

CONVENTION ANNUELLE

« Fonds national d'aide aux impayés locatifs »

Entre

L'Etat, représenté par Monsieur Christophe MIRMAND - Préfet des Bouches-du-Rhône
Ci-après dénommé "l'Etat"

d'une part,

Et

La Métropole Aix-Marseille-Provence, représentée par Madame Martine VASSAL, sa Présidente, agissant au nom et pour le compte de la Métropole en vertu de la délibération HN 001-8065/20 du Conseil Métropolitain en date du 09 juillet 2020

N° SIRET : 200 054 807 00017
et désignée sous le terme « la Métropole »

d'autre part,

- Considérant la Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement, et notamment son article 6 ;
- 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 ;
- Considérant la délibération CHL 004-10179/21/CM du Conseil métropolitain en date du 04 juin 2021 relative à la mise en place d'une mesure exceptionnelle dans le cadre des impayés locatifs gérés par le FSL ;

Il est convenu ce qui suit :

PREAMBULE

En 2020, la crise sanitaire a entraîné une diminution de 8,3% du PIB et l'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'écarterait cependant pas la perspective d'une hausse à venir, notamment en raison des caractéristiques socio-économiques des ménages fragilisés financièrement par la crise sanitaire.

Inconnus des dispositifs sociaux auxquels ils n'ont jamais eu besoin de recourir et n'ayant jamais eu de difficulté de paiement de leur loyer jusqu'à ce jour, 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 sanitaire.

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 Conseils départementaux et Métropoles.

Dans le contexte de la crise, la Métropole a décidé de mettre en place sur son territoire, une nouvelle aide exceptionnelle liée aux impayés locatifs, dans le cadre du dispositif FSL. Ainsi, un formulaire spécifique est disponible pour les ménages ayant un Quotient Familial compris entre 551€ et 1.200€ au moment du dépôt du dossier et qui pourront justifier d'une baisse de revenus liés à la crise sanitaire et économique. L'examen du dossier par les agents métropolitains permettra de déterminer le pourcentage pris en charge sur le montant de la dette locative, attribuée sous forme de subvention. L'aide sera versée directement au bailleur public ou privé.

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

Par la présente convention, la Métropole 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 modalités précisées en Annexe I, par la création d'une aide exceptionnelle.

L'Etat s'engage à verser en 2022 à la Métropole 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.

ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DETERMINATION DE LA CONTRIBUTION FINANCIERE

Hypothèse avec fonds ad hoc :

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

- Le dispositif d'aide exceptionnelle respecte les modalités précisées en Annexe I ;
- Le montant cumulé des dépenses au titre du FSL et au titre de l'aide exceptionnelle dépasse le budget du FSL en 2019
- Le montant cumulé des aides au maintien dans le logement, versées par le FSL 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 trois 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 Métropole s'engage à fournir un bilan trimestriel de l'état de consommation des fonds du FSL et, le cas échéant, du dispositif d'aide ad hoc. 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 III 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 territorialement compétent.

Le

Pour la Métropole Aix-Marseille-Provence

Pour l'Etat

Martial ALVAREZ
Vice-Président Délégué

Christophe MIRMAND
Préfet des Bouches-du-Rhône

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 : BUDGET PREVISIONNEL 2021 DU FSL

**FSL - ACCES, MAINTIEN, et ENERGIE : Montant du budget de fonctionnement affecté aux subventions :
5,1 millions d'euros**

ANNEXE III : BUDGET 2019 DU FSL

FSL – Dépenses inscrites au budget de fonctionnement, relatives aux aides versées en subvention :

4.423.523€, répartis comme suit :

ACCES :	2.084.384€
MAINTIEN :	634.792€
ENERGIE :	1.704.347€