un appui et/ou expertise juridique, la commission pourra saisir l'A.D.I.L.

Article 6 - Évaluation

Les partenaires s'engagent à effectuer un bilan de cette coopération selon les indicateurs suivants :

- * nombre de situations étudiées dans l'année civile par bailleur,
- * nombre de situations pour lesquelles la commission a orienté respectivement vers le C.C.A.S., la M.D.S., les travailleurs sociaux des bailleurs et les associations A.S.L.L.,

- * nombre de situations avec sorties positives (plan d'apurement respecté, protocole de cohésion sociale respecté...) suite à la C.L.P.I.L.,
- * nombre de situations avec sorties négatives (non mobilisation, locataire parti ou décédé, expulsion locative) suite à la C.L.P.I.L.,

(Possibilité de fournir d'autres indicateurs)

Ces données seront collectées auprès des partenaires concernés et centralisées par le secrétariat, Elles seront présentées lors de la première commission de l'année suivante. Ce bilan évaluera l'activité et l'efficacité de cette instance.

Article 7 - Information et respect de l'utilisateur

Toutes les personnes présentes à la commission sont soumises à la discrétion professionnelle et/ou au secret professionnel conformément à l'article 226-13 du code pénal quel que soit le titre au nom duquel elles participent. Les membres de la commission s'engagent à respecter le caractère confidentiel des informations qui leur sont exposées. Ces conditions de confidentialité seront rappelées en C.L.P.I.L. à chaque personne invitée à une commission.

En application de la loi du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale, les ménages seront systématiquement informés de toute communication de leur situation aux institutions partenaires.

Article 8 - Modification du protocole

Toute modification du protocole de coopération locale devra faire l'objet d'un avenant signé par l'ensemble des parties.

Article 9 - Durée

Ce protocole a une durée d'un an, tacitement reconductible pour la même durée à l'issue du bilan annuel. Il pourra faire l'objet d'une dénonciation par chacun des signataires, par lettre recommandée avec accusé de réception aux autres parties et moyennant un préavis de trois mois .

Ce protocole de coopération locale pour la prévention des impayés locatifs prendra effet à compter de la signature de l'ensemble des partenaires.

Le Président du Conseil Départemental
de Seine-et-Marne,

Le Maire et Président du Centre Communal
d'Action Sociale,

Patrick Septiers

Mathieu Viskovic

Le Directeur de l'association Empreintes

François Xavier Lemant