



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PREFET DU RHÔNE



En association avec



Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées du Rhône 2012 – 2015
Commission de coordination des actions de prévention
des expulsions locatives (CCAPEX)

Instance technique
Séance du 28 novembre 2013

THÈME : LE PROTOCOLE DE COHESION SOCIALE

1 – Mise en place dans le Rhône

Rappel réglementaire	Questionnement	Réponses apportées	Recommandations et avis de l'IT CCAPEX
<p>La résiliation du bail entraîne la suspension du versement de l'APL. La loi du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale (articles L.353-15-2 et L.442-6-5 du CCH) prévoit que, lorsque le bail est résilié par décision judiciaire pour défaut de paiement de loyer et de charges, la signature d'un protocole d'accord conclu entre le bailleur social et l'intéressé vaut titre d'occupation et donne droit au versement de l'APL. Le protocole doit viser :</p> <p>O l'engagement du ménage à payer le différentiel, loyer + charges-APL, et à traiter la dette</p> <p>O l'engagement du bailleur à suspendre la procédure d'expulsion.</p>	<p><i>La CDAPL du Rhône n'exigeait pas de protocole même si le bail était résilié et acceptait un plan d'apurement pour le rétablissement du droit. Comment le transfert de compétence aux organismes payeurs au 1^{er} janvier 2011 a-t-il modifié les pratiques ?</i></p>	<p>Après une période de transition, la Caisse d'Allocations Familiales CAF du Rhône a instauré des modalités d'échanges d'informations avec les bailleurs sociaux et un mode opératoire a été défini :</p> <ul style="list-style-type: none"> - information par le bailleur de la CAF des nouveaux baux résiliés dans le mois qui suit la réception du jugement - proposition de mise en place de protocole aux ménages en cas de baux résiliés pour permettre le rétablissement du versement de l'APL - proposition de signer un nouveau bail aux ménages ayant résorbé leurs dettes, après pour certains bailleurs une période de 3 mois sans retard de paiement, et si les autres conditions des rapports locatifs sont respectés notamment l'attestation d'assurance. <p>Cette formalisation ayant eu lieu courant 2013, il est trop tôt pour établir un bilan, à réaliser en 2014.</p>	<p>L'instance technique de la CCAPEX recommande aux partenaires, et notamment ABC Hlm, la CAF, le Département, l'UNCCAS, le Collectif Logement Rhône, de faire connaître aux services sociaux et aux associations d'information et de soutien des ménages en difficultés de logement de leurs réseaux, les principes retenus pour la mise en place des protocoles d'accord pour les ménages avec un bail résilié dans le parc des bailleurs Hlm.</p> <p>L'instance technique de la CCAPEX réexaminera en 2014 les suites de la mise en œuvre des protocoles dans le Rhône.</p>

2 – Protocole et plan d'action

Contenu possible du protocole	Questionnement	Réponses apportées	Recommandations et avis de l'IT CCAPEX
<p>Dans le cadre d'un plan d'action global selon la situation et les difficultés du ménage, le protocole doit contenir tout engagement nécessaire à la prévention de l'expulsion :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la reprise du paiement du différentiel de loyer et charges courant selon le montant de l'APL à préciser en lien avec l'organisme payeur - un plan d'apurement de la dette adapté aux capacités du ménage - une saisine éventuelle de la commission de surendettement - des démarches pour solliciter d'éventuelles aides financières, dont celle du Fonds de Solidarité pour le Logement, permettant de régler tout ou partie de la dette - une possible intervention sociale (CCAS, MDR voire mesure spécifique de type Aide Educative Budgétaire, Accompagnement Social Lié au Logement, voire mesure de protection,...) - des démarches de relogement si le loyer est inadapté aux ressources. 	<p><i>Comment articuler les diverses interventions ?</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • En matière de surendettement : Si le dépôt du dossier de surendettement est postérieur à la signature du protocole, les modalités de paiement de la dette sont suspendues pendant la période de l'instruction du dossier (délai maximum porté à 2 ans à compter du 1^{er} janvier 2014 pour prendre acte des délais nécessaires à l'instruction par le juge si besoin). La loi sur la consommation a modifié l'article L 442-6-5 du CCH et à compter du 1 janvier 2014, le plan de surendettement vaut avenant au protocole. La CAF est destinataire du plan. • Fonds de Solidarité pour le Logement : L'instruction d'une demande FSL peut être intégrée dans le protocole. Une dette supérieure à 3000 € ne fait pas obstacle à l'instruction d'une demande FSL dès lors que le diagnostic social en fait clairement apparaître l'opportunité. Elle s'inscrit alors dans le plan d'action global de résorption de la dette dans lequel d'autres aides financières peuvent être mobilisées selon la situation des ménages (CAF, CCAS, Carsat....) Le règlement intérieur du FSL peut conditionner l'attribution d'une aide à la reprise du paiement du loyer courant 3 mois consécutifs. Cependant, il peut être dérogé à ce critère pour instruire la demande FSL dès lors que le diagnostic social en fait clairement apparaître l'opportunité. Le Département rappelle que, si le FSL vise le maintien dans le logement, il peut être envisagé, le cas échéant, dans le cadre d'un projet de relogement. Ainsi pour les locataires du parc social, il existe un FSL sous condition de mutation dans un logement mieux adapté à la situation du ménage. • Les communes : Par l'intermédiaire de leurs CCAS elles s'engagent à soutenir les ménages dans la démarche d'élaboration du protocole. 	<p>L'instance technique de la CCAPEX recommande aux ménages avec un bail résilié de prendre contact avec le bailleur social afin de signer un protocole intégré dans un plan d'action réaliste.</p> <p>L'instance technique de la CCAPEX recommande aux bailleurs sociaux de mettre en place, en vue d'une régularisation de la situation, des protocoles et de veiller également à ce qu'ils soient réalistes pour que le maintien effectif soit possible.</p> <p>L'instance technique de la CCAPEX recommande aux travailleurs sociaux des CCAS et des MDR ainsi qu'aux associations de soutien aux ménages, de favoriser la concertation entre bailleurs et ménages dont le bail est résilié, et le cas échéant d'apporter un appui à la négociation, la signature et la mise en œuvre d'un protocole réaliste.</p>