

CONVENTION ANNUELLE

« Fonds national d'aide aux impayés locatifs »

Entre

L'Etat, représenté par Madame Josiane Chevalier, Préfète du Bas-Rhin
Ci-après dénommé « l'Etat »

Et

La Collectivité européenne d'Alsace, représentée par Monsieur Frédéric Bierry, son Président, agissant au nom et pour le compte de la Collectivité européenne d'Alsace en vertu de la délibération n° XX du 20 septembre 2021 de la Commission permanente du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace

N° SIRET : 200 094 332 00018

et désignée sous le terme « la Collectivité européenne d'Alsace »

d'autre part,

- Considérant la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, et notamment son article 6 ;
- Considérant le RI du FSL 67 en vigueur ;
- Considérant la mise en œuvre du plan quinquennal pour le Logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme 2018-2022 ;
- Considérant la stratégie nationale de prévention et de lutte contre la pauvreté portée par le Gouvernement ;
- Considérant l'instruction du 11 mai 2021 relative à la mise en place du fonds national de prévention des impayés locatifs ;

Il est convenu ce qui suit :

PREAMBULE

En 2020, la crise sanitaire a entraîné une diminution de 8,3% du PIB et une augmentation de 7,5% du nombre de demandeurs d'emploi en catégorie A (Pôle Emploi). Il est à craindre que ces difficultés économiques se matérialisent à terme par une hausse des impayés de loyer, préjudiciable aux locataires comme aux propriétaires bailleurs.

Afin d'objectiver l'évolution des difficultés financières ressenties par les locataires et les bailleurs durant la crise, la ministre du logement a mis en place un Observatoire national des impayés locatifs. Regroupant l'ensemble des partenaires institutionnels et associatifs concernés, il est chargé d'élaborer un diagnostic partagé sur ce sujet ainsi que sur les besoins des dispositifs d'aide existants en la matière.

L'absence actuelle d'augmentation des impayés constatée au niveau national dans le cadre de l'Observatoire n'écarte cependant pas la perspective d'une hausse à venir, notamment en raison des caractéristiques socio-économiques des ménages fragilisés financièrement par la crise sanitaire.

Souvent inconnus des dispositifs sociaux auxquels ils n'ont pas eu besoin de recourir et n'ayant jamais eu de difficulté de paiement de leur loyer, ces ménages puiseront en effet d'abord dans leur épargne et leurs ressources familiales avant de cesser leur paiement, retardant d'autant les premiers impayés.

Afin d'anticiper toute hausse du nombre d'impayés locatifs et du nombre d'expulsions locatives qui pourraient en résulter à terme dans le contexte de crise sanitaire, le Gouvernement met en place un fonds national d'aide destiné à soutenir les ménages en difficultés de paiement de leur loyer du fait des conséquences économiques de la crise.

Ce fonds a pour vocation d'abonder les dispositifs d'apurement des dettes locatives déjà existantes, les fonds de solidarité pour le logement (FSL) et de soutenir les collectivités territoriales qui en ont la charge, à savoir les Départements et Métropoles.

Dans le Bas-Rhin, le FSL est porté par la Collectivité européenne d'Alsace, qui a succédé, au 1^{er} janvier 2021, aux Départements du Bas-Rhin (67) et du Haut-Rhin (68). Il est précisé qu'à ce jour, coexistent encore deux FSL distincts 67/68, qui font l'objet de travaux de convergence pour un FSL unique à l'horizon 2023.

Dans le contexte de la crise, la CeA a décidé de mettre en place une aide exceptionnelle : Précarité FSL Covid-19, qui s'adresse aux étudiants et aux ménages qui étaient en activité avant le confinement du printemps 2020 et qui, du fait de la crise, ont subi une perte ou une baisse de leurs revenus d'au moins 20% (perte d'emploi, non renouvellement de contrat, chômage partiel, réduction du nombre d'heures de travail...). Il s'agissait d'une aide forfaitaire unique d'un montant de 600€ au titre des impayés de loyers et/ou 250€ au titre des impayés d'énergie, soit un maximum de 850€ et qui peut être cumulées aux aides FSL classiques selon les critères de son règlement intérieur.

Pour les besoins de la présente convention, les conditions d'accès à cette aide et ses modalités ont été modifiées pour répondre aux critères d'éligibilité prévus en annexe I. Ainsi, le critère de baisse des ressources de 20% a été supprimé et le plafond de l'aide a été relevé à 4000€ (Cf. annexe II).

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

Par la présente convention, la Collectivité européenne d'Alsace s'engage pendant l'année 2021 à mettre en place un dispositif d'aide aux impayés dans le contexte de la crise sanitaire, respectant les critères d'éligibilité précisés en annexe I et les modalités prévues en annexe II.

L'Etat s'engage à verser en 2022 à la Collectivité européenne d'Alsace une contribution financière, dans les conditions présentées à l'article 3 de la présente convention.

ARTICLE 2 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention est conclue pour une durée d'un an, à compter du 1^{er} janvier 2021.

La présente convention couvre l'ensemble des dépenses engagées au titre de l'aide exceptionnelle « Précarité FSL Covid 19 » mise en place au 1^{er} janvier 2021. Les nouvelles modalités de ce dispositif (annexe II) seront mises en place à compter de la signature de la convention jusqu'au 31 décembre 2021.

ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DETERMINATION DE LA CONTRIBUTION FINANCIERE

3.1 En début d'année 2022, l'Etat vérifiera le respect de deux conditions sur l'exercice budgétaire 2021 :

- Le montant cumulé des dépenses au titre du FSL 67 et au titre de l'aide exceptionnelle dépasse le budget du FSL 67 en 2019 ;
- Le montant cumulé des aides au maintien dans le logement versées par le FSL 67 sous forme de subvention et des aides versées au titre de l'aide exceptionnelle dépasse le montant des aides au maintien versées sous forme de subventions en 2019.

3.2 Si ces deux conditions sont respectées, le montant de la contribution financière de l'Etat correspondra à la différence entre le montant cumulé des aides versées au titre du maintien dans le logement (FSL et aide exceptionnelle) en 2021 et le montant versé globalement à ce titre avant crise en 2019, plafonnée à ce dernier montant.

ARTICLE 4 - MODALITÉS DE VERSEMENT DE LA CONTRIBUTION FINANCIÈRE

La subvention sera versée en 2022, selon des modalités qui seront précisées par voie d'avenant.

ARTICLE 5 - SUIVI

La Collectivité européenne d'Alsace s'engage à fournir un bilan trimestriel de l'état de consommation des fonds du FSL 67 comprenant le dispositif d'aide Covid exceptionnelle. Ce bilan comprendra notamment le nombre et le montant des sollicitations reçues et des aides octroyées au titre du maintien dans le logement durant cette période. Un bilan annuel de consommation du budget de ces dispositifs devra être remis au plus tard d'ici le 31 janvier 2022 afin de permettre le calcul et le versement de l'aide.

ARTICLE 6 - ANNEXES

Les annexes I à IV font partie intégrante de la présente convention.

ARTICLE 7 - RESILIATION

En cas de non-respect par l'une des parties de l'une de ses obligations résultant de la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'autre partie, sans préjudice de tous autres droits qu'elle pourrait faire valoir, à l'expiration d'un délai de deux mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure de se conformer aux obligations contractuelles et restée infructueuse¹.

ARTICLE 8 - RECOURS

Tout litige résultant de l'interprétation ou de l'exécution de la présente convention est du ressort du tribunal administratif de Strasbourg.

Le

Pour la Collectivité européenne d'Alsace
(Signature et cachet)

Pour l'Etat

¹ La résiliation pour motif d'intérêt général ouvrant droit à indemnité est un principe général du droit des contrats administratifs. Il fait l'objet d'une jurisprudence constante : Conseil d'État du 2 mai 1958, affaire Commune de Magnac-Laval. Elle s'applique d'office sans avoir à la mentionner.

ANNEXE I : LISTE DES CRITERES D'ELIGIBILITE AU DISPOSITIF

- 1. Ouverture du plafond de ressources au-dessus des minima-sociaux.** Le plafond d'accès ne pourra être inférieur au SMIC mensuel net pour une personne seule en 2021. Il sera complété d'un forfait minimal de 250€ par personne supplémentaire au sein du ménage sollicitant l'aide de la collectivité. Il s'agit d'intégrer au mieux les catégories socio-professionnelles impactées par les conséquences économiques de la crise sanitaire.
- 2. Absence de plafond de prise en charge des dettes locatives.** Le dispositif local de la collectivité signataire de la convention de financement ne devra pas contenir de plafond de prise en charge des dettes locatives pour l'année 2021. Il s'agit d'éviter les effets de seuils afin que l'ensemble des ménages dont le paiement de leur loyer est impacté temporairement par les conséquences économiques de la crise sanitaire puisse bénéficier d'une aide adaptée à leurs besoins.
- 3. Absence de critères relatifs à la reprise préalable du paiement du loyer avant octroi de l'aide.** De nombreux FSL conditionnent à ce jour illégalement l'octroi de leurs aides à l'attestation préalable d'une reprise du paiement du loyer sur plusieurs mois (trois en moyenne). Ces délais accentuent les risques d'engagement de la procédure judiciaire d'expulsion locative par le bailleur, particulièrement au stade amont du commandement de payer (CDP). Faute d'apurement de la dette locative dans le délai de deux mois du CDP, le bail est en effet juridiquement résilié de manière automatique. L'enjeu est donc de permettre un apurement immédiat de la dette locative dès la saisine du FSL afin de limiter l'engagement des procédures judiciaires en résiliation de bail. Le fonds national d'aide aux impayés locatifs s'adresse donc aux collectivités dont le règlement intérieur du FSL ou de l'aide ad hoc ne comporte pas de critère de reprise préalable du loyer pour l'année 2021.
- 4. Absence de critères relatifs à la composition familiale.** L'objectif de l'Etat est de permettre à toute personne ou famille dont la capacité de paiement de son loyer a été compromise temporairement par les conséquences économiques de la crise sanitaire de solliciter le FSL afin d'assurer le maintien dans son logement. Les éventuels critères locaux d'octroi des aides relatifs à la composition familiale existant actuellement au sein des FSL devront ainsi être supprimés par la collectivité souhaitant bénéficier de l'aide de l'Etat.
- 5. Existence d'une procédure de traitement accélérée.** La possibilité d'une telle procédure d'urgence est prévue par l'article 6-1 de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement. Les collectivités souhaitant bénéficier de la présente aide de l'Etat devront permettre de telles modalités de prise en charge des demandes urgentes d'apurement des dettes locatives. Il s'agit particulièrement d'éviter la résolution juridique du bail du locataire à l'issue d'un commandement de payer resté sans effet. L'apurement précoce de la dette dans le délai de deux mois prévu à ce stade est en effet décisif pour éviter l'engagement d'une procédure judiciaire en résiliation de bail et, partant, prévenir les expulsions locatives.

ANNEXE II : MODALITES DE L'AIDE « PRECARITE FSL COVID 19 »

Conformément aux critères d'éligibilité (Cf. annexe I), l'aide exceptionnelle « précarité FSL Covid 19 » répond aux modalités et critères d'accès suivants :

- **Ouverture du plafond de ressources au-dessus des minima-sociaux** : le plafond de ressources d'accès à l'aide est supérieur au minima-sociaux. Il correspond aux plafonds HLM PLUS pour les revenus de février 2020 ;

Revenus nets mensuels maximum pour pouvoir bénéficier de l'aide exceptionnelle		
Composition des ménages		Plafond de ressources mensuelles (revenus nets) en février 2020
1 personne	Une personne seule	1 739 €
	Une personne seule en situation de handicap	2 323 €
2 personnes	Deux personnes sans autre personne à charge	2 323 €
	Jeunes ménages	2 793 €
	Une personne seule avec une personne à charge	2 793 €
	Deux personnes dont au moins une est en situation de handicap	2 793 €
3 personnes	Deux personnes et une personne à charge	2 793 €
	Une personne seule avec deux personnes à charge	3 372 €
	Trois personnes dont au moins une est en situation de handicap	3 372 €
4 personnes	Deux personnes et deux personnes à charge	3 372 €
	Une personne seule avec trois personnes à charge	3 967 €
	Quatre personnes dont au moins une est en situation de handicap	3 967 €
5 personnes	Deux personnes et trois personnes à charge	3 967 €
	Une personne seule avec quatre personnes à charge	4 470 €
6 personnes	Cinq personnes dont au moins une est en situation de handicap	4 470 €
	Six personnes par personne supplémentaire	499 €

- **Absence de critères relatifs à la reprise préalable du paiement du loyer avant octroi de l'aide** ;
- **Absence de critères relatifs à la composition familiale** ;
- **Existence d'une procédure de traitement accélérée** : l'aide exceptionnelle « Précarité FSL Covid 19 » peut être demandée par le particulier lui-même sans être soumise à l'évaluation d'un travailleur social, diminuant significativement le délai d'instruction de la demande et facilitant pour le ménage le recours à cette aide.
- **Absence de plafond de prise en charge des dettes locatives** : le montant forfaitaire de l'aide est fixé à 4 000 € au lieu de 600€ pour soutenir tous les ménages. Ce montant correspond à la moyenne haute des dettes locatives constatées dans le cadre de cette aide exceptionnelle. Au-delà de 4 000 €, une dérogation à ce montant forfaitaire pourra être étudiée pour les cas très particuliers nécessitant une prise en charge plus globale pour assurer la pérennité budgétaire du ménage.
- **Suppression du critère de baisse des ressources de 20%** pour permettre à tous les ménages qui auraient été impactés par la crise sanitaire d'avoir accès à cette aide et notamment aux ménages ayant connu une hausse de leurs charges.

ANNEXE III : BUDGET PREVISIONNEL 2021 DU FSL 67

Budget prévisionnel 2021 :			
Dépenses prévisionnelles		Produits	
FSL maintien "classique"	110 000	Fonds FSL	110 000
Aide exceptionnelle	20 000	Fonds FSL	230 000
Impact après modifications des critères	165 000	Abondement de l'Etat	56 142
TOTAL dépenses	295 000	TOTAL produits	396 142

ANNEXE IV : BUDGET 2019 DU FSL 67

FSL 67 - 2019					
	NB aides accordées	NB ménages aidés*	montants €		
			Secours	Prêt	Total
ACCES	1486	655	229 048 €	70 234 €	299 282 €
MAINTIEN	67	65	56 142 €	14 815 €	70 957 €
GPL	186	186		138 466 €	138 466 €
ENERGIES	150	150	37 779 €		37 779 €
EAU	7	7	1 505 €		1 505 €
<i>* sans double comptage</i>		TOTAL =	324 474 €	223 515 €	547 989 €