



COMMISSION DE PREVENTION DES IMPAYES LOCATIFS  
(CPIL)  
CCAS/bailleur/Conseil départemental  
Du Val-de-Marne  
CCAS/EDS/Bailleurs partenaires  
**PROTOCOLE**

Date du protocole :

**Sommaire :**

- I- Préambule
- II- Objectifs de la Commission de Préventions des Impayés Locatifs
- III- Principes de Fonctionnement : Composition de la Commission, Fréquence, lieu, organisation
- IV- Modalités d'évaluation
- V- Durée de validité du protocole

**I- Préambule**

Le logement est un droit fondamental affirmé par le législateur depuis 1946 dans le préambule de la constitution de la IV<sup>ème</sup> république et réaffirmé sans cesse par les différents pouvoirs politiques en place (*DUDH du 10.déc.1948, CEDH du 4.11.1950, décision du CC du 29.05.1990, loi du 29 juillet 1998 de lutte contre l'exclusion, loi du 13 décembre 2000 dite loi SRU, loi de cohésion sociale du 18 janvier 2005, loi du 5 mars 2007 dite loi D.A.L.O*).

Plus récemment, la loi du 25 mars 2009 dite Loi M.O.L.L.E (Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion) a recentré l'accès au logement social en direction des personnes les plus défavorisées.



Malgré cela, et ces divers engagements, chaque année des familles continuent à être expulsées de leur logement pour des raisons économiques et surtout sans que ne leur soit proposé de solution alternative.

Le parc HLM de la Ville accueille des ménages de plus en plus vulnérables qui ont du mal à faire face au coût d'un logement et des charges qui s'y affèrent.

Les situations de surendettement sont devenues courantes et les aléas de la vie, ruptures personnelles ou/et professionnelles, aux conséquences désastreuses, concernent de plus en plus de locataires.

Toutefois, on constate qu'un grand nombre de ménages n'est pas connu des services de la ville et les renseignements sur les situations des ménages concernés sont souvent restreints. Les dispositifs de prévention nationaux ne sont pas suffisants ou trop éloignés des préoccupations locales pour y répondre.

Face à ces différents constats, les partenaires locaux, œuvrant dans les secteurs sociaux, de l'habitat et du logement ainsi que les organismes bailleurs présents sur le territoire communal, reconnaissent que le traitement le plus en amont possible et mutualisé des litiges locatifs et des situations d'impayés, permettant d'optimiser la recherche de solutions amiables, est le mode de réponse à prioriser, dans l'esprit des différentes lois précitées et fondamentalement de celle du 29 juillet 1998 concernant la lutte contre les exclusions.

Aussi, il est proposé de renouveler la mise en place d'une Commission de Prévention des Impayés piloté par le Centre Communal d'Action Sociale de Villeneuve-Saint-Georges.

## **II Objectifs de la Commission de prévention des Impayés Locatifs (CPIL)**

**La commission intervient avant que la procédure d'expulsion ne soit déclenchée et tout au long de celle-ci en appui et en accompagnement des ménages.**

Elle a pour objectifs de :

- Repérer les impayés le plus en amont possible,



- ✚ Favoriser le traitement amiable de la dette locative, en recherchant l'interlocuteur le plus adapté pour traiter la situation,
- ✚ Favoriser la prise de conscience des ménages, obtenir leur adhésion et leur participation active à la régularisation de leur situation locative,
- ✚ Mobiliser les dispositifs d'aide permettant aux ménages de reprendre le paiement régulier du loyer (aides financières, accompagnement social...),
- ✚ Coordonner l'intervention des différents partenaires pour optimiser leurs actions, en orientant les ménages vers les services sociaux adéquats pour un accompagnement social et, le cas échéant, une mesure d'Accompagnement Social Lié au Logement (A.S.L.L) ou d'aide à la gestion budgétaire.

### III- Principes de fonctionnement

**A ce titre, l'ensemble des parties prenantes (Bailleurs, E.D.S, C.C.A.S), pourront présenter des situations dites complexes de ménages faisant l'objet d'un impayé ancré, répétitif, dont les tentatives de mobilisation ont échoué, afin d'éviter le déclenchement d'une procédure d'expulsion et favoriser le maintien dans le logement.**

La commission n'a pas vocation à se substituer aux dispositifs de droit commun mais a pour objet de regrouper les acteurs du territoire du logement et de la prévention des expulsions afin de **favoriser leur coordination autour de situations concrètes et au niveau communal.**

Ainsi, les acteurs signataires de ce protocole accomplissent chacun leurs propres missions avec leur propre logique d'intervention concernant le volet logement, la prévention des expulsions et le traitement des impayés. Cette commission se tient dans le respect des compétences, des responsabilités, du cadre d'intervention de chacun et dans le respect du secret professionnel et de la confidentialité des informations transmises. Les participants acceptent ainsi de porter à la connaissance des membres de la commission les informations strictement nécessaires à la réflexion portant sur l'origine des difficultés et à la recherche de solutions adaptées. Si le locataire manifeste son désaccord, sa situation ne sera pas étudiée par la Commission.

Les partenaires signataires s'engagent au sein de cette commission à participer à sa mise en œuvre et à son bon fonctionnement, à tenir compte des avis et recommandations exprimés



lors de la commission de prévention des impayés locatifs et à suivre les résultats des mesures préconisées lors des CPIL.

Les partenaires s'engagent donc à mobiliser leurs dispositifs et moyens propres.

- **Composition de la Commission**

La commission est présidée par un représentant nommé par le CCAS.

Ses membres permanents sont :

- Pour la ville : le Centre Communal d'Action Sociale (travailleurs sociaux, collaboratrices)
- Pour le Département : l'Espace départemental des Solidarités (CESF, Assistantes sociales)
- Pour les bailleurs sociaux : ICF Habitat, Toit et Joie, Valophis (Conseillères sociales, agents chargés du contentieux et de gestion locatif)

Ces instances seront représentées par le responsable ou leurs représentants, et par les travailleurs sociaux.

Les responsables du CCAS en assument l'animation et le suivi.

D'autres partenaires non membres permanents peuvent être associés lorsque la situation le justifie (partenaires en charge de l'accompagnement des allocataires RSA ainsi que l'UDAF).

Les membres présents à chaque commission ont préalablement recueilli les éléments concernant les situations au sein de leur institution.

- **Fréquence de la commission :**

Une planification annuelle des séances est établie et validée par les partenaires signataires.

Elle prévoit 3 à 4 commissions annuelles par bailleur. Un calendrier sera défini et proposé en annexe à la présente convention.

- **Lieu de la Commission :**



Les CPIL se dérouleront alternativement dans les locaux des parties prenantes, selon leur accord.

- **Organisation :**

Les séances se dérouleront en 2 temps :

- ✓ Présentation des nouvelles situations
- ✓ Présentation et évolution des situations déjà présentées

Lors de chaque séance de travail, le tableau de bord, outil de travail pertinent du groupe constitué est renseigné et complété des préconisations de la CPIL. A l'issue de la séance, un compte rendu est envoyé à l'ensemble des membres. Un retour est également fait au locataire par son travailleur social référent.

#### **IV- Modalités d'évaluation**

Une évaluation est effectuée chaque année sur la base d'un outil d'observation commun, à partir d'indicateurs définis par les membres de la commission, reportés sur un tableau de bord, format Excel, régulièrement actualisé des informations et préconisations arrêtées en commission durant et après chaque CPIL.

Ce bilan sera soumis pour avis avant validation aux membres du CPIL, puis sera présenté et transmis à tous les signataires du présent protocole.

#### **V- Durée de validité du protocole**

Le présent protocole est signé pour une durée de trois ans.

Il peut être décidé de la pertinence, de la modification du présent protocole (*rajout ou suppression de membres institutionnels, redéfinition des missions...*), par les signataires.

Toute modification donnera lieu à une nouvelle version du protocole, soumis à la signature de l'ensemble des partenaires.

Un nouveau partenaire désirant participer au CPIL de la Ville doit adresser un courrier en ce sens à M. le Président du CCAS, Maire de Villeneuve-Saint-Georges.

Les signataires en sont informés au préalable. Un partenaire signataire souhaitant cesser sa participation au CPIL, procédera de la même façon, en adressant un courrier exprimant ce souhait au Président du CCAS, Maire de la commune, Philippe GAUDIN.



<p><b>Intitulé de l'action</b></p>	<p><b>Formalisation du partenariat entre le CCAS de Villeneuve-Saint-Georges, l'Espace Départemental des Solidarités, les bailleurs partenaires dans le cadre des commissions de Prévention des impayés locatifs ( CPIL )</b></p>
<p><b>Descriptif de l'action</b></p>	<p><b>Le C.C.A.S</b> assurera le pilotage et l'animation des commissions. Il mettra par ailleurs en œuvre ses compétences d'action sociale et à ce titre, il assurera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Les missions de pilotage :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Préparation des commissions ; calendrier, invitations, envoi des tableaux, compte-rendu</li> <li>-Mise à jour des statistiques et élaboration des bilans animation de la commission.</li> </ul> </li> <li>➤ <b>Les missions d'action sociale :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Réunir des éléments concernant les ménages en amont de la CPIL</li> <li>-Mobiliser des moyens pour entrer en contact avec le locataire non connu des services selon la répartition suivante : <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Ménages sans enfants mineurs à charge : CCAS</b></li> <li><b>Ménages avec mineurs à charge : EDS</b></li> </ul> </li> <li>- Mettre en œuvre les actions proposées par la commission et veiller au maintien de l'articulation avec le bailleur entre chaque commission</li> <li>-Mobiliser tous les moyens pour entrer en contact avec le ménage, selon les préconisations de la commission (contact téléphonique, mail, visite à domicile, entretien en binôme, etc...)</li> <li>-Apporter son expertise technique sur l'ensemble des situations présentées dans une démarche d'échange partenariale</li> <li>-Désigner un interlocuteur référent des CPILS au sein du service.</li> </ul> </li> </ul>

### L'organisme bailleur

En fonction de la politique de prévention qui est propre à chacun, les bailleurs mettront en œuvre les mesures susceptibles de prévenir les impayés de loyer en :

- Favorisant les démarches amiables afin d'éviter la procédure contentieuse selon la politique de recouvrement du bailleur.
- Favorisant le maintien des ménages dans leur logement en mobilisant toutes les aides possibles (FSH accès et maintien, protocoles Borloo, plan d'apurement amiable...)
- Favorisant dans la mesure du possible le relogement des ménages en difficultés dont la situation sociale et économique n'est plus en adéquation avec leur logement, en procédant à des mutations internes,
- Saisissant la CPIL, dès lors que le locataire ne s'est pas manifesté auprès du bailleur ou qu'il n'est pas en mesure d'honorer les propositions qui lui ont été faites pour résorber sa dette locative.

En conséquence, le bailleur s'engage à renseigner et à transmettre au groupe de travail constitué au moins 1 mois et demi avant chaque séance de CPIL, un tableau de bord actualisé des situations présentées en CPIL.

Le bailleur s'attachera à :

- Envoyer systématiquement un courrier informant les ménages présentés par son service du rôle des CPIL et sollicitant leur accord éclairé et explicite pour un examen de leur dossier au sein de cette instance
- Réunir toute information et tenter de rentrer en contact avec le locataire pour les situations présentées par les partenaires (EDS et CCAS) en amont de la CPIL



	<p><b>L'Espace Départemental des Solidarités de Villeneuve-Saint-Georges</b></p> <p>Dans le cadre des CPIL, l'EDS mets en œuvre ses compétences respectives d'action sociale.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-Transmettre 1 mois et demi avant chaque CPIL les situations qui feront l'objet d'un passage en commission</li><li>-Réunir des éléments concernant les ménages en amont de la CPIL</li><li>-Mobiliser des moyens pour entrer en contact avec le locataire non connu des services selon la répartition suivante :</li><li>-Participer à la rédaction du compte-rendu de la commission</li></ul> <p><b>Ménages sans enfant mineurs à charge : CCAS</b></p> <p><b>Ménages avec mineurs à charge : EDS</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>-Mettre en œuvre les actions proposées par la commission et mobiliser tous les moyens pour entrer en contact avec le ménage, selon les préconisations de la commission (contact téléphonique, mail, visite à domicile, entretien en binôme, sollicitation du FSH dans le cadre du bilan diagnostic, etc.)</li><li>-Apporter son expertise technique sur l'ensemble des situations présentées</li><li>-Désigner un interlocuteur référent des CPIL au sein de son service.</li></ul>
<p><b>Étape et calendrier</b></p>	<p><b>La planification annuelle</b> des séances est établie et validée par les partenaires signataires. Il est prévu 3 à 4 commissions annuelles par bailleur</p>



<p><b>Personnes ressources</b></p>	<p><b>Responsable de l'action</b> : Directrice du CCAS</p> <p>Autres participants ; l'EDS de Villeneuve-Saint-Georges, les bailleurs signataires, l'UDAF, Chargés contentieux, chargés de la gestion locative</p>
<p><b>Ressources nécessaires</b></p>	<p><b>Moyens humains</b> : Temps de travail dédié des personnels (Responsables, travailleurs sociaux, bailleurs)</p>
<p><b>Évaluation de l'action</b></p>	<p><b>Bilan annuel de l'état des procédures</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Nombre de familles traitées en CPIL, maintenues dans le logement grâce à ce dispositif,</li> <li>➤ Profil des ménages</li> <li>➤ Etude du stade de la procédure et la nature de la dette</li> <li>➤ Nombre de situations apurées</li> <li>➤ Nombre de procédures contentieuses bloquées</li> <li>➤ Nombre d'expulsions réalisées</li> <li>➤ Nombre d'orientations pour les bilans diagnostics</li> <li>➤ Nombre de suivi social engagé</li> </ul>



**Signataires de la convention CPIL :**

VILLE DE VILLENEUVE-SAINT-GEORGES

DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE

Bailleur signataire

Accusé de réception en préfecture  
094-269400453-20250411-2025-02-07-DE  
Date de réception préfecture : 11/04/2025