

Paris, le **26 AVR. 2021**

La ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique,
chargée du logement,

La ministre déléguée auprès du ministre de l'intérieur, chargée de la citoyenneté

à

Mesdames et Messieurs les préfets de régions,

Mesdames et Messieurs les directeurs régionaux de l'économie, de l'emploi,
du travail et des solidarités,

Mesdames et Messieurs les préfets de département,

Mesdames et Messieurs les directeurs départementaux de l'emploi, du travail
et des solidarités

NOR : INTK2111638J

Objet : Préparation de la fin de la période hivernale / Prévention des expulsions locatives

Annexe : Moyens et modalités pour la mise en œuvre des plans départementaux de prévention des expulsions locatives 2021-2022

Afin de maîtriser la propagation de l'épidémie de COVID 19 durant l'année 2020, le gouvernement a été amené à prendre une série de mesures inédites de protection des locataires menacés d'expulsion.

La prolongation de la trêve hivernale du 1^{er} avril au 10 juillet 2020 dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire a été suivie de la mise en œuvre efficace de l'instruction du 2 juillet 2020, privilégiant la prévention et limitant l'exécution des concours de la force publique.

Nous vous remercions pour les résultats obtenus par vos services en termes de prévention des expulsions locatives. Le nombre d'expulsions effectivement réalisées en 2020 a été historiquement bas, et l'essentiel a été assorti, grâce à votre intervention, de propositions de relogement ou à défaut d'hébergement. Cette diminution historique a pleinement contribué à l'effort national dans cette période difficile et a permis de réduire d'autant les risques sanitaires causés par les expulsions au sein de la population.

Conçus toutefois comme une réponse d'urgence devant le caractère exceptionnel de la crise sanitaire, ces dispositifs dérogatoires ne peuvent se substituer de manière pérenne au cadre constitutionnel et législatif régissant les rapports locatifs et le droit de propriété.

L'objectif de la présente instruction est de **définir les étapes d'une transition progressive de l'état d'urgence vers une reprise maîtrisée de l'application de la procédure administrative d'expulsion locative** durant l'année 2021, tout en tenant compte de la permanence des risques sanitaires et socio-économiques liés au COVID19 qui demeurent pour les personnes les plus vulnérables.

L'enjeu prioritaire demeure celui d'**éviter la précarisation des locataires comme celle de leurs bailleurs**.

Par l'ordonnance n° 2021-141 du 10 février 2021 relative au prolongement de la trêve hivernale, le **Gouvernement a étendu la période de protection pour les occupants menacés d'expulsion jusqu'au 31 mai 2021**, tout en prévoyant les mécanismes d'indemnisation pour les bailleurs concernés.

Vous en appliquerez les dispositions sur tout le territoire national, y compris dans les départements et collectivités d'outre-mer.

A l'issue de la trêve, vous veillerez également à assortir tout CFP d'une **proposition de relogement effective à l'occupant dont l'expulsion a été ordonnée judiciairement ou à défaut d'une proposition d'hébergement et d'accompagnement adaptée**, en fonction des capacités de relogement et d'hébergement de votre territoire.

Pour y parvenir, vous établirez dès à présent un **plan d'actions visant à coordonner la mobilisation de l'ensemble des pouvoirs publics, des acteurs institutionnels et associatifs** de votre territoire compte tenu de leurs compétences respectives (que ce soit en termes de relogement, d'accompagnement social et de lutte contre la pauvreté) **autour des axes détaillés en annexe** :

- **Réduire le nombre de dossiers de CFP accumulés en 2020 à exécuter à l'issue de la trêve hivernale prolongée**
- **Echelonner la reprise de l'exécution des CFP en 2021 et 2022 dans les parcs privé et social** en fonction des capacités de relogement et d'hébergement de votre territoire
- **Limiter l'afflux de nouvelles réquisitions de CFP susceptibles d'être octroyés en 2021 par une politique de prévention plus active**

Ce plan d'actions, établi à l'échelle départementale, comprendra la **liste des partenaires engagés, les actions envisagées et les objectifs retenus sur votre territoire**. Il vise à engager dès cette année un travail de réduction du nombre de dossiers de CFP au moyen des actions de prévention, de relogement ou à défaut d'hébergement détaillées en annexe. Vous voudrez bien nous communiquer ce plan pour information d'ici le 1^{er} juin.

L'Etat renouvelle par ailleurs son engagement à **indemniser rapidement tous les propriétaires impactés de l'intégralité des sommes légalement exigibles**. Vous disposerez ainsi des capacités à répondre à l'ensemble des demandes d'indemnisation que vous recevrez au cours de cette année, à partir de la date de fin de trêve initiale avant la prolongation, c'est-à-dire le 31 mars. Des crédits complémentaires vous seront octroyés dès juillet prochain sur le P216 à cette fin. Il importe à cet égard d'instruire sans attendre l'ensemble des demandes d'indemnisation que vous avez déjà reçues.

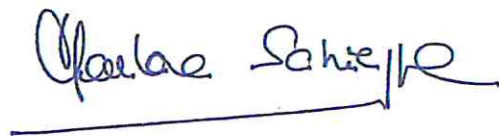
En outre, le Gouvernement met en place un fonds d'aide aux impayés locatifs, d'un montant de 30 millions d'euros. Celui-ci doit permettre de soutenir les locataires en difficulté en renforçant les capacités d'action des Fonds solidarité logement (FSL) des départements et des métropoles. C'est un effort considérable de la part de l'Etat pour soutenir une compétence des collectivités territoriales afin de limiter au maximum l'engagement de procédures et de réduire le flux de dossiers relevant des commissions de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX). Une instruction vous sera prochainement adressée pour en définir les modalités, dans le cadre d'une contractualisation simplifiée avec les collectivités porteuses de FSL. Sans attendre la contractualisation, vous devez tout mettre en œuvre pour faire connaître à l'échelle départementale et/ou métropolitaine les différentes aides existantes pour les ménages en difficulté.

L'Etat a ainsi, depuis le début de la crise sanitaire, mobilisé de très importantes capacités d'intervention et pris toutes les dispositions pour permettre le maintien dans leur logement des personnes fragilisées. C'est une mobilisation collective qui a permis ces résultats. Il est essentiel de réussir une sortie maîtrisée de cette situation exceptionnelle. Nous savons compter sur votre engagement et celles de vos services pour réussir cette étape.

La mise en œuvre de ces différentes mesures à l'échelon territorial sera par ailleurs confortée au niveau national dans le cadre du prochain lancement du plan d'actions interministériel de prévention des expulsions locatives, qui comporte des mesures structurelles visant à améliorer en profondeur le système de prévention. Ce plan fait suite à la remise le 8 janvier dernier du rapport du député Nicolas Démoulin, relatif à la gestion des expulsions locatives en temps de crise. Il a particulièrement pour objectifs de renforcer les moyens à votre disposition pour coordonner l'intervention des partenaires locaux, identifier plus rapidement et mieux prendre en charge les impayés locatifs et ce en consolidant les dispositifs de relogement et de maintien des ménages qui en font l'objet.



Emmanuelle WARGON



Marlène SCHIAPPA

ANNEXE

Vous trouverez ci-dessous le détail des moyens et modalités à votre disposition pour faciliter la mise en œuvre des plans départementaux de prévention des expulsions locatives 2021-2022 prévus par cette instruction.

I. Prioriser et échelonner les CFP à exécuter, limiter l'afflux de nouveaux CFP

I.1. Exécution des CFP prioritaires

Au vu du nombre de procédures concernées, il convient de **prioriser, à l'issue de la trêve, la reprise des exécutions de CFP en fonction du degré de précarité financière du bailleur et de la vulnérabilité des occupants.**

Vous prioriserez ainsi vos interventions en direction **des occupants faisant l'objet de CFP requis et octroyés** en ciblant plus particulièrement ceux dont les **bailleurs sont le plus en difficulté**, notamment les **petits propriétaires individuels qui ne disposent que d'un seul logement locatif et dépendent de leur loyer pour assurer leurs revenus.**

La CCAPEX, mais aussi les services instructeurs des CFP pourront être mobilisés afin d'identifier le degré de précarité financière des bailleurs dont les occupants font l'objet d'un CFP requis ou octroyé.

Il convient de prioriser parallèlement toute reprise de l'exécution des CFP sur les personnes portant gravement atteinte à leur environnement matériel et/ou humain immédiat ainsi que sur les personnes n'ayant pas repris le paiement de leur loyer alors qu'ils disposent objectivement des capacités budgétaires pour ce faire, tout parc confondu.

Dans un deuxième temps, il conviendra d'envisager l'exécution des CFP les plus anciens et pour lesquelles les dettes locatives sont les plus élevées.

En tout état de cause, vous vous assurerez du **maintien dans leur logement des occupants les plus vulnérables, tant d'un point de vue sanitaire que socio-familial et économique.** Il s'agit de limiter autant que faire se peut l'impact des expulsions dans le contexte actuel, que ce soit en termes d'exposition des populations les plus à risque au virus ou de difficultés de réinsertion professionnelle de certains publics.

Afin d'éviter toute expulsion sèche, l'échelonnement de la reprise des CFP devra tenir compte des capacités effectives mensuelles de relogement et d'hébergement sur votre territoire de sorte qu'à chaque expulsion corresponde une solution évitant la mise à la rue.

Dans ce contexte, il est par ailleurs nécessaire de soulager autant que possible la contrainte temporelle d'instruction des CFP, afin que chaque dossier puisse être évalué avec le même niveau d'attention, et que toutes les solutions existantes puissent être mobilisées.

Dans le cadre habituel de remontées de données aux services du ministère de l'Intérieur (SG/DLPAJ/SCJC/MPAJT), il vous sera indiqué comment faire remonter notamment le nombre de CFP en attente de décision, ou exécutables à la sortie de la trêve, à la date du 30 avril 2021, ainsi que vos objectifs quantitatifs de traitement mensualisé des situations d'ici le 1^{er} juin.

I.2. Mise en place d'un dispositif de prévention renforcé en amont de la procédure pour limiter les réquisitions de CFP

Parallèlement à la gestion des dossiers de CFP accumulés en 2020, vous coordonnerez les moyens du dispositif départemental de prévention des expulsions afin de travailler à la **réduction du flux de nouveaux CFP requis en 2021**. Il s'agit d'enrayer au plus vite tout effet de substitution de façon à envisager une réduction progressive du nombre d'expulsions locatives d'ici la fin de l'année.

II. Anticiper le relogement des personnes concernées

L'augmentation du nombre de relogements est indispensable à la réduction effective du nombre de dossiers de CFP accumulés en 2020 et à la limitation de l'afflux de nouveaux CFP.

Nous vous demandons en conséquence de **mobiliser le parc social comme le parc privé** et de renforcer les moyens d'actions des CCAPEX pour soutenir opérationnellement cette action.

Dans cette perspective, **votre objectif est d'obtenir un taux de relogements mensuel en faveur de ces occupants sur l'année 2021 de façon à ce que le nombre de dossiers de CFP à exécuter en fin d'année soit inférieur ou égal à celui du début d'année**. Cet objectif nous sera communiqué d'ici le 1^{er} juin dans le cadre de votre plan d'actions.

Les CCAPEX, en lien avec vos services en charge des attributions, établiront le quota de ménages concernés à reloger chaque mois pour atteindre cet objectif en fonction des capacités et des contraintes effectives de votre territoire. Vous nous rendrez compte mensuellement de la réalisation des objectifs intermédiaires lors des réunions de suivi du plan Logement d'abord.

II.1. Publics concernés prioritairement

L'objectif est de **reloger dans un premier temps les ménages avec exécution d'un CFP prévue, et les ménages qui ont déjà effectué l'ensemble des démarches nécessaires à leur relogement, à commencer par le dépôt d'une demande de logement social (DLS)**.

Dans un second temps, vous veillerez à coordonner l'intervention du dispositif départemental de prévention de façon à permettre la réalisation des démarches administratives nécessaires au **relogement des ménages qui ne les ont pas encore effectuées à ce stade ou qui demeurent inconnus des services sociaux**.

La bonne formation des travailleurs sociaux en charge de ces démarches est essentielle afin de réduire au maximum les délais de relogement. Il s'agit notamment que le dépôt des demandes de logement social au sein du SNE soit effectué immédiatement par les intervenants sociaux sans attendre de disposer de l'ensemble des pièces justificatives. Vous veillerez dans cette optique à faciliter les échanges d'informations entre vos services et les services sociaux du dispositif de prévention des expulsions.

Nous vous demandons enfin de veiller à l'application de l'instruction du 26 octobre 2012 relative aux modalités de gestion du DALO et des expulsions locatives par les préfets. Il s'agit qu'aucun ménage reconnu prioritaire dans le cadre du DALO ne puisse être expulsé dans la période de crise actuelle et que vos services travaillent à leur relogement prioritairement sur le contingent préfectoral qui leur est dédié, au prorata de leur nombre parmi l'ensemble des ménages prioritaires.

II.2. Mobiliser les capacités de relogement du parc social

Vous mobiliserez en premier lieu les réservataires n'ayant pas respecté leur obligation d'attribution de 25% de logements aux publics prioritaires sur l'année écoulée afin de reloger sur leur contingent les ménages faisant l'objet d'un CFP, au prorata de leur nombre au sein de l'ensemble des ménages prioritaires.

Vous veillerez également à **mobiliser le contingent préfectoral pour reloger les occupants du parc privé prioritaires au titre du DALO et faisant l'objet d'un CFP**, de façon à garantir à ce public un accès équitable à ce parc locatif au prorata du nombre de ménages prioritaires dans le cadre du DALO.

En lien avec les services en charge des attributions, **la CCAPEX établira la proportion d'attributions à mobiliser pour chaque contingent en faveur des occupants menacés d'expulsion.**

Il convient enfin de garantir le relogement rapide et effectif des ménages une fois reconnus prioritaires et orientés par vos services vers une commission d'attribution des logements (CAL). Pour ce faire, la CCAPEX pourra prendre attache avec les CAL qui ont refusé plus de deux fois l'attribution d'un logement à un même ménage orienté par vos soins, de façon à garantir que la troisième proposition de logement corresponde à ses caractéristiques socio-familiales et ne puisse être refusée.

II.3. Mobiliser les capacités d'alternatives à l'expulsion internes au parc social

La recherche systématique de mutations provoquées au sein de chaque bailleur et/ou réservataire, pour tous les CFP déjà octroyés à ce jour mais aussi préalablement à tous ceux qui seront requis à l'avenir, constitue une première étape indispensable.

Il s'agit qu'aucun CFP ne puisse désormais être octroyé ou exécuté dans le parc social sans que le bailleur et le réservataire du logement n'aient fait la démonstration qu'ils ne disposent d'aucun logement adapté aux caractéristiques socio-économiques de l'occupant au sein de leur parc ou de leur contingent respectivement.

Les services en charge de l'instruction des CFP, en lien avec la CCAPEX, seront chargés de faire le lien avec les bailleurs concernés ainsi qu'avec les dispositifs de prévention susceptibles de faciliter le cas échéant la mutation.

La mise en place systématique de protocoles de cohésion sociale (PCS) pour tout occupant du parc social ayant repris le paiement de son loyer après avoir fait l'objet d'une décision judiciaire d'expulsion résiliant son bail doit être recherchée.

L'enjeu est d'éviter, dans le contexte actuel, qu'une expulsion puisse être réalisée dans le parc social alors que l'occupant aurait légalement pu se maintenir dans son logement du fait d'une reprise courante du paiement de son loyer. Depuis la loi ELAN en effet, le PCS peut être mis en place si le bailleur social le souhaite, y compris en cas d'absence ou d'impossibilité de remboursement de la dette locative.

Les services en charge de l'instruction des CFP, en lien avec la CCAPEX, devront faire le lien avec les bailleurs concernés ainsi qu'avec les dispositifs de prévention susceptibles de faciliter le cas échéant la mise en place du PCS, notamment les dossiers FSL ou de surendettement.

Il pourra enfin être recherché, dans le cadre de la nouvelle politique des loyers, un reconventionnement du logement des occupants faisant l'objet d'un CFP vers une typologie plus adaptée à leurs caractéristiques socio-économiques actuelles.

II.4. Mobiliser le parc privé

Afin de développer les capacités de relogement des ménages menacés d'expulsion, la mobilisation du parc privé vacant abordable doit être favorisée parallèlement à celle du parc public sur les territoires détendus. **La signature de conventions avec les fédérations départementales des agences et propriétaires immobiliers permettra, le cas échéant, de fiabiliser la recherche et la mise à disposition des logements concernés.**

La CCAPEX, en lien avec vos services en charge du relogement, sera chargée d'établir la liste des ménages correspondant aux critères des logements proposés et de les orienter vers les bailleurs ou agences concernés, moyennant une homologation préalable de la solvabilité du ménage auprès d'eux.

Vous mobiliserez également en tant que de besoin les ressources en intermédiation locative de votre territoire, notamment concernant les ménages pour lesquels aucun logement adapté à leur situation socio-familiale n'est disponible à court terme mais qui remplissent néanmoins toutes les conditions requises pour être relogés en termes de solvabilité et de démarches administratives préalables.

III. En cas d'expulsion, assurer un hébergement en l'absence de possibilité de relogement

A l'issue de la trêve hivernale prolongée jusqu'au 1^{er} juin, pour les personnes qui en bénéficiaient, il convient **d'éviter une mise à la rue sans solution du fait d'une expulsion locative dans le contexte de crise sanitaire actuel.**

Le **recours au dispositif d'hébergement** doit permettre dans cette perspective la prise en charge complémentaire des occupants faisant l'objet d'une exécution de CFP de façon à tenir compte de la difficulté d'accès au logement de certains publics sur certains territoires.

Nous vous demandons donc de **veiller à la prise en charge par un dispositif d'hébergement des personnes dont le CFP ne peut être reporté ou suspendu en 2021 et qui ne peuvent être relogées en raison de l'absence de logement adapté à leur situation sur votre territoire.**

En lien avec vos services en charge de l'hébergement, la CCAPEX établira la liste des ménages concernés et les orientera vers les services intégrés d'accueils et d'orientation (SIAO).

Vous mobiliserez en dernier recours le dispositif hôtelier dans les territoires où la tension du dispositif d'hébergement lui-même ne permet pas de prise en charge immédiate de ces ménages.

Vous veillerez à l'accompagnement de ces ménages afin de mettre en œuvre les conditions de leur sortie de ces dispositifs vers une solution de logement autonome.

Les CCAPEX, en lien avec les services hébergement des préfectures et les SIAO, pourront établir le quota de ménages faisant l'objet de CFP à héberger chaque mois en fonction des capacités et des contraintes effectives des dispositifs sur les territoires.

Vous nous rendrez compte mensuellement de la réalisation des objectifs intermédiaires lors des réunions de suivi du plan Logement d'abord.

IV. Renforcer l'accompagnement social

Afin de permettre la prise en charge d'un maximum de personnes faisant l'objet d'un CFP requis ou octroyé, il est nécessaire de coordonner l'ensemble des ressources d'accompagnement social présentes sur votre territoire. L'enjeu est plus particulièrement de permettre la prise en charge des ménages inconnus des dispositifs sociaux à ce stade de la procédure.

A cette fin, nous vous demandons de mobiliser en premier lieu les moyens d'accompagnement à votre disposition en matière de prévention des expulsions, **notamment les mesures AVDL, ainsi que les équipes mobiles sur les territoires qui en disposent.**

Vous veillerez par ailleurs à **coordonner vos services avec ceux du Conseil départemental et de la CAF** de façon à envisager la mobilisation complémentaire de leurs intervenants sociaux aux fins de relogement des occupants qui relèvent de leurs champs de compétences respectifs.

Vous pourrez également prendre attache avec les maires et les présidents d'EPCI de votre département afin d'envisager les modalités d'implication des ressources d'intervention sociale des CCAS et CIAS en faveur des ménages qui ne disposent pas à ce stade de suivi social. La CCAPEX pourrait leur transmettre à cette fin le signalement des occupants concernés qui demeurent sur leur territoire d'intervention.

Il convient parallèlement d'envisager la mobilisation des acteurs volontaires de la société civile de votre territoire, syndicats de locataires, associations caritatives, implantés localement de façon à renforcer les capacités d'aller-vers auprès des occupants faisant l'objet d'un CFP.

Sous l'égide de la CCAPEX, l'action des bénévoles pourrait ainsi compléter les capacités professionnelles du dispositif de prévention des expulsions afin d'effectuer des visites à domicile, faciliter le dépôt en ligne des DLS et permettre l'orientation des occupants vers un travailleur social de secteur ou du CCAS.

Le pôle national de prévention des expulsions locatives de la DIHAL ainsi que les services du ministère de l'Intérieur impliqués restent à votre disposition pour vous appuyer dans la réalisation de ces différentes missions.