

# REGLEMENT INTERIEUR

## COMMISSION DE PREVENTION DES IMPAYES LOCATIFS (CPIL) DE MALAKOFF

### PREAMBULE

L'impayé locatif témoigne généralement de difficultés économiques, sociales et familiales mais peut aussi faire suite à des accidents de vie, des ruptures dans les parcours individuels. S'il n'est pas traité à temps, il peut conduire à l'expulsion, expérience qui peut s'avérer traumatisante pour les personnes concernées, et être source d'exclusion sociale.

Depuis la loi relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998, un travail de prévention adapté à chaque situation est attendu dans le cadre des impayés de loyer, afin d'éviter les situations d'expulsion locative. Ce principe est renforcé par la loi sur l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, qui réaffirme la volonté d'une coordination partenariale dans le traitement des situations d'expulsion.

Ainsi, l'articulation et la mobilisation des acteurs sociaux et du logement autour des familles dès les premiers impayés locatifs apparaissent essentielles pour éviter la mise en œuvre de procédures d'expulsion.

En premier lieu, 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 de Prévention des Impayés Locatifs (CPIL) pour trouver une solution en lien avec les partenaires sociaux. En dernier recours seulement, les dossiers restants complexes avec des dettes devenues importantes peuvent être présentés en Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions (CCAPEX).

### I - OBJECTIFS

Les objectifs de la Commission de Prévention des Impayés Locatifs (CPIL) sont les suivants :

- Repérer le plus en amont possible les foyers rencontrant des difficultés dans le paiement de leur loyer,
- Faciliter la coordination partenariale entre bailleurs et acteurs sociaux, le partage d'information et la mutualisation des moyens, afin de réaliser un diagnostic partagé des ménages en impayés de loyers, et d'élaborer des propositions d'actions adaptées à chaque situation,
- Impulser des dynamiques d'« aller vers » en proposant aux foyers le soutien de l'institution partenaire la plus appropriée à leur situation,
- Apporter un soutien aux ménages de façon à les impliquer dans la résolution de leurs difficultés, les outiller afin qu'ils puissent développer leurs potentialités et leur autonomie,
- Favoriser la reprise du paiement régulier des loyers, la résorption des impayés locatifs, et le rétablissement des situations individuelles.

## II - COMPOSITION DE L'INSTANCE

Les membres nommés, ci-après, s'engagent à participer activement à la CPIL ou à défaut, de s'y faire représenter :

- Un ou des représentants du Centre Communal d'Action Sociale (CCAS),
- Un ou des représentants du Service des Solidarités Territoriales 10 (SST 10),
- Un ou des représentants du bailleur SAIEM Malakoff habitat,
- Un ou des représentants du bailleur Paris Habitat,
- Un ou des représentants de la Ville de Malakoff en tant que bailleur sur son patrimoine privé.

En fonction des situations présentées, d'autres partenaires pourront être conviés, parmi lesquels : le travailleur social du personnel du CIG Petite Couronne rattaché à la ville de Malakoff, des tuteurs ou curateurs, des associations chargées du suivi des locataires, des juristes de l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL), etc.

## III – PUBLICS CONCERNES

Sont présentés en CPIL les dossiers des ménages pour lesquels le bailleur, malgré son intervention, rencontre des difficultés (absence de contact ou de collaboration du ménage, non-respect du plan d'apurement, dettes persistantes, etc.) et pour lesquels une mobilisation multi-partenaire paraît nécessaire.

Lorsqu'un dossier devient trop complexe (dette lourde, stade très avancé de la procédure d'expulsion, situation très complexe, etc.), il sera orienté en CCAPEX.

## III - CALENDRIER ET MODALITE DE FONCTIONNEMENT

L'instance se réunit tous les deux mois. En vue d'assurer une organisation optimale, chaque participant s'engage à informer le CCAS s'il est dans l'impossibilité d'y assister.

En cas d'absence d'un partenaire :

- Ce dernier s'engage à transmettre avant la CPIL les éléments d'information relatifs aux dossiers présentés,
- Le secrétariat s'engage à lui retourner, après la CPIL, le relevé de décisions.

Avant chaque commission, les bailleurs :

- Identifient les situations nécessitant un échange partenarial,
- Adressent un courrier aux locataires concernés :
  - les informant de l'étude de leur situation à la prochaine CPIL,
  - les informant de la possibilité de se présenter auprès des services sociaux du bailleur ou du département,
  - proposant un délai de réponse par écrit pour indiquer le souhait de retirer son nom de la liste des dossiers à étudier en CPIL, en accord avec le Règlement Général sur la Protection des données,
- Transmettent au CCAS le tableur des situations (modèle fourni par le CCAS) au plus tard deux semaines avant la CPIL.

Le pôle Solidarités du CCAS assure le secrétariat de la CPIL :

- Planifie les commissions et envoie les invitations,
- Réceptionne les listes de situations à étudier auprès de chaque bailleur,
- Compile l'ensemble des situations pour envoi au Service des Solidarités 10 en amont de la CPIL,
- Rédige et envoie les relevés de décisions pour chaque bailleur,
- Adresse un courrier aux foyers dont la situation a été étudiée pour leur faire part des préconisations de la CPIL.

Après chaque commission, et en accord avec les relevés de décisions, les membres de la commission prennent attache avec les foyers dont ils ont la charge afin de mettre en œuvre les préconisations de la CPIL (sous réserve de la mobilisation des locataires) et se coordonnent avec les partenaires positionnés.

Les situations exposées lors d'une commission ne sont pas réabordées lors des séances suivantes. Il est possible pour les bailleurs de présenter à nouveau une situation quelques mois après la première étude s'ils jugent nécessaire de rééchanger avec les membres de la commission sur cette dernière (ex : dégradation importante de la situation, inquiétudes, etc.).

Tous les 6 mois, il est proposé aux bailleurs de remplir un bilan intermédiaire pour l'ensemble des situations abordées au cours des 3 précédentes CPIL, afin d'informer les autres participants de l'évolution de ces dernières (ex : augmentation ou résorption de la dette, etc.). Ces bilans intermédiaires peuvent faire l'objet d'un court échange entre les participants de la CPIL sur l'une des séances.

#### IV- DEROULEMENT DE LA CPIL

Au cours de la commission :

- Les bailleurs présentent les situations des locataires à tour de rôle, en indiquant la nature des difficultés rencontrées, l'état d'avancement de la procédure, les actions entreprises, etc.
- Pour chaque situation présentée, les partenaires sociaux apportent à tour de rôle leurs connaissances sur la situation : ils indiquent si la personne est connue de leur service, renseignent sur les aides légales et/ou facultatives dont le locataire a bénéficié ou peut bénéficier, l'éventuel accompagnement engagé, etc.
- Après analyse de la situation, les membres de la CPIL s'accordent sur un plan d'actions (mise à disposition ou prise de contact avec le locataire par l'un des membres de la CPIL, saisine de dispositifs spécifiques, proposition d'un accompagnement, coordination avec des partenaires, etc.) et sur le(s) partenaire(s) responsable(s) de sa mise en œuvre.

#### V – 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.

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.

#### VI – MODIFICATION DU PRESENT REGLEMENT INTERIEUR



Le présent règlement intérieur peut être modifié ou amendé, en accord avec la majorité des membres permanents.

Signatures des membres de la CPIL :

Le ..... à Malakoff,

SAIEM Malakoff Habitat

Paris Habitat

Représentée par :

Représenté par :

.....

.....

.....

.....

Ville de Malakoff, en sa qualité de bailleur

Service des Solidarités Territoriales 10

Représentée par :

Représenté par :

.....

.....

.....

.....

Centre Communal d'Action Sociale de  
Malakoff

Représenté par :

.....

.....