



**MINISTÈRE
CHARGÉ
DU LOGEMENT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

29 MARS 2022

Paris, le

Réf : ML/2022-03/13113

La ministre déléguée auprès de la ministre de la
Transition écologique, chargée du Logement

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

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

L'instruction du 26 avril 2021 relative à la fin de la trêve hivernale 2021 a permis de définir les étapes d'une transition progressive de l'état d'urgence sanitaire vers une reprise maîtrisée de l'application de la procédure d'expulsion locative durant l'année 2021, tout en tenant compte de la permanence des risques sanitaires et socio-économiques liés au COVID-19.

Je tiens en premier lieu à saluer ici votre engagement et celui de vos services pour mettre en œuvre cette instruction. Dans un contexte inédit, vos efforts ont permis de maintenir le nombre d'expulsions réalisées en 2021 à un faible niveau pour la deuxième année consécutive, inférieur à son niveau d'avant-crise. Grâce à votre intervention, la majorité d'entre elles a pu être assortie de propositions de relogement ou, à défaut, d'hébergement.

Dans la plupart des départements, votre mobilisation et celle de vos partenaires locaux ont permis d'éviter une hausse des concours de la force publique (CFP) en attente d'exécution voire d'initier une diminution du stock accumulé. Certains territoires ont d'ores et déjà retrouvé un volume de CFP équivalent à celui de 2019.

Dans ce contexte et pour limiter les risques socio-économiques pour les bailleurs et locataires comme les risques sanitaires, l'enjeu réside prioritairement dans la poursuite des efforts engagés en 2021 dans le cadre maintenu de l'instruction précitée.

Dès la fin de la trêve hivernale au 1^{er} avril, vous poursuivrez en conséquence la mise en œuvre des trois objectifs de l'instruction du 26 avril 2021, selon les principes et la méthode rappelés en annexe :

- Réduire le nombre de dossiers de CFP accumulés ;
- Prioriser et échelonner la reprise de l'exécution des CFP en fonction des capacités de relogement et d'hébergement de votre territoire ;
- Limiter l'afflux de nouvelles réquisitions de CFP susceptibles d'être octroyés par une politique de prévention active.

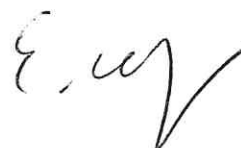
A l'issue de la trêve, vous veillerez ainsi à mobiliser les capacités de relogement et d'hébergement de votre territoire pour proposer une solution adaptée aux occupants dont l'expulsion a été ordonnée judiciairement.

Afin de suivre la réalisation de ces objectifs, je vous demande de rendre compte mensuellement de leur mise en œuvre auprès de la DIHAL suivant la grille d'enquête qui vous a été transmise à cette fin en août 2021.

Vous ferez par ailleurs remonter dans ce cadre les besoins de votre territoire en matière d'indemnisation des bailleurs du fait d'un report ou d'un refus d'octroi du CFP, afin d'objectiver précisément le besoin d'un abondement complémentaire pour l'année en cours. Je vous demande d'objectiver les montants amiables comme contentieux, et de spécifier ceux relatifs aux indemnisations en attente de versement de ceux en cours d'instruction pour l'année en cours, au regard de votre dotation annuelle.

Je sais pouvoir compter sur votre engagement renouvelé, et celui de vos services, pour poursuivre les efforts fondateurs engagés l'an dernier.

Emmanuelle WARGON



ANNEXE

Vous trouverez ci-dessous le détail des moyens et modalités à votre disposition pour faciliter la mise en œuvre des objectifs 2022 prévus par cette instruction.

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

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 la 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 par 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 prioriserez le **maintien dans leur logement des occupants les plus vulnérables, tant d'un point de vue sanitaire que socio-familial et économique.**

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 du reporting mensuel mis en place depuis août 2021, vous ferez remonter le nombre de CFP en attente de décision, ou exécutable à la sortie de la trêve, d'ici le 31 avril 2022.

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 2022.**

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 depuis 2020 et à la limitation de l'afflux de nouveaux CFP.

Je vous demande 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 2022 de façon à ce que le nombre de dossiers de CFP à exécuter en fin d'année soit inférieur ou égal à celui en début d'année.** Cet

objectif sera communiqué à la Dihal d'ici le 1^{er} mai.

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 rendrez compte mensuellement de la réalisation des objectifs intermédiaires dans le cadre du reporting mis en place en 2021 en lien avec la DIHAL.

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.

Je vous demande 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. L'objectif est qu'aucun ménage reconnu prioritaire dans le cadre du DALO ne puisse être expulsé 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 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 socioéconomiques 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 socioéconomiques 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. **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, mobiliser les capacités d'hébergement en l'absence de possibilité de relogement

A l'issue de la trêve hivernale au 1^{er} avril, l'objectif reste **d'éviter une mise à la rue sans solution du fait d'une expulsion locative.**

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 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'accueil et d'orientation (SIAO).

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 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, je vous demande 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 reste à votre disposition pour vous appuyer dans la réalisation de ces différentes missions.