

PROCOLE DE FONCTIONNEMENT DE
LA COMMISSION LOCALE DES IMPAYES
DE LOYERS DE
XXX

COMMISSION LOCALE DES IMPAYES DE LOYERS

PROCOLE TYPE

PREAMBULE :

L'expulsion d'une personne ou d'une famille pour le non-paiement de son loyer ou de ses charges est une expérience traumatisante pour un ménage, quel que soient les difficultés sociales ou économiques qu'il rencontre. C'est également un facteur d'exclusion et de rupture sociale dans notre société.

Le dispositif de prévention des expulsions en cas d'impayés de loyer, introduit par la Loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1988, invite à un traitement social et préventif des expulsions. Ce principe a été renforcé par la loi sur l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) 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 des impayés de loyers (CLIL) pour trouver une solution partenariale. En dernier recours seulement, les dossiers les plus complexes peuvent être soumis au secrétariat de la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions (CCAPEX), qui déterminera si le dossier est examiné en séance plénière.

Le présent protocole formalise les objectifs et l'organisation de la CLIL définis entre les partenaires suivants :

- la Commune de
- le Département du Val d'Oise,
- le ou les bailleurs, *[un protocole par bailleur ou un protocole avec plusieurs bailleurs]*

[Liste des partenaires à adapter en fonction des territoires.]

La CAF et les sous-Préfectures peuvent être utilement parties prenantes des commissions locales d'impayés de loyers.

OBJECTIF DE LA CLIL :

Les objectifs sont les suivants :

- Favoriser le maintien dans les lieux, conformément aux dispositions prévues par la loi de lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998,
- Prévenir la dégradation des situations d'impayés de loyers et d'expulsions locatives,
- Instaurer un lieu d'échanges, de concertation et de coordination des actions entre les partenaires,
- Améliorer la prise en charge des ménages en difficultés, et rechercher des solutions adaptées, par une utilisation concertée des dispositifs d'aide (FSL ou autre) dans le respect du droit des usagers,
- 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,
- Apporter un soutien aux ménages de façon à rendre autonome les personnes et développer leurs potentialités en les rendant acteurs de l'évolution de leur situation.

COMPOSITION DE LA CLIL :

- Le bailleur social représenté par les chargés pré contentieux et/ou de contentieux et/ou les conseillers sociaux,
- Le Conseil départemental représenté par le Service Social Départemental
- La commune représentée par ses services ou le CCAS
- Des intervenants spécifiques invités en fonction des situations examinées (TS MASP, TS ASLL, travailleurs sociaux spécialisés, mandataires judiciaires, etc.)

PUBLIC CONCERNE :

Sont présentés en CLIL 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. Cela concerne les situations nouvelles à partir du 2^o mois de loyer impayés en phase pré contentieuse

Lorsqu'un dossier devient trop complexe (dette lourde, stade très avancé de la procédure d'expulsion, situation très complexe...), il pourra être orienté en CCAPEX par l'un des partenaires de la CLIL.

[Définition du public à adapter et/ou à préciser si besoin en concertation avec les partenaires]

MODALITES DE FONCTIONNEMENT :

La commission se tiendra à ..., et dont la salle aura été réservée au préalable par **XX**.

Elle se réunira une fois par trimestre *[ou autre rythme]*, selon un planning à définir chaque année *[ou une date à convenir à l'issue de chaque CLIL]*.

Le secrétariat de la CLIL est assuré par **XX**. Il est chargé de :

- l'invitation aux membres de la CLIL indiquant l'heure, le lieu et l'ordre du jour,
- l'animation de la commission,
- la mise à jour du tableau de suivi et son envoi aux membres de la commission

Avant chaque commission, le bailleur adressera aux locataires un courrier afin d'obtenir leur accord pour présenter leur situation en CLIL. Dans cette lettre :

- sera mentionné l'article 226-1 du code pénal s'agissant du consentement réputé présumé sans manifestation de la part du locataire,
- sera indiquée la possibilité pour les locataires de se présenter auprès des services sociaux,
- pourra être proposé un délai de réponse par écrit pour indiquer le souhait de retirer son nom de la liste des dossiers à étudier en CLIL.

3 semaines au plus tard avant la date de la commission, le bailleur transmettra aux membres de la CLIL la liste des situations à étudier, sauf pour les locataires ayant indiqué leur refus (25 à 30 dossiers maximum par séance).

Le non-respect de ce délai pourrait avoir pour conséquence l'annulation de la CLIL

En cas d'absence d'un partenaire et si une délégation n'est pas envisageable, il s'engage à transmettre avant la CLIL, si les délais de transmission du tableau des situations à étudier sont respectés, les éléments d'information relatifs aux dossiers présentés,

DEROULEMENT DE LA CLIL

Au cours de la commission, chaque partenaire apporte ses connaissances sur les situations des locataires inscrits à l'ordre du jour :

- le bailleur présente la situation et indique l'état d'avancement de la procédure sur la base du décompte locatif
- le CCAS 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,
- le SSD indique si la personne est connue des services sociaux et donne des informations sur le suivi éventuellement engagé,

Après analyse de la situation, la commission acte les propositions d'intervention : choix de l'intervenant, modalités de l'action à mener.

Les décisions sont validées à la majorité des avis des membres de la commission.

Le locataire est contacté par l'intervenant désigné en CLIL.

Il fera un retour aux autres partenaires des actions entreprises lors de la prochaine commission.

ENGAGEMENT DES SIGNATAIRES :

L'ensemble des membres présents en commission s'engage à :

- Assurer une présence régulière aux commissions et en cas d'absence se faire représenter,
- Respecter la confidentialité des informations échangées et ne partager que les informations utiles à la compréhension de la situation ou à l'élaboration du plan d'actions,
- Apporter les éléments actualisés nécessaires à l'analyse des situations,

- Respecter les décisions et orientations prises lors de la CLIL
- Mettre en œuvre le plan d'actions adopté par la CLIL
- Informer les services en interne des suites données ou à donner aux dossiers examinés
- Contribuer à l'élaboration du bilan annuel à partir des informations transmises par les partenaires et participer à la restitution.

BILAN ET EVALUATION :

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

- nombre de situations étudiées dans l'année civile par bailleur,
- nombre de ménages étudiés dans l'année civile par bailleur,
- nombre de situations pour lesquelles la commission a orienté respectivement vers le CCAS, le SSD, les travailleurs sociaux des bailleurs.
- nombre de situations avec sortie positive (dette soldée, plan d'apurement respecté, FSL, rappel CAF, autre) suite à la CLIL,
- nombre de situations en sortie négative (non mobilisation de la famille, passage en contentieux, locataire parti ou décédé)
- nombre de situations étudiées pour lesquelles le concours de la force publique a été accordé

[Possibilité de définir d'autres indicateurs (composition familiale, montant de l'impayé ...)]

Ces données seront extraites du tableau de suivi 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.

INFORMATION ET RESPECT DE L'USAGER

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 CLIL 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.

MODIFICATION DU PROTOCOLE

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

DUREE

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 réception aux autres parties et moyennant un préavis de trois mois.

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

SIGNATAIRES

Pour le Préfet,

Pour la Présidente du Conseil Départemental du Val d'Oise

Pour le Maire et Président du Centre Communal d'Action Sociale,

Pour le directeur de (nom du bailleur),