

Paris, le 27 septembre 2017

**Circulaire n° 2017-004**

Mesdames et Messieurs les Directeurs  
et Agents Comptables des Caf  
Centres de ressources

**Objet : Réforme du traitement des impayés**

La loi Alur du 24 mars 2014 vise à favoriser l'accès et le maintien dans le logement, en protégeant les populations les plus vulnérables, par un renforcement des dispositifs de prévention des expulsions locatives.

A ce titre, le maintien du versement des aides au logement devient la règle pour les ménages de bonne foi qui présentent des impayés de loyer.

Elle porte également des modifications réglementaires : nouvelle définition de l'impayé, réduction des délais de signalement des impayés et des échéances de traitement des situations et introduit de nouvelles procédures de traitement : plan par défaut, procédure simplifiée.

La présente instruction précise les principales modifications de la réforme des impayés en matière de procédure et de traitement par les Caf et met à votre disposition les supports réglementaires de référence (suivi législatifs AL et APL). Les modalités décrites sont intégrées dans la version L 17-10 et sont **applicables à compter de sa livraison.**

Madame, Monsieur le Directeur,  
Madame, Monsieur l'Agent Comptable,

La branche Famille, acteur essentiel des politiques du logement, est conformément à ses engagements inscrits dans sa convention d'objectifs et de gestion 2013 – 2017 fortement mobilisée, en concertation avec les pouvoirs publics et ses partenaires, notamment bailleurs et acteurs du logement, en matière de prévention des expulsions locatives.

Elle développe dans ce cadre des actions et des offres de services particulières visant à favoriser l'accès et le maintien dans leur logement des familles les plus fragiles, notamment celles confrontées aux impayés de loyers, conséquences dans la majorité des cas de problématiques plus globales d'origine sociale et/ou familiale.

Le traitement précoce des situations d'impayés de loyer, associé si besoin à des actions d'accompagnement social, constitue un objectif essentiel de l'intervention des Caf au titre des engagements politiques de la branche Famille dans le domaine du logement.

La mobilisation dès la constitution de l'impayé (locatif ou d'emprunt) des offres d'intervention sociale doit contribuer à favoriser, le plus en amont possible, la résorption des dettes et le maintien des familles dans leur logement.

Dans le prolongement des recommandations de 2014 de la mission Igas/Iga/Igsj/Cgedd sur la politique de prévention des expulsions locatives impulsée par l'Etat dans le cadre de la modernisation de l'action publique, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) du 24 mars 2014 vise prioritairement à favoriser l'accès et le maintien dans le logement, en protégeant les populations les plus vulnérables, par un renforcement des dispositifs de prévention des expulsions locatives.

A ce titre, la loi prévoit que le maintien du versement des aides au logement devient la règle pour les ménages de bonne foi qui présentent des impayés de loyer. La suspension des aides au logement intervient en dernier ressort, lorsque l'allocataire ne respecte pas ses engagements, à l'exception des situations sociales difficiles pour lesquelles la Caf a la possibilité de maintenir la prestation.

Le décret n°2016-748 du 6 juin 2016 a par ailleurs précisé la définition de l'impayé et les diverses procédures de traitement des impayés, celles-ci étant applicables dans les mêmes conditions en secteur locatif et accession.

S'agissant de la définition de l'impayé, le seuil constitutif de l'impayé a été revu sur la base de la proposition portée conjointement par la Cnaf et l'Ush.

Cette nouvelle définition, donc distincte de celle figurant dans le décret a été formalisée par voie de lettre interministérielle jointe en annexe. Vous vous appuyerez sur cette lettre pour la mise en œuvre de ce point particulier du décret n°2016-748.

Je vous invite par ailleurs à communiquer largement en direction de vos partenaires bailleurs sur les dispositions portées par cette lettre interministérielle et sur ses conséquences en matière de signalement des impayés.

L'Ush a d'ores et déjà informé son réseau de cette modification.

La présente instruction a pour objectif de préciser les principales modifications de la réforme des impayés en matière de procédure de traitement par les Caf et de mettre à votre disposition, en annexe, les supports réglementaires de référence associés (suivi législatifs AL et APL).

La livraison des modalités de gestion automatisée du traitement des situations d'impayés est programmée dans le cadre de la version d'octobre 2017 du système d'information.

La politique de prévention des expulsions a par ailleurs fait l'objet d'une communication des pouvoirs publics par instruction en date du 22 mars (note relative à la mise en œuvre du plan interministériel de prévention des expulsions locatives) : la diffusion de cette note fera l'objet d'une prochaine lettre au réseau, assortie des précisions complémentaires requises.

## 1. Les principales modifications réglementaires apportées par la réforme des impayés

### 1.1 Une nouvelle définition de l'impayé

La notion d'impayé est unifiée : l'impayé est désormais défini exclusivement en termes de montant, quel que soit le mode de paiement de l'aide (tiers payant ou versement à l'allocataire).

#### ➤ Définition

L'impayé peut être constitué du loyer et le cas échéant des charges locatives, mais aussi uniquement de charges locatives : il est précisément constitué dès lors que son montant est égal à au moins 2 fois le montant mensuel du loyer avec charges (ou échéance de prêt), sans considération du caractère continu ou discontinu de la défaillance.

<b>Définition de l'impayé : montant égal à au moins 2 fois le montant mensuel du loyer avec charges (ou échéance de prêt)</b>
---

Ce montant doit être appréhendé en montant net (déduction faite de l'aide au logement) ou brut (sans déduction de l'aide au logement), en fonction du mode de versement de la prestation.
---

La précédente notion d'impayé, définie également en nombre de termes ou échéances est donc supprimée.

### 1.2 Le maintien du versement de l'aide au logement pour les allocataires de bonne foi

La loi Alur pose le principe du maintien du versement de l'aide au logement pour les allocataires en impayés, réputés de bonne foi.

Le droit à l'aide au logement **doit ainsi être maintenu** pour les allocataires en impayés, y compris durant les périodes qualifiées de conservatoires, correspondant aux délais impartis pour la transmission des éléments requis pour le traitement de l'impayé (plan d'apurement, décision du dispositif d'aide aux impayés, notification du plan d'apurement par défaut) ; (cf. schéma annexé à la présente circulaire).

A contrario, le refus de souscrire ou le non-respect d'un plan d'apurement quel qu'il soit (amiable / par défaut / ou associé à un protocole de cohésion sociale) ou selon les cas le non-paiement de la dépense courante de logement et les plans aboutissant à un échec sont susceptibles de caractériser une mauvaise volonté de l'allocataire et d'entraîner la suspension du versement de la prestation.

Toutefois, en cas de situation sociale difficile, et en fonction de l'effort financier accompli par le ménage (acquiescement à minima de la moitié de la dépense courante de logement), la Caf en concertation avec la Ccapex, peut décider du maintien de l'aide.

<b>Maintien de l'aide pendant les périodes conservatoires</b>
---

### **1.3 La réduction des délais pour un traitement plus précoce des situations d'impayés**

Afin de permettre un traitement plus rapide et pour un montant de dette potentiellement résorbable, les délais sont réduits à deux mois (au lieu de trois précédemment) s'agissant :

- en tiers payant, du signalement par le bailleur/prêteur, de l'impayé à la Caf (impayé constitué) ;
- en cas de versement direct à l'allocataire, de l'accord du bailleur/prêteur pour la mise en place du tiers payant ;
- de la transmission du plan d'apurement, en cas de refus par le bailleur/prêteur du tiers payant.

S'agissant du tiers payant, les modalités de gestion actuelles de sa mise en œuvre demeurent inchangées au sens où :

- les dossiers pour lesquels les bailleurs sont déjà identifiés en tiers payant, doivent être positionnés automatiquement en tiers payant au titre du logement considéré et si besoin, la domiciliation bancaire doit être recueillie. Seul un désaccord express du bailleur /prêteur autorise la levée du tiers payant ;
- le recueil de l'accord du bailleur/ prêteur pour la mise en place du tiers payant est ainsi circonscrit aux bailleurs/prêteurs non encore identifiés dans Tiersi en tiers payant

S'agissant des bailleurs/prêteurs en tiers payant, la loi Alur renforce par ailleurs leurs obligations en matière de signalement de certains changements de situation : en sus des impayés, ils doivent signaler à la Caf les déménagements, résiliations de baux, et les prises en charge par assurance au plus tard dans un délai d'un mois suivant la survenance de l'événement. A défaut, ils sont passibles du régime des pénalités applicable aux situations frauduleuses. Un téléservice dédié (Extranet bailleurs) sera livré courant 2018 pour faciliter aux bailleurs les déclarations de changement de situations.

A ce stade aucune sanction ne doit être prononcée, y compris au titre des impayés : c'est ainsi qu'aucun indu ne doit plus être mis à la charge du bailleur ou prêteur en cas de signalement tardif des impayés.

Ces dispositions sont d'application temporaire, nous vous communiquerons ultérieurement les éléments utiles participant à une application pertinente et homogène sur l'ensemble du territoire des nouvelles modalités de sanction.

### **1.4 L'introduction de nouvelles procédures**

- un plan d'apurement par défaut notamment en l'absence de réponse du dispositif local d'aide aux impayés

Une nouvelle procédure de traitement des impayés est introduite visant à la résorption de la dette pour les allocataires de bonne foi. Elle consiste à apurer la dette de manière échelonnée sur 36 mois et ce, quel que soit le montant de l'impayé.

Elle s'applique dans 2 cas de figure : en l'absence de décision du fonds d'aide aux impayés et situations assimilées mais aussi d'avenant au plan d'apurement s'agissant du protocole de cohésion sociale.

Cette nouvelle procédure peut le cas échéant conduire à des montants de remboursements relativement négligeables, sans considération des capacités financières des ménages.

Compte tenu des impacts en gestion, nous vous invitons à nous remonter tout élément utile permettant d'étayer cette problématique.

- un traitement simplifié pour les impayés inférieurs ou égaux à 100€

Une modalité de gestion simplifiée des impayés constitués, d'un montant égal ou inférieur à 100€ peut être mise en œuvre. Cette solution consiste, à l'initiative de la Caf, à proposer un plan d'apurement dont la durée et le montant des remboursements mensuels auront été préalablement fixés compte tenu de la situation socio financière du ménage.

Le plan d'apurement proposé ne peut excéder 36 mois.

Considérant la nouvelle définition de l'impayé, cette procédure devrait avoir une application limitée. La pertinence de sa mise en œuvre est dans tous les cas laissée à l'appréciation de chaque organisme sachant par ailleurs que son implantation dans le système d'information interviendra dans le courant de l'année 2018.

## **2. Modalités de mise en œuvre de la réforme aux dossiers impayés en cours de traitement**

En application de la lettre interministérielle du 28 mars 2017, tout impayé nouvellement signalé doit être traité en application de la nouvelle définition. Il en est de même de l'ensemble des impayés en instance de traitement.

Considérant la nouvelle définition, les impayés constitués au sens des anciennes règles en principe le sont systématiquement au titre des nouvelles règles.

S'agissant des impayés en cours de traitement, les nouvelles modalités de gestion doivent être mises en œuvre, au fur et à mesure de la vie du dossier et des phases successives des procédures mises en place, comme précisé dans le tableau ci-joint. Il n'y a pas lieu de revenir sur une modalité de traitement appliquée conformément à une instruction Cnaf antérieure à la présente circulaire (ex. suspension de l'aide au logement en cas de versement à l'allocataire de cette aide).

Etapas de traitement du dossier	Mise en œuvre des nouvelles modalités de gestion
La Caf n'a pas communication d'un plan d'apurement, ou n'approuve pas le plan d'apurement fourni.	Application des nouvelles modalités à compter de la phase « saisine du FSL/FAAD pour proposition sous 3 mois d'un plan/dispositif d'apurement ».
La Caf est en attente d'une décision du dispositif d'aide aux impayés, suite : <ul style="list-style-type: none"> <li>• saisine directe par la Caf,</li> <li>• ou indirecte (cas d'absence de fourniture ou non approbation du plan d'apurement).</li> </ul>	Application des nouvelles modalités à compter de la phase « mise en œuvre d'un plan d'apurement par défaut de 36 mois ».
Le protocole d'accord est en cours de réalisation.	La Caf a connaissance du non-respect du protocole d'accord : application d'un délai de 3 mois maximum pour négociation d'un nouveau plan d'apurement (avenant), à défaut « mise en œuvre d'un plan d'apurement par défaut de 36 mois ».

### **2.1. Modalités d'information Caf / CCAPEX**

La Caf est tenue d'informer la Ccapex :

- de l'ensemble des impayés qui lui sont signalés ;
- de la saisine d'un dispositif d'aide aux impayés (saisine directe ou indirecte).

En accord avec les services ministériels, concernant la transmission de ces informations, dans l'attente de l'évolution de l'interfaçage entre Cristal et l'outil Exploc (outil de prévention et de gestion des expulsions locatives) prévu courant 2018, il convient d'appliquer les instructions communiquées par voie d'IT n° 2016-002 et 2016-066.

Pour les bailleurs personnes morales, le signalement d'impayé vaut saisine de la Ccapex (article 27 de la loi ALUR). La Caf n'est pas tenue d'informer le bailleur de la réception du signalement, ni de sa transmission à la Ccapex. Toutefois elle peut être sollicitée par le bailleur en vue de la constitution d'un dossier en assignation.

Les ménages concernés doivent parallèlement être informés de la transmission par la Caf de données à la Ccapex.

La Caf est par ailleurs également tenue de solliciter pour avis la Ccapex en cas d'échec du traitement de résorption de la dette et ce avant toute suspension de l'aide.

L'ensemble de ces modalités s'appliquent à l'identique en matière d'accession. Le signalement des situations requérant un avis doit être réalisé auprès du comité responsable du plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (Pdahlpd).

### **3. La résiliation du bail par décision judiciaire pour défaut de paiement de loyer et de charges**

#### **3.1 Paiement d'une indemnité d'occupation**

Les règles AL/APL sont unifiées pour les cas d'acquittement d'une indemnité d'occupation, suite à la résiliation du bail par voie judiciaire : les droits à l'APL à l'identique de l'AL doivent être poursuivis sur la base de l'indemnité d'occupation fixée par décision judiciaire et jusqu'à l'exécution du commandement de quitter les lieux, c'est-à-dire jusqu'à la sortie effective de l'occupant.

Ces nouvelles dispositions sont applicables à l'ensemble des dossiers APL répondant à ces caractéristiques dont vous seriez nouvellement saisis : les droits doivent être maintenus.

#### **3.2. Protocoles de cohésion sociale.**

Les modalités de gestion des aides au logement en cas de signature d'un protocole de cohésion sociale sont modifiées sur 2 points :

- les modalités de régularisation des droits : la possibilité de déblocage du rappel en une seule fois au titre de la période comprise entre la date de l'interruption des droits et celle de la signature du protocole est conditionnée à un seuil maximal : le montant du rappel ou de la dette ne doit pas excéder 450€ ;
- le délai imparti pour la conclusion d'un nouveau plan d'apurement (par voie d'avenant), en cas d'échec du plan d'apurement initial : ce délai est réduit à 3 mois (au lieu de 6 auparavant).

Ces nouvelles dispositions s'appliquent à l'ensemble des protocoles de cohésion sociale, c'est à dire y compris aux protocoles en cours.

### **4. Articulation de la procédure de traitement des situations d'impayés avec celle de la conservation de l'allocation de logement en cas de logement non décent**

La procédure « impayés » détermine l'existence d'un droit (maintien ou suspension), alors que la procédure de conservation précise la modalité de versement du droit si celui-ci est maintenu (conservé ou versé).

En cas de mise en place d'une procédure de traitement de l'impayé au titre d'un logement pour lequel la mesure de conservation est en cours, le dispositif d'impayé s'applique prioritairement. C'est ainsi que :

- s'il y a maintien de l'aide au logement, celle-ci est conservée jusqu'au terme de la période de conservation ;
- au terme de la période de conservation :
  - o si le logement est mis aux normes, le versement est rétabli entre les mains de l'allocataire ou en tiers payant, en fonction du mode de paiement précédemment enregistré sur le dossier.
  - o si le logement n'est pas mis aux normes, le versement est repris directement entre les mains de l'allocataire.

## **5. Dispositif de surendettement**

Le dispositif de surendettement a fait l'objet de modifications impactant l'activité des Caf (cf. ordonnance n°2016-301 du 14 mars 2016 et décret n°2016-884 du 29 juin 2016).

Les Caf sont tenues, comme les Ccapex et les Conseils départementaux, de désigner un correspondant en vue de favoriser la coordination de leurs actions avec celles de la commission et notamment de faciliter la mise en place des mesures d'accompagnement social ou budgétaire.

En plus de la désignation d'un correspondant, je vous invite à vous rapprocher de la commission de surendettement pour la mise en place de l'organisation idoine participant à cet objectif.

Les services ministériels ont prévu l'élaboration d'un premier bilan de cette réforme fin 2017.

Nous vous précisons ultérieurement les modalités de collecte des éléments de bilan.

Vous trouverez en annexes :

- 1) un schéma déroulant les principales étapes de la procédure « impayés » ;
- 2) la mise à jour des suivis législatifs AL et APL pour la partie « procédure en cas d'impayé » ;

Je vous remercie de me faire part des difficultés d'application de mise en œuvre de cette instruction.

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur le directeur, Madame, Monsieur l'agent-comptable, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le directeur général

Daniel Lenoir



**ALLOCATION LOGEMENT  
FAMILIALE OU SOCIALE**

## Allocation de logement familiale - Primes de déménagement - Prêts à l'amélioration de l'habitat (CODE DE LA SECURITE SOCIALE)

### Partie législative

- **Livre 5** : Prestations familiales et prestations assimilées
- **Titre 4** : Prestations à affectation spéciale
  - ⇒ **Chapitre 2** : Allocation de logement familiale - Primes de déménagement - Prêts à l'amélioration de l'habitat
    - ⇒ Section 1 : Dispositions générales - Champ d'application. ([Articles L542-1 à L542-4](#))
    - ⇒ Section 2 : Conditions générales d'attribution. ([Articles L542-5 à L542-7](#))
    - ⇒ Section 3 : Dispositions relatives aux locataires ([Article L542-7-1](#))
    - ⇒ Section 6 : Primes de déménagement. ([Article L542-8](#))
    - ⇒ Section 7 : Prêts à l'amélioration de l'habitat ([Article L542-9](#))
  - **Titre 5** : Dispositions communes
    - ⇒ **Chapitre 3** : Dispositions diverses ([Article L553-4](#) - II) (versement en tiers-payant)

### Partie réglementaire - Décrets simples

- **Livre 5** : Prestations familiales et prestations assimilées
- **Titre 4** : Prestations à affectation spéciale
  - ⇒ **Chapitre 2** : Allocation de logement familiale - Primes de déménagement - Prêts à l'amélioration de l'habitat
    - Section 1 : Dispositions générales - Champ d'application. ([Articles D542-1 à D542-2](#))
    - Section 2 : Conditions générales d'attribution ([Articles D542-3 à D542-19](#))
    - Section 3 : Dispositions relatives aux locataires. ([Articles D542-20 à D542-23](#))
    - Section 4 : Dispositions relatives aux accédants à la propriété. ([Articles D542-24 à D542-29-1](#))
    - Section 5 : Dispositions relatives à certaines catégories d'allocataires. ([Article D542-30](#))
    - Section 6 : Primes de déménagement. ([Articles D542-31 à D542-34](#))
    - Section 7 : Prêts à l'amélioration de l'habitat. ([Articles D542-35 à D542-40](#))

## Allocation de logement sociale (CODE DE LA SECURITE SOCIALE)

- **Partie législative**
- **Livre 8** : Allocations aux personnes âgées ...- **Allocation de logement sociale** - ...
- **Titre 3** : Allocation de logement des personnes âgées, des infirmes, des jeunes salariés et de certaines catégories de demandeurs d'emploi
  - ⇒ **Chapitre 1er** : Conditions générales d'attribution
    - Section 1 : Dispositions communes. ([Articles L831-1 à L831-7](#))
    - Section 2 : Dispositions spéciales aux locataires ([Article L831-8](#))
  - **Chapitre 5** : Dispositions diverses - Dispositions d'application. ([Articles L835-1 à L835-3](#))

- **Partie réglementaire** - Décrets en **Conseil d'Etat**
- **Livre 8** : Allocations aux personnes âgées ... - **Allocation de logement sociale** - ...
- **Titre 3** : Allocation de logement sociale
  - ⇒ **Chapitre 1er** : Conditions générales d'attribution
    - Section 1 : Dispositions communes. ([Articles R831-1 à R831-21](#))
    - Section 2 : Dispositions spéciales aux locataires. ([Articles R831-21-1 à R831-21-6](#))
    - Section 3 : Dispositions spéciales aux accédants à la propriété. ([Articles R831-22 à R831-26](#))
  - ⇒ **Chapitre 2** : Conditions particulières aux personnes âgées et aux personnes atteintes d'une infirmité. ([Article R832-2](#))
  - ⇒ **Chapitre 3** : Conditions particulières aux personnes résidant dans des logements-foyers de jeunes travailleurs ([Article R833-4](#))
  - ⇒ **Chapitre 4** : Fonds national d'aide au logement - Dispositions financières ([Articles R834-1 à R834-1-1](#))
    - Section 2 : Dispositions financières
      - Sous-section 1 : Recouvrement des cotisations. ([Articles R834-7 à R834-13-1](#))
      - Sous-section 2 : Paiement des prestations. ([Articles R834-14 à R834-18](#))
  - ⇒ **Chapitre 5** : Dispositions diverses - Dispositions d'application. ([Article R835-1](#))

## MESURES SPECIFIQUES AUX DOM (CODE DE LA SECURITE SOCIALE)

### Partie législative

- **Livre 7** : Régimes divers - dispositions diverses
- **Titre 5** : Dispositions particulières à la Guadeloupe, à la Guyane, à la Martinique, à La Réunion, à Saint-Barthélemy et à Saint-Martin
  - ⇒ **Chapitre 5** : Prestations familiales et prestations assimilées
    - Section 8 : Allocation de logement familiale. — Primes de déménagement. — Prêts à l'amélioration de l'habitat — Prêts à l'amélioration du lieu d'accueil. ([Articles L755-21 à L755-21-1](#))

### Partie réglementaire - Décrets simples

- **Livre 7** : Régimes divers - dispositions diverses
- **Titre 5** : Départements d'outre-mer
  - ⇒ **Chapitre 5** : Prestations familiales et prestations assimilées
    - Section 8 : Allocation de logement familiale. ([Articles D755-12 à D755-38-1](#))

## Procédure en cas d'impayé

### Principes :

1. L'existence d'un impayé au moment de la demande ne fait pas obstacle à l'ouverture du droit à l'AL.
2. Lorsqu'une garantie de paiement des loyers de type Locapass ou un cautionnement tel que le dispositif Visale d'Action Logement ou du Fsl ou de tout autre type de caution, est mis en jeu pour pallier un incident de paiement, l'allocataire n'est pas considéré comme étant en impayé de loyer.  
En revanche, en cas de prise en charge des loyers par une assurance « impayés de loyer » du bailleur, l'allocataire est considéré comme étant en impayé.
3. La dépense courante de logement correspond au loyer et charges locatives courantes mensuelles (prévues au bail) (ou indemnité d'occupation fixée par jugement en cas de résiliation du bail) ou à l'échéance courante de prêt.
4. La connaissance d'un impayé n'entraîne pas la suspension systématique du versement de l'AL.
5. La loi Alur a posé le principe selon lequel : *"Pour les allocataires de bonne foi et dans des conditions précisées par décret, cette décision de maintien du versement de l'aide personnalisée au logement est réputée favorable."* La procédure détaillée ci-après vient préciser les conditions de maintien ou de suspension de l'AL.
6. Lorsqu'en cours ou à la fin de la procédure d'impayés, les conditions exigées ne sont pas respectées, il convient, avant de procéder à la régularisation, de distinguer deux types de périodes :

- **les périodes de maintien de l'AL à titre conservatoire** (en attente de la fourniture d'un plan d'apurement ou d'une décision d'un dispositif d'aide aux impayés) : les mensualités d'AL correspondantes, dont les mensualités versées durant les 2 mois laissés au bailleur/prêteur pour demander le versement de l'AL en tiers payant, sont acquises. Il en est de même des mensualités versées avant le signalement de l'impayé.  
Mais pour les signalements tardifs d'impayés par le bailleur/prêteur, la Caf peut prononcer une pénalité dans la limite de deux fois le plafond mensuel de la sécurité sociale ou quatre fois ce plafond en cas de récidive (article L.114-17 du code de la sécurité sociale).
- **les périodes de maintien à titre conditionnel** (périodes pour lesquelles le droit est subordonné au respect du plan d'apurement (plan approuvé par la Caf ou plan par défaut de 36 mois) ou de la décision du dispositif d'aide aux impayés (Fsl ...) ou de la procédure de traitement simplifié de l'impayé) : le non-paiement de la dépense courante de logement, déduction faite de l'AL, entraîne la suspension de l'AL. Toutefois, lorsqu'il s'agit d'un allocataire de bonne foi (cf. « 5 » ci-avant) s'acquittant uniquement de la dépense courante de logement ou si en situation sociale difficile (cf. « 7 » ci-après) s'acquittant de la moitié de la dépense courante de logement, déduction faite de l'AL, l'AL peut être maintenue.

7. Peut être considéré, dans le cadre de la procédure « impayé », comme allocataire « en situation sociale difficile » l'allocataire bénéficiaire d'un minimum social, ou en situation de surendettement, ou confronté à la maladie, une séparation, la perte d'emploi, ou qui bénéficie de l'accompagnement d'un travailleur social de la Caf ou d'une autre institution.

8. Modalités d'articulation entre logements non décents et situation d'impayés

La procédure « impayé » détermine l'existence d'un droit alors que la procédure de conservation précise la modalité de versement du droit (conservée ou versée).

En présence d'une situation de logement non décent et d'une situation d'impayé, les deux procédures coexistent. Toutefois à la fin de la mesure de conservation :

- logement mis en conformité : le versement de l'AL est repris à l'allocataire ou au bailleur en application du dispositif de traitement des impayés si respect des conditions. Il y a versement au bailleur des sommes correspondant à la période de conservation.
- logement non mis en conformité : le versement de l'AL est repris à l'allocataire (l'organisme payeur apprécie l'opportunité d'un versement au bailleur) en application du dispositif de traitement des impayés si respect des conditions. Les sommes conservées sont définitivement perdues.

9. Une impossibilité de saisine du FSL par la Caf peut être assimilée à une absence de décision du FSL, et permettre alors la mise en œuvre du plan d'apurement par défaut (cf. développement « 1110 »). Il est toutefois rappelé que la loi Besson de 1989 (articles 6-2 et 6-3), confirmée par la loi ALUR, prévoit que les organismes payeurs peuvent solliciter les FSL : le préfet peut donc sanctionner un règlement intérieur de FSL qui ne respecterait pas ce point. Cependant afin de prendre en compte les réalités locales et notamment le fait qu'actuellement certains FSL ne permettent pas de saisine par les CAF, il doit être considéré qu'une irrecevabilité de la demande au regard du règlement intérieur du FSL ou une décision de refus du FSL permet la mise en œuvre du plan d'apurement par défaut.

10. Le paiement de la dépense de logement est une condition majeure pour le versement de l'AL. Compte tenu des dispositions permettant de maintenir l'aide pour un allocataire en situation d'impayé (plan par défaut, possibilité de maintenir l'aide sous réserve que l'allocataire s'acquitte de la moitié de la dépense de logement restant à sa charge), les plans d'apurement qui aboutissent à un échec sont susceptibles de traduire une mauvaise volonté de l'allocataire. Aussi :

- en cas de non-respect du plan d'apurement amiable (après un possible avenant - cf. § « 1181 ») / de non-respect du plan par défaut, en cas de refus de s'engager sur le plan d'apurement par défaut (cf. § « 1110 ») / plan contenu dans le protocole de cohésion sociale (cf. § « 1232 »), **ou** de non-paiement de la dépense courante de logement (indemnité d'occupation), la Caf suspend le versement de l'AL.  
Toutefois, si l'allocataire est en situation sociale difficile (cf. « 7 » ci-avant) et qu'il s'acquitte de la moitié de la dépense courante de logement, déduction faite de l'AL, la Caf peut sur la base des recommandations de la Ccapex décider du maintien de l'AL.
- en cas de non-respect du plan d'apurement amiable (après un possible avenant) / de non-respect du plan par défaut, en cas de refus de s'engager sur le plan contenu dans le protocole de cohésion sociale (cf. § « 1232 ») **et** de non-paiement des dépenses courantes de logement (indemnité d'occupation), la Caf suspend le versement de l'AL et récupère les mensualités d'AL correspondant aux dépenses de logement impayées, depuis la date de début du non-paiement et uniquement pour les périodes dites de maintien à titre conditionnel (cf. « 6 » ci-dessus).

Toutefois, si l'allocataire est en situation sociale difficile (cf. « 7 » ci-avant) et qu'il s'acquitte de la moitié de la dépense courante de logement, déduction faite de l'AL, la Caf peut sur la base des recommandations de la Ccapex décider du maintien de l'AL et donc de ne pas procéder à la récupération précitée.

11. Les modalités de contrôle sont identiques. La Caf vérifie tous les 6 mois, au moyen d'une attestation adressée au bailleur/prêteur la bonne exécution du plan d'apurement (amiable ou par défaut) ou du protocole de cohésion sociale. Elle interroge également le bailleur sur le respect du paiement sur les 6 mois précédents de la dépense courante de logement (ou indemnité d'occupation) par l'allocataire et sur le montant actualisé de la dette.

Le bailleur/prêteur est tenu d'informer à tout moment la Caf du non-respect des engagements relatifs à l'apurement de la dette et au paiement de la dépense courante de logement.

### 111 - Définition de l'impayé

La procédure peut être engagée à tout moment, une fois l'impayé constitué.

**Remarque :**  
L'impayé peut être constitué, le cas échéant, uniquement de charges (charges locatives prévues dans le bail).

#### 1111 - Les éléments constitutifs de l'impayé.

Location	Accession
loyer ou/et charges locatives prévues dans le bail.	échéance de prêt.
Logement-foyer : toute partie de la redevance (loyer, ou/et charges, ou/et autres prestations). Prêt social location accession : redevance équivalent à l'échéance de prêt.	

#### 1112 - Le seuil constitutif d'un impayé en cas de versement de l'AL à l'allocataire lors du signalement

Location	Accession
<ul style="list-style-type: none"> <li>• somme au moins égale à 2 fois le montant mensuel brut du loyer et charges (avant déduction de l'AL).</li> </ul>	<p><u>Périodicité mensuelle</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• somme au moins égale à 2 échéances de prêt brutes.</li> </ul> <p><u>Périodicité trimestrielle</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• somme au moins égale à 2/3 d'une échéance de prêt brute (2/3 de 3 mois = 2 mois).</li> </ul>
Logement-foyer : somme au moins égale à 2 fois le montant mensuel brut de la part loyer et charges de la redevance (avant déduction de l'AL). Prêt social location accession : somme de redevance au moins égale à 2 échéances de prêt brutes.	

1113 - Définition de l'impayé en cas de versement de l'AL en tiers-payant (versement direct au bailleur/prêteur) lors du signalement

Location	Accession
<ul style="list-style-type: none"> <li>somme au moins égale à 2 fois le montant mensuel net du loyer et charges (après déduction de l'AL).</li> </ul>	<p><u>Périodicité mensuelle</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>somme au moins égale à 2 échéances de prêt nettes.</li> </ul> <p><u>Périodicité trimestrielle</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>somme au moins égale à 2/3 d'une échéance de prêt nette (2/3 de 3 mois = 2 mois).</li> </ul>
<p>Logement-foyer : somme au moins égale à 2 fois le montant mensuel net de la part loyer et charges de la redevance (après déduction de l'AL).</p> <p>Prêt social location accession : somme de redevance au moins égale à 2 échéances de prêt nettes.</p>	

### 112 - Constatation de l'impayé

L'impayé est constaté à l'occasion :

- soit d'un signalement du bailleur ou du prêteur qui doit intervenir dans les 2 mois suivant la constitution de l'impayé,
- soit de la justification du paiement du loyer nécessaire au renouvellement,
- soit d'un contrôle en cours d'exercice,
- soit d'un signalement par l'allocataire ou un tiers.

### 113 - Articulation entre la date de début de l'impayé, la date de sa constitution, la date de sa constatation et son montant.

La constitution de l'impayé ne peut intervenir que s'il y a au moins l'équivalent en montant de 2 loyers et charges ou échéances totalement impayés. L'impayé est constitué lorsque la somme d'impayés dépasse le seuil de déclenchement de la procédure.

A partir de la constatation (signalement) de l'impayé, la Caf sollicite le bailleur/prêteur pour recueillir son accord ou son refus pour percevoir l'AL en tiers-payant (versement direct au bailleur/prêteur). Le bailleur/prêteur a 2 mois à compter de la demande de la Caf pour accepter ou refuser ce mode de versement.

**Remarque** : la date de constatation de l'impayé correspond à la date de signalement à la Caf de l'impayé, et non à la date de traitement par la Caf de ce signalement.

#### Exemple 1 :

Loyers impayés en novembre et décembre 2016. Signalement de l'impayé en février 2017.

Date de début de l'impayé = date de constitution = 1er janvier 2017.

Date de constatation de l'impayé liée à la date de signalement de l'impayé = février 2017.

Mais le chiffrage des dépenses de logement impayées se fera à partir du premier terme impayé = novembre + décembre 2016 + éventuellement mois suivants.

Date limite pour fourniture de la décision du dispositif d'aide aux impayés ou du plan d'apurement = août 2017 (février + 6 mois) (sauf si refus du tiers-payant, alors la date limite se calcule pour la fourniture du plan d'apurement à partir du refus par le bailleur du tiers payant) :

- date limite pour refuser le tiers payant : avril 2017, d'où juin 2017 pour le plan d'apurement : avril + 2 mois,
- si refus avant avril, par exemple mars : mai 2017 pour le plan d'apurement : mars + 2 mois).

### Exemple 2

Echéances mensuelles partiellement impayées de septembre à décembre 2016 (\*). Signalement de l'impayé en février 2017.

Date de début de l'impayé = date de constitution = 1er janvier 2017.

Date de constatation de l'impayé liée à la date de signalement = février 2017.

Mais le chiffrage des charges de logement en impayés se fera à partir du premier terme impayé = septembre à décembre 2016 + éventuellement mois suivants.

Date limite pour fourniture de la décision du dispositif d'aide aux impayés ou du plan d'apurement = août 2017 (février + 6 mois) (sauf si refus du tiers-payant, alors la date limite se calcule pour la fourniture du plan d'apurement à partir du refus par le bailleur du tiers payant) :

- date limite pour refuser le tiers payant : avril 2017, d'où juin 2017 pour le plan d'apurement : avril + 2 mois,
- si refus avant avril, par exemple mars : mai 2017 pour le plan d'apurement : mars + 2 mois).

(\*) cumul de septembre à décembre = l'équivalent de la somme de deux échéances totalement impayées.

Afin de concilier tous les facteurs (constitution (de la situation) d'impayé, montants impayés, déroulement des différentes étapes de la procédure) :

- la date de " début impayé " à retenir est la date de constitution de l'impayé,
- le " montant impayé " porte sur tous les mois où il y a eu un impayé (= chiffrage dès le 1er mois d'impayé).

## **114 - Procédure de traitement des situations d'impayés**

La procédure est identique en secteur locatif et en accession mais en location, il convient d'informer la Ccapex (cf. § « 125 ») alors qu'en accession, c'est le comité responsable du plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées qui est compétent et doit être informé (Pdalhpd) (cf. § « 125 »).

Dès lors que l'impayé est constitué, la Caf dispose de trois possibilités en fonction du montant de l'impayé et/ou de la situation socio-financière de l'allocataire :

- elle peut solliciter les parties (bailleur/préteur, allocataire) pour la mise en place d'un plan d'apurement,
- elle peut saisir un dispositif d'aide aux impayés (FSL, FAAD...),
- elle peut décider de proposer au bailleur/préteur et à l'allocataire de recourir à une procédure de traitement simplifiée de l'impayé (cf. § « 1111 ») si son montant est inférieur ou égal à 100€ lors du signalement de l'impayé à la Caf.



### **115 - Si versement de l'AL à l'allocataire, possibilité de passer à un versement en tiers-payant au bailleur/prêteur**

Dès lors que l'impayé est constitué, la Caf sollicite le bailleur/prêteur pour un versement en tiers payant si son logement n'a pas fait l'objet d'un constat de non décence. Le bailleur/prêteur dispose d'un délai de 2 mois à compter de la sollicitation pour faire connaître son accord ou son refus de mise en place du tiers-payant, son silence valant refus.

Dans l'attente de la réponse du bailleur/prêteur, le versement à l'allocataire demeure.

**Remarque :** Si la Caf dispose des coordonnées bancaires du bailleur/prêteur, elle lui verse automatiquement l'AL, sauf s'il refuse.

A l'issue du délai de 2 mois :

- soit le bailleur/prêteur a demandé le versement de l'AL en tiers-payant mais le plan d'apurement n'a pas encore été fourni ou le dispositif d'aide aux impayés n'a pas encore fait connaître sa décision : le versement de l'AL est maintenu au bailleur/prêteur dans l'attente du plan d'apurement ou de la décision du dispositif d'aide aux impayés.
- soit le bailleur/prêteur n'a pas demandé le versement de l'AL en tiers payant ou a fait part de son refus en cas de versement automatique de l'AL (cf. remarque ci-dessus), et un plan d'apurement a été conclu dans la limite de 2 mois à compter de son absence de demande ou de son refus, le versement de l'AL est alors maintenu à l'allocataire.

### **116 - Demande de mise en place d'un plan d'apurement amiable (AL versée à l'allocataire ou au bailleur)**

Le plan d'apurement, signé des deux parties, doit être fourni dans un délai maximum de 4<sup>1</sup> ou 6 mois (période conservatoire) à compter de la date de constatation (signalement) de l'impayé (cf. exemple au § « 113 »).

Le plan est recevable quelle que soit sa durée. La recevabilité du plan est appréciée par la Caf, en fonction de la situation sociale et des capacités financières du débiteur.

#### **Remarques :**

- Il est préconisé de limiter la durée des plans à 7 ans par référence à la durée des plans conventionnels de redressement de la dette établis par la commission de surendettement.
- Durant la période de 4 ou 6 mois, délai imparti pour la production d'un plan d'apurement ou le prononcé de la décision du dispositif d'aide aux impayés, la Caf ne vérifie pas que l'allocataire paye sa dépense courante de logement
- En cas de non-paiement de tout ou partie de celle-ci, la Caf vérifie que les sommes impayées correspondantes sont prises en compte dans le plan d'apurement ou la décision du dispositif d'aide aux impayés.

### **1161 - Réception du plan dans le délai fixé (4 ou 6 mois)**

➤ Si le plan est approuvé :

La Caf enregistre le plan, adresse une notification d'acceptation du plan d'apurement au bailleur/prêteur et à l'allocataire et poursuit le versement de l'AL sous réserve que l'allocataire s'engage à payer ses dépenses courantes de logement.

---

<sup>1</sup> (2 mois pour refus tiers payant, délai qui peut être moindre, + 2 mois à compter du refus)

- Si le plan n'est pas approuvé :

La Caf

- saisit le dispositif d'aide aux impayés (cf. précédemment le principe « 9 ») : celui-ci doit faire connaître sa décision dans un délai de 3 mois (période conservatoire).
- et maintient le versement de l'AL durant ce délai.

*1162 - Défaut de réception du plan dans le délai fixé (4 ou 6 mois)*

La Caf relance le bailleur/prêteur avant la fin du délai fixé.

Elle enregistre la non réception du plan d'apurement et

- saisit le dispositif d'aide aux impayés (cf. précédemment le principe « 9 »), qui dans ce cas doit faire connaître sa décision dans un délai de 3 mois (période conservatoire) (cf. § « 117 »),
- et maintient le versement de l'AL durant ce délai.

**117 - Saisine du dispositif d'aide aux impayés (FSL en location ou FAAD en accession à la propriété)**

La Caf informe le bailleur/prêteur et l'allocataire qu'elle saisit un de ces dispositifs. La décision du dispositif doit intervenir dans un délai maximum (période conservatoire) :

- de 6 mois, en cas de saisine directe à compter de la date de constatation (signalement) de l'impayé (cf. exemple au développement « 113 »),
- de 3 mois en cas de saisine suite à l'absence de production ou la non approbation d'un plan d'apurement.

*1171 - A réception de la décision (subvention, prêt, dispositif d'apurement) dans les délais requis.*

- Soit la subvention ou le prêt couvre la totalité de la dette, y compris les sommes correspondant au non-paiement éventuel de la dépense courante de logement pendant la période conservatoire : dans ce cas l'allocataire est considéré comme à jour et la procédure prend fin.

**Remarque :**

En cas de difficulté dans le remboursement du prêt accordé par le FSL / FAAD, la responsabilité du recouvrement ou de l'abandon de la créance incombe au FSL / FAAD (c'est toujours le Fsl qui est responsable du recouvrement, la Caf n'est pas signataire du contrat établi)

- Soit un dispositif d'apurement est mis en place avec le bailleur/prêteur, y compris pour les sommes correspondant au non-paiement éventuel de la dépense courante de logement pendant la période conservatoire, assorti éventuellement d'une aide financière : le paiement de l'AL est maintenu au bailleur/prêteur s'il a donné son accord à la mise en place du tiers-payant suite à la sollicitation par la Caf, sinon à l'allocataire, sous réserve que le plan soit respecté.

La Caf vérifie au moins tous les 6 mois la bonne réalisation du dispositif et le paiement des dépenses courantes de logement.

- Soit la subvention ou le prêt ne couvre pas la totalité de la dette, y compris les sommes correspondant au non-paiement éventuel de la dépense courante de logement pendant la période conservatoire, et aucun dispositif d'apurement n'est proposé pour solder la dette : la Caf notifie à l'allocataire et au bailleur/prêteur la mise en place d'un plan d'apurement par défaut sur 36 mois et l'obligation de paiement de la dépense courante de logement.

*1172 - Si absence de décision, non réception de la décision dans les délais requis ou refus du dossier*

En l'absence de décision du FSL/FAAD (dispositif d'apurement et/ou subvention, prêt), y compris du fait de la non réception dans le délai imparti, la Caf notifie à l'allocataire et au bailleur/prêteur la mise en place d'un plan d'apurement par défaut sur 36 mois et l'obligation de paiement de la dépense courante de logement (cf. § « 1110 » ci-après).

Il en va de même en cas d'une décision de refus du FSL/FAAD.

*1173 - Cas particulier de la saisine du dispositif d'aide aux impayés par le locataire préalablement ou parallèlement à la saisine de la Caf*

En fonction des clauses des règlements intérieurs des FSL, selon le cas les locataires peuvent être autorisés à le saisir directement. Dans cette hypothèse, si saisine du dispositif d'aide aux impayés par le locataire préalablement ou parallèlement à la saisine de la Caf :

- La Caf maintient l'AL pendant 6 mois (période conservatoire) à compter de la plus récente des deux dates ci-après : 1) la date à laquelle la Caf est informée de cette saisine ou 2) la date à laquelle l'impayé est constaté (signalé).  
Si besoin, la Caf relance avant la fin du délai le dispositif pour connaître sa décision.
- A défaut de réception d'un dispositif d'apurement au terme de ces 6 mois, la Caf :
  - saisit le bailleur/prêteur, qui dans ce cas, doit mettre en place un plan d'apurement dans un délai supplémentaire de 3 mois (ce délai fait toujours partie de la période conservatoire).
  - et maintient le versement de l'AL durant ce délai.
- A défaut de réception d'un plan d'apurement au terme de ces 3 mois, après relance la Caf notifie à l'allocataire et au bailleur/prêteur la mise en place d'un plan d'apurement par défaut sur 36 mois et l'obligation de paiement de la dépense courante de logement (cf. § « 1110 » ci-après).

**118 - Contrôle de l'exécution du plan d'apurement**

La Caf vérifie tous les 6 mois, au moyen d'une attestation adressée au bailleur/prêteur la bonne exécution du plan d'apurement. Le bailleur/prêteur est également questionné sur le paiement de la dépense courante de logement par l'allocataire sur les 6 mois précédents et sur le montant actualisé de la dette.

Le bailleur est tenu d'informer à tout moment la Caf du non-respect des engagements prévus quant à l'apurement de la dette et au paiement de la dépense courante de logement.

**Remarque :**

Pour décider de la suspension de l'AL et de sa récupération en cas d'indu, il convient de tenir compte des notions d'allocataire en « situation sociale difficile » (cf. principes « 7 »).

*1181 - A réception de l'attestation :*

- Si le plan est respecté, poursuite du versement de l'AL si paiement de la dépense courante de logement.
- Si le plan n'est pas respecté :

En cas de difficultés dans l'exécution du plan, la Caf :

- peut solliciter l'allocataire et le bailleur/prêteur pour qu'il lui adresse, sous 3 mois, une révision du plan sous forme d'avenant (s'il n'y a pas déjà eu d'avenant à ce plan : un seul avenant possible),
- peut saisir le dispositif d'aide aux impayés (l'absence de réponse du dispositif n'ouvre pas droit au plan d'apurement par défaut),
- décide du maintien du versement de l'AL si l'allocataire s'acquitte du paiement de sa dépense courante de logement,
- alerte la Ccapex.

En l'absence de production d'un avenant au plan d'apurement, **ou** en cas de non-paiement des dépenses courantes de logement, la Caf suspend le versement de l'AL.

Toutefois, si l'allocataire est en situation sociale difficile (cf. principes « 7 ») et qu'il s'acquitte de la moitié de la dépense courante de logement, déduction faite de l'AL, la Caf peut sur la base des recommandations de la Ccapex décider du maintien de l'AL. L'avis de la Ccapex doit intervenir dans un délai fixé par son règlement intérieur et inférieur à 3 mois.

En l'absence de production d'un avenant au plan d'apurement **et** si non-paiement des dépenses courantes de logement, la Caf suspend le versement de l'AL et récupère les mensualités d'AL correspondant à ces dépenses de logement impayées, depuis la date de début du non-paiement et uniquement pour les périodes dites de maintien à titre conditionnel.

Toutefois, si l'allocataire est en situation sociale difficile (cf. principes « 7 ») et qu'il s'acquitte de la moitié de la dépense courante de logement, déduction faite de l'AL, la Caf peut sur la base des recommandations de la Ccapex décider du maintien de l'AL et donc de ne pas procéder à la récupération précitée. L'avis de la Ccapex doit intervenir dans un délai fixé par son règlement intérieur et inférieur à 3 mois.

*1182 - A défaut de réception de l'attestation d'exécution du plan :*

La Caf relance avant la fin des 6 mois le bailleur/prêteur. A défaut de réponse du bailleur/prêteur, l'allocataire doit justifier que sa dépense courante de logement pour ces 6 mois a été payée.

Si l'allocataire n'a pas justifié du paiement de la dépense courante de logement à l'issue de la période des 6 mois, la Caf interrompt le versement de l'AL.

S'il y a non-paiement de la dépense courante de logement, la Caf interrompt le versement de l'AL et récupère les mensualités d'AL correspondant aux dépenses de logement impayées, depuis la date de début du non-paiement et uniquement pour les périodes dites de maintien à titre conditionnel.

Si la Caf reçoit avec retard l'attestation et si l'allocataire s'acquitte de la dépense courante de logement, la Caf rétablit le versement de l'AL et verse l'éventuel rappel correspondant (depuis la date de début du paiement de la dépense courante de logement).

**Remarque :**

En cas de constitution d'un nouvel impayé (en cours de plan ou en fin de plan) la procédure détaillée au § « 1181 - § « si le plan n'est pas respecté » est appliquée : la constitution d'un nouvel impayé peut résulter du cumul d'impayés du fait des parts de loyers et charges locatives (ou échéances de prêt) courantes non payées et/ou du non-respect du plan d'apurement ou de la décision du dispositif d'aide aux impayés ou de la procédure de traitement simplifié de l'impayé.

**1183 - Non réception de l'avenant au plan**

La Caf relance avant la fin des 3 mois le bailleur/prêteur. Elle l'interroge sur le paiement de la dépense courante de logement ainsi que sur le montant actualisé de la dette. A défaut de réponse du bailleur/prêteur, l'allocataire doit justifier le paiement de sa dépense courante de logement.

Si l'allocataire n'a pas justifié du paiement de la dépense courante de logement à l'issue de la période des 3 mois, la Caf interrompt le versement de l'AL.

S'il y a non-paiement de la dépense courante de logement, la Caf interrompt le versement de l'AL et récupère les mensualités d'AL correspondant aux dépenses de logement impayées, depuis la date de début du non-paiement et uniquement pour les périodes dites de maintien à titre conditionnel.

Si la Caf reçoit avec retard l'avenant et si l'allocataire s'acquitte de la dépense courante de logement, la Caf rétablit le versement de l'AL et verse l'éventuel rappel correspondant (depuis la date de début du paiement de la dépense courante de logement).

**1184 - Non-respect de l'avenant au plan**

En cas de non-respect de cet avenant, **ou** de non-paiement de la dépense courante de logement, la Caf suspend le versement de l'AL.

Toutefois, si l'allocataire est en situation sociale difficile (cf. principes « 7 ») et qu'il s'acquitte de la moitié de la dépense courante de logement, déduction faite de l'AL, la Caf peut selon son analyse des avis - recommandations de la Ccapex décider du maintien de l'AL.

En cas de non-respect du cet avenant **et** de non-paiement des dépenses courantes de logement, la Caf suspend le versement de l'AL et récupère les mensualités d'AL correspondant aux dépenses de logement impayées, depuis la date de début du non-paiement et uniquement pour les périodes dites de maintien à titre conditionnel.

Toutefois, si l'allocataire est en situation sociale difficile (cf. principes « 7 ») et qu'il s'acquitte de la moitié de la dépense courante de logement, déduction faite de l'AL, la Caf peut selon son analyse des avis - recommandations de la Ccapex décider du maintien de l'AL et donc de ne pas procéder à la récupération précitée.

**119 - À l'issue de la procédure**

## ➤ La dette est apurée

L'AL continue d'être versée au bailleur/prêteur si le versement en tiers-payant est en cours sauf s'il ne souhaite plus la percevoir. Dans ce cas, le versement est repris à l'allocataire.

## ➤ La dette n'est pas apurée :

La Caf alerte la Ccapex et

- soit l'allocataire et le bailleur/prêteur adressent à la Caf sous 3 mois, suite à sa demande, une révision du plan sous forme d'avenant (s'il n'y a pas déjà eu d'avenant

à ce plan). Pour ce faire le dispositif d'aide aux impayés a pu être saisi (l'absence de réponse du dispositif n'ouvre pas droit au plan d'apurement par défaut).

Si l'allocataire s'acquitte du paiement de sa dépense courante de logement, la Caf maintient le versement de l'AL.

- soit en l'absence d'avenant au plan d'apurement, **ou** de non-paiement des dépenses courantes de logement, la Caf suspend le versement de l'AL.

Toutefois, si l'allocataire est en situation sociale difficile (cf. principes « 7 ») et qu'il s'acquitte de la moitié de la dépense courante de logement, déduction faite de l'AL, la Caf peut selon son analyse des avis - recommandations de la Ccapex décider du maintien de l'AL. L'avis de la Ccapex doit intervenir dans un délai fixé par son règlement intérieur et inférieur à 3 mois.

- soit en l'absence d'avenant **et** non-paiement des dépenses courantes de logement, la Caf suspend le versement de l'AL et récupère les mensualités d'AL correspondant à ces dépenses de logement impayées, depuis la date de début du non-paiement et uniquement pour les périodes dites de maintien à titre conditionnel.

Toutefois, si l'allocataire est en situation sociale difficile (cf. principes « 7 ») et qu'il s'acquitte de la moitié de la dépense courante de logement, déduction faite de l'AL, la Caf peut selon son analyse des avis - recommandations de la Ccapex décider du maintien de l'AL et donc de ne pas procéder à la récupération précitée. L'avis de la Ccapex doit intervenir dans un délai fixé par son règlement intérieur et inférieur à 3 mois.

- La Caf vérifie tous les 6 mois, au moyen d'une attestation adressée au bailleur/prêteur le paiement sur ces 6 mois de la dépense courante de logement par l'allocataire.

### **1110 - Plan d'apurement par défaut de 36 mois**

Il consiste à apurer la dette au moyen d'un échelonnement de celle-ci sur une période de 36 mois à raison d'1/36<sup>ème</sup> par mois.

Un plan d'apurement par défaut est instauré en cas :

- de non éligibilité aux critères d'accès au FSL (cf. précédemment le principe « 8 »),
- d'absence de décision du FSL au terme des 3 mois (saisine indirecte) ou 6 mois (saisine directe) : pas de dispositif d'apurement.
- d'une décision du FSL mais avec un dispositif d'apurement ne portant pas sur la *totalité* de la dette.

La Caf notifie au bailleur/prêteur

- la mise en œuvre, à compter du mois qui suit cette notification, d'un plan par défaut sur 36 mois et lui précise qu'il doit calculer la mensualité à partir du montant de la dette (en location, loyer et charges) actualisé à cette date. La CAF s'assurera que le bailleur n'intègre pas dans la dette les frais de procédure qu'il a pu avoir tels que les frais de recouvrement.

La Caf notifie à l'allocataire :

- la mise en œuvre d'un plan par défaut sur 36 mois et lui précise que le montant de la mensualité est calculé par son bailleur à partir du montant actualisé de la dette,
- l'obligation d'apurer sa dette en remboursant le bailleur à hauteur de 1/36<sup>ème</sup> chaque mois à compter du mois suivant cette notification,

- l'obligation de reprendre le paiement de la dépense courante de logement.

La Caf maintient le versement de l'AL pendant le mois d'envoi des deux notifications (période conservatoire).

En cas de refus, la Caf suspend le versement de l'AL. Toutefois, si l'allocataire est en situation sociale difficile (cf. principes « 7 ») et qu'il s'acquitte de la moitié de la dépense courante de logement, déduction faite de l'AL, la Caf peut selon son analyse des avis - recommandations de la Ccapex décider du maintien de l'AL.

#### *11101 - Contrôle de l'exécution du plan par défaut*

La Caf vérifie tous les 6 mois, au moyen d'une attestation adressée au bailleur/prêteur la bonne exécution du plan d'apurement. Il est questionné également sur le paiement sur ces 6 mois de la dépense courante de logement par l'allocataire et sur le montant actualisé de la dette.

Le bailleur est tenu d'informer à tout moment la Caf du non-respect des engagements prévus quant à l'apurement de la dette et au paiement de la dépense courante de logement.

#### A réception de l'attestation :

- Si le plan est respecté **et** si paiement de la dépense courante de logement, poursuite du versement de l'AL.
- Si le plan n'est pas respecté **ou** si non-paiement de la dépense courante de logement, la Caf suspend le versement de l'AL et alerte la Ccapex.  
Toutefois, si l'allocataire est en situation sociale difficile (cf. principes « 7 ») et qu'il s'acquitte de la moitié de la dépense courante de logement, déduction faite de l'AL, la Caf peut selon son analyse des avis - recommandations de la Ccapex décider du maintien de l'AL.
- Si le plan n'est pas respecté **et** si non-paiement de la dépense courante de logement, la Caf suspend le versement de l'AL et récupère les mensualités d'AL correspondant aux dépenses de logement impayées, depuis la date de début du non-paiement et uniquement pour les périodes dites de maintien à titre conditionnel. La Caf alerte la Ccapex.  
Toutefois, si l'allocataire est en situation sociale difficile (cf. principes « 7 ») et qu'il s'acquitte de la moitié de la dépense courante de logement, déduction faite de l'AL, la Caf peut selon son analyse des avis - recommandations de la Ccapex décider du maintien de l'AL et donc de ne pas procéder à la récupération précitée.

#### ➤ A défaut de réception de l'attestation d'exécution du plan :

La Caf relance avant la fin des 6 mois le bailleur/prêteur. A défaut de réponse du bailleur/prêteur, l'allocataire doit justifier que sa dépense courante de logement pour ces 6 mois a été payée.

Si l'allocataire n'a pas justifié du paiement de la dépense courante de logement à l'issue de la période des 6 mois, la Caf interrompt le versement de l'AL.

S'il y a non-paiement de la dépense courante de logement, la Caf interrompt le versement de l'AL et récupère les mensualités d'AL correspondant aux dépenses de logement impayées, depuis la date de début du non-paiement et uniquement pour les périodes dites de maintien à titre conditionnel.

Si la Caf reçoit avec retard l'attestation et si l'allocataire s'acquitte de la dépense courante de logement, la Caf rétablit le versement de l'AL et verse l'éventuel rappel correspondant (depuis la date de début du paiement de la dépense courante de logement).

**Remarque :**

Pour décider de la suspension de l'AL et de sa récupération en cas d'indu, il convient de tenir compte des notions d'allocataire en « situation sociale difficile » (cf. principes « 7 »).

*11102 - A l'issue d'un plan par défaut*

Les dispositions applicables à l'issue de la procédure en cas de plan d'apurement amiable (cf. § « 119 ») s'appliquent à l'issue d'un plan par défaut.

**1111 - La procédure de traitement simplifié pour un impayé inférieur ou égal à 100€**

Le bénéfice de la procédure de traitement simplifié de l'impayé n'est possible qu'en cas de versement en tiers-payant.

La Caf peut choisir de s'en tenir à la procédure générale de traitement des impayés.

L'impayé, tel que défini au § « 111 », est d'un montant égal ou inférieur à cent euros au moment de la saisine de la Caf par le bailleur/prêteur.

**Remarque :**

Le montant définitif retenu pour l'impayé peut excéder cent euros si le non-paiement des dépenses courantes de logement s'est poursuivi entre la saisine de la Caf par le bailleur/prêteur et la détermination du plan d'apurement.

Si la Caf choisit de proposer la procédure de traitement simplifié, elle élabore le plan d'apurement puis notifie ses propositions à l'allocataire et au bailleur/prêteur

*11111 - L'élaboration par la Caf du plan d'apurement*

Le remboursement au bailleur/prêteur se fait par des mensualités d'un montant égal.

La Caf détermine la durée du plan d'apurement en tenant compte de la situation personnelle, professionnelle et sociale de l'allocataire et de celle des membres du foyer. Cette durée ne peut excéder 36 mois (soit 1/36<sup>ème</sup> par mois).

*11112 - Proposition par la Caf de la procédure de traitement simplifié*

Dans le mois qui suit la saisine de la Caf par le bailleur/prêteur, la Caf notifie simultanément :

- à l'allocataire :
  - sa proposition de mise en œuvre de la procédure de traitement simplifié,
  - accompagnée de sa proposition de plan d'apurement (cf. § « 11111 »),
  - l'obligation de reprendre le paiement de la dépense courante de logement
- au bailleur/prêteur :
  - sa proposition de mise en œuvre de la procédure de traitement simplifié,
  - accompagnée de sa proposition de plan d'apurement.

La Caf maintient le versement de l'AL pendant les 2 mois qui suivent la saisine de la Caf par le bailleur/prêteur (période conservatoire).



*11113 - Non acceptation de la proposition de la Caf*

En cas de refus ou d'absence de réponse de l'allocataire ou du bailleur/prêteur dans le mois qui suit l'envoi de la proposition de la Caf, la procédure de traitement simplifié prend fin. Il est alors fait application de la procédure de droit commun, c'est-à-dire la procédure générale de traitement des impayés.

La procédure générale de traitement des impayés s'applique :

- soit le plan d'apurement amiable (cf. § « 116 »)
- soit la saisine d'un dispositif d'aide aux impayés (cf. § « 117 »).

Tous les délais prévus aux § « 116 » et « 117 » sont divisés par deux :

- plan d'apurement amiable : le délai maximum de 6 mois (période conservatoire) (§ « 116 ») est réduit à 3 mois à compter de la date de constatation (signalement) de l'impayé ;
- dispositif d'aide aux impayés : les délais maximum de 6 mois à compter de la date de constatation (signalement) de l'impayé ou de 3 mois (période conservatoire) (§ « 117 ») sont ramenés respectivement à 3 ou 1,5 mois.
- Délai d'acceptation par le bailleur du tiers-payant : le délai de 2 mois est réduit à 1 mois. Par contre le délai en cas de refus du tiers-payant de 2 mois pour le plan d'apurement amiable n'est pas réduit. Dans ce cas on passe donc de 4 mois maximum à 3 mois (1+2).

*11114 - Contrôle de l'exécution du plan d'apurement*

La Caf vérifie tous les 6 mois, au moyen d'une attestation adressée au bailleur/prêteur la bonne exécution du plan d'apurement. Il est questionné également sur le paiement sur ces 6 mois de la dépense courante de logement par l'allocataire et sur le montant actualisé de la dette.

Le bailleur est tenu d'informer à tout moment la Caf du non-respect des engagements prévus quant à l'apurement de la dette et au paiement de la dépense courante de logement.

A réception de l'attestation :

- Si le plan est respecté et si paiement de la dépense courante de logement, poursuite du versement de l'AL.
- Si le plan n'est pas respecté ou si non-paiement de la dépense courante de logement, la procédure de traitement simplifié prend fin. La procédure générale de traitement des impayés s'applique (cf. § « 11113 »).

A défaut de réception de l'attestation d'exécution du plan :

La Caf relance avant la fin des 6 mois le bailleur/prêteur A défaut de réponse du bailleur/prêteur, l'allocataire doit justifier que sa dépense courante de logement pour ces 6 mois a été payée.

A défaut de réponse de l'allocataire la procédure de traitement simplifié prend fin. La procédure générale de traitement des impayés s'applique (cf. § « 11113 »).

*11115 - A l'issue de la procédure de traitement simplifié*

Les dispositions applicables à l'issue de la procédure en cas de plan d'apurement amiable (cf. § « 119 ») s'appliquent.

## 12 - ARTICULATION AVEC D'AUTRES DISPOSITIFS DE RESORPTION DES IMPAYES

### 121 - Saisine de la Commission de surendettement

Si la commission de surendettement a été saisie lors du signalement ou de la détection de l'impayé ou préalablement, la Caf enregistre la réception d'une saisine et maintient le versement de l'aide pendant le délai prévu pour l'orientation du dossier de surendettement. Si le dossier a déjà été orienté, la Caf poursuit la procédure d'impayés en cours, en tenant compte de la procédure auprès de la commission de surendettement.

#### 1211 - Recevabilité de la demande

La commission doit se prononcer sur la recevabilité de la demande dans un délai de 3 mois à compter du dépôt du dossier. Pendant ce délai, il y a maintien de l'AL.

A l'issue de ce délai :

- si la demande devant la commission de surendettement n'est pas recevable : la procédure d'impayés en cours est maintenue ou mise en place à compter de la décision de non recevabilité.
- si la demande devant la commission de surendettement est recevable :
  - La procédure d'impayés en cours est clôturée.

En secteur locatif : à la date de la décision de recevabilité au profit du bailleur, et sous réserve que les conditions d'octroi soient toujours remplies, les droits à l'AL sont maintenus ou repris avec versement :

- en tiers-payant (versement direct au bailleur), sauf si refus,
- à l'allocataire en cas de refus du tiers-payant, ou si le logement est constaté non décent.

La recevabilité de la demande entraîne la suspension des remboursements des dettes antérieures. Pour autant le locataire doit continuer à s'acquitter de ses dépenses courantes de logement (loyer + charges).

En cas de protocole de cohésion sociale, l'exécution du plan d'apurement est suspendue mais le bailleur ne peut pas dénoncer le protocole.

En secteur accession à la propriété : les droits à l'AL sont suspendus ou non repris s'ils avaient déjà été suspendus, puisqu'il y a suspension des remboursements des prêts jusqu'à la réception de la décision d'orientation de la commission de surendettement (plan conventionnel ou mise en place de la procédure de rétablissement personnel), qui doit être connue dans le délai maximum de 2 ans.

La Caf estime le montant des rappels dans la limite de la prescription biennale et transmet l'information au bailleur et à la commission de surendettement.

- Le dossier peut être orienté vers la mise en place :
  1. d'un moratoire (report de la dette),
  2. d'un plan conventionnel de redressement de la dette,
  3. d'un rétablissement personnel.

L'AL est maintenue jusqu'à la notification à la Caf de la mesure (maximum 2 ans) sous réserve du paiement de la dépense courante de logement, sauf en accession. A l'issue de ce délai, si aucune décision n'a été prise, la Caf suspend le droit à l'AL.

**Remarque :**

La durée maximale du plan conventionnel de redressement est de 7 ans (8 ans pour les plans conclus avant le 1<sup>er</sup> juillet 2016), sauf exception (remboursement de prêts contractés pour l'achat d'un bien immobilier constituant la résidence principale et dont le plan permet d'éviter la cession par le débiteur) ou 5 ans si présence d'un protocole.

**1212 - Mise en place d'un moratoire**

S'il est prévu un moratoire de la dette pendant 2 ans maximum, le paiement de l'AL est maintenu sous réserve du paiement de la dépense courante du logement (loyer + charges), mais pas de paiement du rappel.

A la fin du moratoire :

- soit réception d'un plan conventionnel de redressement de la dette (cf. développement « 1213 »)
- soit mise en place d'une procédure de rétablissement personnel, la Caf l'enregistre et poursuit le paiement de l'AL mais ne verse pas de rappels.

**1213 - Mise en place d'un plan conventionnel de redressement de la dette**

Un plan conventionnel de redressement de la dette doit être mis en place dans un délai de 2 ans.

A l'issue de ce délai, si réception d'un plan conventionnel, la Caf l'enregistre et :

- en location, poursuit les droits à l'AL sous réserve de la reprise du paiement du loyer et des charges locatives courantes (avec paiement des rappels éventuels),
- en accession à la propriété, reprend le paiement de l'AL,

sous réserve du respect des conditions prévues par la commission de surendettement, le plan conventionnel ou le juge.

**Remarques :**

En cas d'impossibilité de conclure un plan conventionnel de redressement de la dette, la commission peut recommander certaines mesures (vente forcée ou amiable du logement, effacement partiel des créances, ...).

En l'absence de plan conventionnel : il est mis fin à la procédure de surendettement. La Caf suspend le droit à l'AL sauf en cas de paiement du loyer courant et des charges locatives, avec versement en tiers payant sauf refus du bailleur, et dans ce cas la procédure d'impayés est reprise.

En cas d'échec de la procédure de surendettement parce qu'un créancier n'est pas d'accord, la procédure d'impayés est reprise.

L'acquittement des paiements par l'allocataire pour l'apurement de sa dette, sur décision du juge, est assimilé à un plan conventionnel et permet le déclenchement des rappels.

**1214 - Contrôle de suivi de la mesure****Du moratoire**

La Caf vérifie tous les 6 mois auprès du bailleur, au moyen d'une attestation, la bonne exécution du paiement de la dépense courante de logement.

En cas de non-paiement de la dépense courante de logement, la Caf suspend le versement de l'AL.

En cas de non réception de l'attestation à l'issue du délai de 6 mois, la Caf suspend le versement de l'AL, sauf si l'allocataire justifie du paiement de la dépense courante de logement.

La Caf peut solliciter l'avis de la Ccapex.

#### Du plan conventionnel de redressement de la dette de loyer

La Caf vérifie tous les 6 mois, au moyen d'une attestation adressée au bailleur/prêteur, la bonne exécution du plan et le montant actualisé de la dette. Le bailleur est questionné également sur le paiement sur ces 6 mois de la dépense courante de logement.

En cas de non-respect de ce plan **ou** en cas, à l'issue du délai de 6 mois, de non réception de l'attestation, la Caf suspend le versement de l'AL, sauf si justification (par l'allocataire en cas de défaut d'attestation) du paiement de la dépense courante de logement.

S'il y a non-respect de ce plan **et** non-paiement de ces dépenses courantes de logement, la Caf suspend le versement de l'APL et récupère les mensualités d'APL correspondant aux dépenses de logement impayées et uniquement pour les périodes dites de maintien à titre conditionnel.

La Caf peut solliciter l'avis de la Ccapex.

Lorsque la dette est apurée, il est mis fin à la procédure de surendettement, l'allocataire est considéré comme étant à jour.

#### **Remarque :**

Pour décider de la suspension de l'AL et de sa récupération en cas d'indu, il convient de tenir compte des notions d'allocataire en « situation sociale difficile » (cf. principes « 7 »).

#### *1215 - Le rétablissement personnel*

Une décision judiciaire de rétablissement personnel s'impose au bailleur et à la Caf. Il y a lieu de considérer que la dette a été apurée totalement. L'allocataire est considéré comme étant à jour. Il est mis fin à la procédure de surendettement.

L'apurement de la dette ne donne lieu à aucun paiement de rappel car il n'y a pas paiement de la charge de logement.

#### **122 - Incidence de la décision émise dans le cadre de la loi sur le surendettement** (commission de surendettement ou décision judiciaire Cf. circulaire n° 15 du 20/02/1992)

La décision même si elle est tardive produit les effets d'un plan d'apurement.

#### *1221 - Incidence sur la période antérieure à la décision*

- Si l'AL avait été maintenue dans le cadre de la procédure d'impayé, les sommes versées restent acquises, même si une remise totale ou partielle de la créance a été accordée.
- Si les droits avaient été suspendus :
  - paiement immédiat du rappel depuis la suspension dans la limite de la prescription biennale, en déduisant des charges de logement les éventuelles remises accordées par le tiers qui, dans ce cas doivent être chiffrées précisément.

*1222 - Incidence sur les droits postérieurs à la décision*

Poursuite ou reprise, selon le cas, des paiements.

*1223 - Le plan ne comporte que des dispositions concernant l'arriéré*

Paiement pour le futur sur la base du tableau d'amortissement initial qui reste inchangé. L'éventuel complément de charges ou le nouveau prêt octroyé pour apurer la dette ne doit pas être pris en compte pour le calcul de l'AL.

*1224 - Le plan ne comporte que des dispositions relatives au réaménagement de prêt, pour le futur*

Paiement sur la base du nouveau tableau d'amortissement qui se substitue au tableau initial.

*1225 - Le plan comporte à la fois des dispositions relatives à l'arriéré et au réaménagement du prêt initial*

Paiement pour l'avenir sur la base du prêt réaménagé et sans tenir compte de l'apurement de l'arriéré.

Le cas échéant, exigence de deux documents émanant du tiers :

- L'un faisant apparaître les charges globales (nouveau tableau d'amortissement).
- L'autre représentant le réaménagement du prêt hors arriéré (nouveau certificat de prêt seul pris en compte pour le calcul de l'AL future).

**123 - Dispositif de prévention des expulsions** (*lettre-circulaire n° 2005-088 du 27/07/05 et décrets n° 1164 et 1165 du 13 septembre 2005 et lettre-circulaire n° 2005-158 du 7 décembre 2005*)

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005, une procédure dénommée protocole de cohésion sociale permet de rétablir le versement de l'allocation de logement lorsque le bail a été résilié par décision judiciaire pour impayés de loyer et qu'une procédure d'expulsion est en cours.

<b>Remarque</b> : le protocole vaut titre d'occupation.
---

*1231 - Champ d'application*

Ce dispositif s'applique :

- Aux locataires de logements appartenant à :
  - un organisme Hlm,
  - une entreprise publique locale (ex SEM) dans les DOM,
  - l'Etablissement public de gestion immobilière du Nord-Pas de Calais (Epinorpa),
  - des organismes concourant aux objectifs de la politique d'aide au logement (résidences sociales ...).
- Aux sous locataires de logements Hlm, loués à :
  - des associations déclarées ayant pour objet de sous louer, meublés ou non, les logements à titre temporaire à des personnes en difficulté,
  - des organismes ayant la même mission et agréés par l'autorité administrative,

- des centres (inter)communaux d'action sociale en vue de sous louer les logements à titre temporaire à des personnes physiques,
- des associations déclarées ayant pour objet de sous louer les logements à titre temporaire à des personnes âgées ou à des personnes handicapées.

### 1232 - Description de la procédure

La Caf est informée de la résiliation du bail par décision de justice pour défaut de paiement de loyer et de charges.

**Remarque :** En cas de versement en tiers-payant, cette information incombe au bailleur qui doit l'accompagner de la transmission à la Caf de la décision de justice.

Dès la réception de la décision de justice, la Caf :

- maintient l'AL si l'allocataire est tenu par jugement au paiement d'une indemnité d'occupation,
- positionne une échéance de 6 mois pour la réception du protocole comprenant le plan d'apurement,
- estime le montant du rappel et peut saisir le FSL s'il n'a pas été saisi.  
Dès réception de la décision du FSL, la Caf demande la révision du plan si l'aide accordée n'a pas été prise en compte.

#### **Remarque :**

Pour établir le plan d'apurement, le bailleur doit déduire du montant de la dette, les indemnités versées par l'Etat en cas de refus du concours de la force publique.

### 12321 - Réception du protocole et du plan d'apurement dans le délai de 6 mois

La durée du plan d'apurement est de 2 ans, prolongée éventuellement de 3 années supplémentaires en cas de renégociation. Le plan doit être approuvé par la Caf.

#### ➤ Modalités d'approbation du plan d'apurement :

La Caf examine le plan d'apurement en tenant compte de la situation financière, familiale et professionnelle de l'allocataire. Il est admis d'approuver un plan d'apurement avec 23 mensualités remboursables et la 24<sup>ème</sup> plus élevée représentant le solde de la dette, qui pourra être renégocié dans le cadre d'un avenant de 3 ans maximum.

Pendant les délais de 6 mois, la Caf ne vérifie pas que l'allocataire paye ses indemnités d'occupation. En cas de non-paiement de tout ou partie de celles-ci, la Caf vérifie que les sommes impayées correspondantes sont prises en compte dans le plan d'apurement. Le plan d'apurement est approuvé, la Caf enregistre le protocole signé du bailleur et du locataire.

Engagements des parties dans le protocole :

- Engagements du bailleur → il renonce à poursuivre la procédure d'expulsion et s'engage en cas de respect du protocole à signer un nouveau bail au plus tard dans un délai de 3 mois à l'issue de celui-ci.
- Le locataire s'engage →
  - à payer l'indemnité d'occupation et les charges fixées par la décision de justice
  - et à respecter le plan d'apurement de la dette joint au protocole.

Le protocole permet le rétablissement de l'AL et le versement d'un rappel depuis la résiliation du bail ou depuis la suspension de l'AL si son versement avait été suspendu avant la résiliation du bail, même au-delà du délai de 2 ans.

- Le plan d'apurement n'est pas approuvé :

La Caf peut demander une révision du plan si le délai de 6 mois n'est pas atteint. En l'absence de cette révision, la Caf retient le plan d'apurement par défaut selon les modalités précisées au paragraphe « 12322 - Non réception du protocole dans les délais ».

#### *12322 - Non réception du protocole dans les délais*

La Caf relance avant la fin des 6 mois le bailleur. A défaut de réponse du bailleur, la Caf applique la procédure relative au plan d'apurement par défaut de 36 mois : se référer au développement « 1110 - plan d'apurement par défaut de 36 mois ».

#### *1233 - Modalités de versement du rappel*

Lorsque le protocole est signé, la Caf fixe les modalités de versement du rappel de l'AL depuis sa suspension. Il tient compte de la situation financière de l'allocataire et du plan d'apurement de la dette.

Si le montant du rappel ou de la dette (avant déduction de l'AL) est inférieur à 450 euros, la Caf verse le rappel en une seule fois.

Dans le cas contraire la Caf effectue le rappel par versements échelonnés tous les 6 mois sous réserve à chaque fois de la bonne exécution du protocole.

Dans ce cas, le 1<sup>er</sup> versement doit être effectué 3 mois après le début de son exécution.

#### *1234 - Contrôle de de l'exécution du protocole (plan d'apurement et paiement de l'indemnité d'occupation)*

La Caf vérifie tous les six mois, au moyen d'une attestation adressée au bailleur, la bonne exécution du protocole. Elle le questionne également sur le paiement pour ces 6 mois des indemnités d'occupation et sur le montant actualisé de la dette.

Le bailleur doit également informer à tout moment la Caf du non-respect des engagements prévus dans le protocole.

- Le protocole est respecté :

Poursuite du versement de l'Al et du rappel éventuel.

- Le protocole n'est pas respecté :

La Caf suspend le versement du rappel en cas de versements échelonnés et décide en fonction de la situation de l'allocataire :

- Soit de maintenir le versement de l'Al pendant une période de 3 mois afin de permettre la négociation d'un nouveau plan d'apurement.

À l'issue de cette période de 3 mois :

- Soit un nouveau plan est signé,
  - il doit faire l'objet d'un avenant au protocole (un seul avenant possible),
  - la durée totale du plan d'apurement ne peut pas être supérieure à 5 ans,
  - il doit être approuvé par la Caf (en cas de non-paiement de tout ou partie des indemnités d'occupation, vérification que les sommes impayées correspondantes sont prises en compte dans le plan),
  - le versement échelonné du rappel est rétabli.
- Soit un nouveau plan n'est pas fourni ou n'est pas approuvé par la Caf. Mise en œuvre du plan d'apurement par défaut selon les modalités précisées au paragraphe « 12322 - Non réception du protocole dans les délais »

- Soit de mettre en œuvre le plan d'apurement par défaut selon les modalités précisées au paragraphe « 12322 - Non réception du protocole dans les délais ».

### 1235 - Dénonciation du protocole

Le versement de l'AL est suspendu avec récupération des versements d'AL correspondant aux dépenses de logement impayées.

### 1236 - Fin du protocole

- Si le plan est respecté et la dette apurée : le bailleur doit signer un nouveau bail dans les 3 mois qui suivent la fin du protocole.

La Caf demande au bailleur de lui transmettre le bail.

A défaut de réception d'un nouveau bail, dans le délai de 3 mois, la Caf suspend le versement de l'AL.

- Si la dette n'est pas apurée et si la durée du protocole est inférieure à 5 ans et s'il n'y a pas eu déjà d'avenant au plan, il est possible de renégocier le plan d'apurement et de maintenir le versement de l'AL pendant une période de 3 mois afin de permettre la négociation d'un nouveau plan d'apurement.

À l'issue de cette période de 3 mois :

Si un nouveau plan est signé :

- il doit faire l'objet d'un avenant au protocole (un seul avenant possible),
- la durée totale du plan d'apurement ne peut pas être supérieure à 5 ans,
- il doit être approuvé par la Caf (en cas de non-paiement de tout ou partie des indemnités d'occupation, vérification que les sommes impayées correspondantes sont prises en compte),
- si l'allocataire s'acquitte également du paiement de ses indemnités d'occupation, la Caf décide du maintien du versement de l'AL.

Si un nouveau plan n'est pas fourni ou s'il n'est pas approuvé par la Caf, ou s'il y a non-paiement des indemnités d'occupation, la Caf suspend le versement de l'AL.

La Caf suspend le versement de l'AL et récupère les mensualités d'AL correspondant aux dépenses de logement impayées s'il y a absence de nouveau plan ou d'approbation de celui-ci **et** non-paiement des indemnités d'occupation.

Si la Caf reçoit avec retard l'attestation et si l'allocataire s'acquitte des indemnités d'occupation, la Caf rétablit le versement de l'AL depuis la date d'effet de la suspension.

- Si la dette n'est pas apurée et que la durée totale du protocole est égale à 5 ans : la Caf suspend le versement de l'AL, et s'il y a non-paiement des indemnités d'occupation la Caf récupère les mensualités d'AL correspondant aux dépenses de logement impayées.

## 124 - Intervention de Visale (Visa pour le logement et l'emploi)

En cas de prise en charge des loyers par une assurance du bailleur, l'allocataire est considéré comme étant en impayé dès lors que l'impayé est constitué.

En cas de prise en charge de loyers dans le cadre du dispositif Visale d'Action Logement, qui a succédé depuis le 20 janvier 2016 à la Garantie des Risques Locatifs (GRL), les locataires et bailleurs peuvent bénéficier de la qualité de caution de Visale, qui désintéresse le bailleur et sera alors subrogée dans les droits du bailleur. L'allocataire n'est donc pas considéré comme étant en impayé de loyer.



## **125 - La Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions (CCAPEX)**

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi Alur) du 24 mars 2014 (et décret n°2015-1384 du 30 octobre 2015) comprend des dispositions relatives à la prévention des expulsions et à la gestion des impayés.

Ainsi, depuis le 1er janvier 2015, les bailleurs personnes morales doivent saisir la Ccapex, au moins deux mois avant l'assignation aux fins de résiliation de bail. A ce titre, de nouvelles dispositions prévoient le principe que le signalement de l'impayé aux Caf vaut saisine de la Ccapex (article 27 de la loi Alur).

Egalement, le rôle des Ccapex est renforcé au titre de leur mission d'examen des situations individuelles. Les Caf doivent les informer en amont des dossiers pour lesquels il existe un risque de suspension des aides au logement : l'objectif est d'éviter la suspension de l'aide via une recherche de solution entre les différents partenaires (article 28).

La Caf :

- constate la constitution d'un impayé,
- puis peut saisir directement le dispositif d'aide aux impayés,
- ou, suite à l'absence de plan d'apurement au terme du délai initial de 4 ou 6 mois, saisit le dispositif d'aide aux impayés,

Elle informe la Ccapex de chacune des situations ci-dessus.

### **Remarque :**

Pour la transmission de ces informations, dans l'attente de l'évolution de l'interfaçage entre Cristal et l'outil Exploc (outil de prévention et de gestion des expulsions locatives), il convient d'appliquer les instructions communiquées par voie d'IT Cnaf n° 2016-002 et 2016-066.

Egalement, la Caf sollicite la Ccapex en cas d'échec du traitement de résorption de la dette et donc une possible suspension de l'AL.

Il en va ainsi du non-respect du plan d'apurement, et du non-apurement de la dette alors que le plan d'apurement a pris fin.

Dans tous les cas, les ménages concernés doivent parallèlement être informés de la transmission par la Caf de données à la Ccapex.

La CCAPEX rend son avis en cas de saisine dans un délai fixé par son règlement intérieur et inférieur à 3 mois.

Les précisions ci-dessus s'appliquent en accession, mais auprès du comité responsable du plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (Pdalhpd).

## 13 - CAS PARTICULIERS

### 131 - Vente d'immeuble à la suite d'un impayé de charges financières

L'apurement de la dette même partiel permet la régularisation du droit à l'allocation de logement pour les mensualités honorées grâce au produit de la vente dans la limite de la prescription biennale.

### 132 - Impayés lors du déménagement, ou d'un changement de bailleur, ou de l'extinction du droit, avec ou sans procédure d'impayés

➤ Si l'impayé n'a pas été signalé avant le déménagement ou le changement de bailleur :

La Caf récupère les mensualités d'AL correspondant aux termes de loyer impayés ou échéances de prêt auprès de l'allocataire ou du bailleur/prêteur en cas de versement en tiers payant. L'indu est constaté à compter du 1<sup>er</sup> mois de non-paiement.

➤ Si l'impayé a été signalé avant le déménagement ou le changement de bailleur:

- En cas de plan d'apurement en cours, pas de récupération de l'AL. Toutefois en cas de non-respect du plan d'apurement et de non-paiement de la dépense courante de logement pour la période précédant le déménagement / le changement de bailleur, la Caf récupère les mensualités d'AL correspondant aux dépenses de logement impayées.
- Si le plan d'apurement ou la décision d'un dispositif n'a pas pu être mis en place, il n'y a pas de récupération de l'AL. Toutefois, en l'absence d'action de l'allocataire pour apurer sa dette et en cas de non-paiement de la dépense courante de logement sur la période précédant le déménagement / le changement de bailleur, la Caf récupère les mensualités d'AL correspondant aux dépenses de logement impayées.
- Si le plan d'apurement ou le protocole a été signé avant le déménagement / le changement de bailleur et s'il y a paiement des dépenses courantes de logement (indemnités d'occupation), il est possible de verser un rappel pour la période précédant le déménagement / le changement de bailleur et, si le versement est fractionné, il y a lieu de s'assurer que l'allocataire respecte le plan d'apurement.
- En l'absence de plan d'apurement avant le déménagement / le changement de bailleur et si celui-ci a été reçu après le déménagement / le changement de bailleur, ou en cas de bail résilié et d'absence de protocole au moment du déménagement / le changement de bailleur, un rappel au titre de l'ancien logement ne peut être versé, dans la limite de la prescription biennale, que si l'allocataire se met totalement à jour et s'est acquitté de ses dépenses courantes de logement (indemnités d'occupation) pour la période précédant le déménagement / le changement de bailleur.

#### Remarque :

Dans tous les cas de déménagement, le droit à l'allocation de logement est ouvert au titre du nouveau logement si les conditions d'attribution sont remplies.

**133 - Impayés en cas de prêts multiples**

→ Un seul prêt est en impayé

Mise en œuvre de la procédure d'impayé et versement de l'Al dans la limite du montant de la mensualité, à charge pour la Caf, si l'allocation de logement est supérieure au montant de la mensualité de remboursement, de verser le solde éventuel à l'allocataire.

→ Plusieurs impayés concernant des prêts différents sont constatés successivement

Mise en œuvre de la procédure d'impayé pour le premier impayé constaté.

→ Plusieurs impayés concernant des prêts différents sont constatés simultanément

Mise en œuvre de la procédure « impayé » pour le prêt le plus important.

→ Impayés sur un prêt sans incidence sur le droit Al

Si le montant des remboursements des autres prêts est supérieur au plafond de la mensualité de référence, il n'est pas tenu compte de l'impayé.

**14 - INDUS EN COURS DE PROCEDURE IMPAYE**

Les indus sont toujours recouverts auprès de l'allocataire en l'absence de tiers payant.

L'indu sera récupéré auprès de l'allocataire tant que le bail n'est pas résilié / le prêt n'est pas remboursé et que le bailleur/prêteur a déduit l'AL du montant du loyer/de l'échéance de prêt dû(e).

Il sera récupéré auprès du bailleur/prêteur lorsque l'AL a continué d'être versée alors que le bail était résilié et qu'il n'y avait plus de loyer dû / le prêt était remboursé.

**15 - SIGNALEMENT DU DEMENAGEMENT, DE LA RESILIATION DE BAIL OU DU REMBOURSEMENT ANTICIPE DU PRET**

Le déménagement ou la résiliation du bail doit être signalé par le bailleur, s'il bénéficie du versement de l'aide au logement en tiers-payant, dans le délai d'un mois à compter de sa réalisation, avec une possible prolongation d'un mois si le bailleur apporte la preuve qu'il n'était manifestement pas en mesure de le(la) signaler dans le délai initial d'un mois.

**Remarque :**

En cas de difficulté, le déménagement peut être concrètement défini par la date de remise des clés au bailleur en personne ou à un mandataire dûment habilité à les recevoir.

Le remboursement anticipé du prêt doit être signalé par le prêteur, s'il bénéficie du versement de l'aide au logement en tiers-payant, dans le délai d'un mois à compter de la date de remboursement du solde du prêt.

En cas de signalement tardif du déménagement, de la résiliation du bail ou du remboursement anticipé de prêt par le bailleur/prêteur, s'il bénéficie du versement de l'aide au logement en tiers-payant, la Caf peut prononcer une pénalité en application de l'article L.114-17 du code de la sécurité sociale.

Lorsque l'aide au logement est perçue par le locataire/l'emprunteur, l'obligation de signalement du déménagement, de la résiliation du bail ou remboursement anticipé du prêt incombe au locataire/ à l'emprunteur.

**AIDE  
PERSONNALISEE  
AU LOGEMENT**

## AIDE PERSONNALISEE AU LOGEMENT (CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION)

### Partie législative

- **Livre III** : Aides diverses à la construction d'habitations et à l'amélioration de l'habitat - Aide personnalisée au logement
  - ...
  - (pour information) **Titre II** : Amélioration de l'habitat.
    - ⇒ **Chapitre I<sup>er</sup>** : Agence nationale de l'habitat - Statut et concours financier.
      - Section 1 : Dispositions générales. ([Articles L321-1 à L321-2](#))
      - Section 2 : Dispositions communes aux aides accordées aux propriétaires bailleurs. ([Articles L321-3 à L321-7](#))
      - Section 3 : Dispositions particulières applicables à certains logements conventionnés. ([Articles L321-8 à L321-12](#))
  - ...
  - **Titre V** : Aide personnalisée au logement.
    - ⇒ **Chapitre I<sup>er</sup>** : Dispositions générales. ([Articles L351-1 à L351-15](#))
    - ⇒ **Chapitre II** : Dispositions particulières aux bâtiments et îlots insalubres et à la restauration immobilière. ([Article L352-1](#))
    - ⇒ **Chapitre III** : Régime juridique des logements locatifs conventionnés. ([Article L353-1](#))
      - Section 1 : Dispositions générales applicables aux logements conventionnés. ([Articles L353-2 à L353-13](#))
      - Section 2 : Dispositions particulières applicables à certains logements conventionnés. ([Articles L353-14 à L353-21](#)) (protocole de cohésion sociale : L353-15-2)
- (Pour information) **Livre IV** : Habitations à loyer modéré.
- (Pour information) **Livre V** : Habitat indigne.

### Partie réglementaire

- **Livre III** : Aides diverses à la construction d'habitations et à l'amélioration de l'habitat - Aide personnalisée au logement.
- **Titre V** : Aide personnalisée au logement - Fonds national d'aide au logement.
  - ⇒ **Chapitre I<sup>er</sup>** : Dispositions générales.
    - Section 1 : Aide personnalisée.
      - Sous-section 1 : Champ d'application de l'aide personnalisée au logement. ([Articles R351-1 à R351-1-1](#))
      - Sous-section 2 : Conditions générales d'attribution de l'aide personnalisée au logement. ([Articles R351-2 à R351-9](#))
      - Sous-section 3 : Conditions particulières. ([Articles R351-10 à R351-17-1](#))
      - Sous-section 4 : Calcul de l'aide personnalisée au logement.
        - Paragraphe 1 : Dispositions relatives aux locataires. ([Articles R351-17-2 à R351-17-5](#))
        - Paragraphe 2 : Dispositions relatives aux propriétaires. ([Articles R351-18 à R351-21-4](#))
        - Paragraphe 3 : Dispositions communes aux locataires et aux propriétaires. ([Articles R351-22 à R351-22-1](#))

- Sous-section 5 : Prime de déménagement. ([Articles R351-23 à R351-25](#))
- Sous-section 6 : Modalités de liquidation et de versement. ([Articles R351-26 à R351-28-1](#))
- Sous-section 7 : Dispositions diverses. ([Articles R351-29 à R351-32](#))
- Section 2 : Fonds national d'aide au logement. ([Article R351-33](#))
  - Sous-section 1 : Organisation. ([Articles R351-34 à R351-35](#))
  - Sous-section 2 : Attributions. ([Articles R351-36 à R351-39](#))
  - Sous-section 3 : Dispositions financières. ([Articles R351-40 à R351-45](#))
- Section 3 : Commission départementale des aides publiques au logement. ([Articles R351-47 à R351-52](#))
- Section 4 : Dispositions particulières aux logements-foyers.
  - Sous-section 1 : Conditions d'assimilation des logements-foyers aux logements à usage locatif. ([Articles R351-55 à R351-57](#))
  - Sous-section 2 : Conditions d'octroi de l'aide personnalisée au logement aux personnes résidant dans un logement-foyer. ([Articles R351-58 à R351-66](#))
- ⇒ **Chapitre II** : Dispositions particulières aux bâtiments insalubres et à la restauration immobilière.  
Néant
- ⇒ **Chapitre III** : Régime juridique des logements locatifs conventionnés.
  - Section 1 : Conventions conclues entre l'Etat et les organismes d'habitations à loyer modéré. ([Articles R353-1 à R353-22](#))
  - Section 2 : Conventions conclues entre l'Etat et les bailleurs de logements en application de l'article L351-2 (4°). ([Articles R353-32 à R353-57](#))
  - Section 3 : Conventions conclues entre l'Etat et les sociétés d'économie mixte de construction immobilière ne demandant pas à bénéficier des dispositions de l'article L353-18. ([Articles R353-58 à R353-73](#))
  - Section 4 : Conventions conclues entre l'Etat et les personnes physiques ou morales autres que les organismes d'HLM et les sociétés d'économie mixte en application de l'article L. 351-2 (2° et 3°). ([Articles R353-89 à R353-103](#))
  - Section 5 : Néant
  - Section 6 : Dispositions particulières relatives aux conventions passées entre l'Etat et les bailleurs de logements bénéficiaires de prêts conventionnés en application de la section III du chapitre unique du titre III du livre III du code de la construction et de l'habitation. ([Articles R353-126 à R353-152](#))
  - Section 7 : Conventions passées entre l'Etat, l'organisme propriétaire et l'organisme gestionnaire en application de l'article L353-13 portant sur les logements-foyers visés par l'article L351-2 (5°) ([Articles R353-154 à R353-165](#))
  - Section 8 : Conventions conclues en application de l'article L351-2 (3°) entre l'Etat et les personnes physiques bénéficiaires d'un prêt aidé à l'accession à la propriété et mentionnées à l'article R331-41 (3°). ([Articles R353-166 à R353-178](#))
  - Section 9 : Conventions conclues en application de l'article L351-2 (3) entre l'Etat et les sociétés d'économie mixte ayant pour objet statutaire la rénovation urbaine et la restauration immobilière dans le cadre des opérations qui leur sont confiées par des collectivités publiques. ([Articles R353-189 à R353-199](#))

- Section 10 : Conventions conclues en application de l'article L351-2 (3°) entre l'Etat et les personnes physiques ou morales bénéficiaires de prêts prévus par la sous-section IV bis de la section II du chapitre I du titre III du livre III. ([Articles R353-200 à R353-214](#))

- o **Annexes**

- ...
- Convention type conclue en application de l'article L. 351-2 (2° ou 3°) du code de la construction et de l'habitation entre l'Etat et l'organisme d'habitations à loyer modéré. ([Article Annexe I à l'article R353-1](#))
- Convention type conclue en application de l'article L. 351-2 (2° ou 3°) du code de la construction et de l'habitation entre l'Etat et l'organisme d'habitations à loyer modéré relative à une cité de promotion familiale. ([Article Annexe II à l'article R353-1](#))
- Document prévu par l'article 1er des annexes I et II à l'article R. 353-1. ([Article Annexe III à l'article R353-1](#))
- Engagements de portée générale prévus par les annexes I et II à l'article R. 353-1. ([Article Annexe IV à l'article R353-1](#))
- Convention type conclue entre l'Etat et M. ... (ou la société ...) en application de l'article L. 351-2 (4°) du code de la construction et de l'habitation pour le programme de ... faisant l'objet de travaux d'amélioration achevés postérieurement au 4 janvier 1977, financés sans aide spécifique de l'Etat ou au moyen d'une subvention de l'agence nationale de l'habitat. ([Articles Annexe I à l'article R353-32 à Annexe III à l'article R353-32](#))
- Convention type conclue en application de l'article L. 351-2 (2° ou 3°) du code de la construction et de l'habitation entre l'Etat et la société mixte de construction. ([Article Annexe I à l'article R353-59](#))
- Document prévu par l'article 1er de la présente convention. ([Article Annexe II à l'article R353-59](#))
- Conventions conclues entre l'Etat et les personnes physiques ou morales autres que les organismes d'HLM et les sociétés d'économie mixte pour la construction ou l'acquisition de logements à usage locatif, en application de l'article L. 351-2 (3°) applicable aux logements faisant l'objet d'une décision favorable prise dans les conditions prévues aux articles R. 331-3 et R. 331-6 du code de la construction et de l'habitation. ([Article Annexe I à l'article R353-90](#))
- Conventions conclues entre l'Etat et les personnes physiques ou morales autres que les organismes d'HLM et les sociétés d'économie mixte en application de l'article L. 351-2 (2° et 3°), à l'exception de celles relatives aux opérations de construction de logements en vue de leur vente ou d'acquisition, bénéficiant du taux de TVA réduit mentionnés à l'article 278 sexies I (1, 2, 3) du code général des impôts et mentionnées à l'annexe I à l'article R. 353-90. ([Article Annexe II à l'article R353-90](#))
- Convention conclue en application de l'article L. 351-2 (3°) du code de la construction et de l'habitation entre l'Etat et les personnes morales ou physiques qui bénéficient à titre principal d'un prêt conventionné pour la construction ou l'acquisition de logements non encore mis en service. ([Articles Annexe I à l'article R353-127 à Annexe II à l'article R353-127](#))
- Convention conclue en application de l'article L. 351-2 (3°) du code de la construction et de l'habitation entre l'Etat et les personnes morales ou physiques qui bénéficient à titre principal d'un prêt conventionné pour l'amélioration des logements. ([Article Annexe III à l'article R353-127](#))

- Engagements de portée générale applicables à tout programme conventionné. ([Article Annexe V à l'article R353-127](#))
- Convention conclue entre l'Etat, l'organisme propriétaire et l'organisme gestionnaire en application de l'article L. 353-2 du code de la construction et de l'habitation et portant sur les logements-foyers accueillant des personnes âgées ou des personnes handicapées et visés aux articles L. 351-2 et R. 351-55 de ce code et ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement. ([Article Annexe 1 au III art R353-159](#))
- Convention conclue entre l'Etat, l'organisme propriétaire et l'organisme gestionnaire en application de l'article L. 353-2 du code de la construction et de l'habitation et portant sur les résidences sociales visées aux articles L. 351-2 et R. 351-55 du code de la construction et de l'habitation et ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement. ([Article Annexe 2 au III art R353-159](#))
- Convention conclue en application des articles L. 351-2 (3°) et R. 353-167 du code de la construction et de l'habitation entre l'Etat et les personnes physiques bénéficiaires d'un prêt aidé par l'Etat pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements en accession à la propriété et mentionnées à l'article R. 331-41 (3°). ([Articles Annexe I à l'article R353-166 à Annexe III à l'article R353-166](#))
  - Document prévu à l'article 1er de l'annexe à l'article R. 353-166 du code de la construction et de l'habitation. ([Article Annexe II à l'article R353-166, art. 1](#))
- Convention conclue en application de l'article L. 351-2 (3°) entre l'Etat et les sociétés d'économie mixte ayant pour objet statutaire la rénovation urbaine et la restauration immobilière dans le cadre des opérations qui leur sont confiées par les collectivités physiques et relatives aux logements construits ou acquis et aménagés au moyen d'aides spécifiques de l'Etat. ([Articles Annexe I à l'article R353-190 à Annexe III à l'article R353-190](#))
  - Document prévu par l'article 1er de l'annexe à l'article R. 353-190. ([Article Annexe II à l'article R353-190, art. 1](#))
- Convention conclue en application des articles L. 351-2 (3) et R. 353-200 du code de la construction et de l'habitation entre l'Etat et les bailleurs de logements. ([Articles Annexe I à l'article R353-200 à Annexe III à l'article R353-200](#))
  - Document prévu par l'article 1er de l'annexe à l'article R. 353-200 du code de la construction et de l'habitation. ([Article Annexe II à l'article R353-200, art. 1](#))
- ...



## PROCEDURE EN CAS D'IMPAYES

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011, la Cdapl est supprimée. Ses compétences sont transférées aux organismes payeurs de l'Apl (Caf/Msa) – LC Cnaf n°2009-016 du 4 février 2009 et LC Cnaf n°2010 -002 du 13 janvier 2010.

Désormais seule la Caf est compétente pour examiner et décider des mesures à appliquer en cas de situation d'impayé. Elle peut être saisie par :

- les organismes prêteurs ou les bailleurs,
- ou s'autosaisir de toute situation d'impayé dont elle a connaissance, par exemple en cas de signalement par la commission de surendettement

### Principes :

1. L'existence d'un impayé au moment de la demande ne fait pas obstacle à l'ouverture du droit à l'APL.
2. Lorsqu'une garantie de paiement des loyers de type Locapass ou un cautionnement tel que le dispositif Visale d'Action Logement ou du Fsl ou de tout autre type de caution, est mis en jeu pour pallier un incident de paiement, l'allocataire n'est pas considéré comme étant en impayé de loyer.  
En revanche, en cas de prise en charge des loyers par une assurance « impayés de loyer » du bailleur, l'allocataire est considéré comme étant en impayé.
3. La dépense courante de logement correspond au loyer et charges locatives courantes mensuelles (prévues au bail) (ou indemnité d'occupation fixées par jugement en cas de résiliation du bail) ou à l'échéance courante de prêt.
4. La connaissance d'un impayé n'entraîne pas la suspension systématique du versement de l'APL.
5. La loi Alur a posé le principe selon lequel : "*Pour les allocataires de bonne foi et dans des conditions précisées par décret, cette décision de maintien du versement de l'aide personnalisée au logement est réputée favorable.*" La procédure détaillée ci-après vient préciser les conditions de maintien ou de suspension de l'APL.
6. Lorsqu'en cours ou à la fin de la procédure d'impayés, les conditions exigées ne sont pas respectées, il convient, avant de procéder à la régularisation, de distinguer deux types de périodes :
  - **les périodes de maintien de l'APL à titre conservatoire** (en attente de la fourniture d'un plan d'apurement ou d'une décision d'un dispositif d'aide aux impayés) : les mensualités d'APL correspondantes, dont les mensualités versées durant les 2 mois laissés au bailleur/prêteur pour demander le versement de l'APL en tiers payant, sont acquises. Il en est de même des mensualités versées avant le signalement de l'impayé.  
Mais pour les signalements tardifs d'impayés par le bailleur/prêteur, si le maintien de l'APL demeure acquis à titre conservatoire, la Caf peut prononcer une pénalité dans la limite de deux fois le plafond mensuel de la sécurité sociale ou quatre fois ce plafond en cas de récurrence (article L.114-17 du code de la sécurité sociale).

- **les périodes de maintien à titre conditionnel** (périodes pour lesquelles le droit est subordonné au respect du plan d'apurement (plan approuvé par la Caf ou plan par défaut de 36 mois) ou de la décision du Fsl ou de la procédure de traitement simplifié de l'impayé) : le non-paiement de la dépense courante de logement, déduction faite de l'APL, entraîne la suspension de l'APL. Toutefois, lorsqu'il s'agit d'un allocataire de bonne foi (cf. « 5 » ci-avant) s'acquittant uniquement de la dépense courante de logement ou si en situation sociale difficile (cf. « 7 » ci-après) s'acquittant de la moitié de la dépense courante de logement, déduction faite de l'APL, l'APL peut être maintenue.
7. Peut être considéré, dans le cadre de la procédure « impayé », comme allocataire « en situation sociale difficile » l'allocataire bénéficiaire d'un minimum social, ou en situation de surendettement, ou confronté à la maladie, une séparation, la perte d'emploi, ou qui bénéficie de l'accompagnement d'un travailleur social de la Caf ou d'une autre institution.
  8. Une impossibilité de saisine du FSL par la Caf peut être assimilée à une absence de décision du FSL, et permettre alors la mise en œuvre du plan d'apurement par défaut (cf. développement « 1-110 »). Il est toutefois rappelé que la loi Besson de 1989 (articles 6-2 et 6-3), confirmée par la loi ALUR, prévoit que les organismes payeurs peuvent solliciter les FSL : le préfet peut donc sanctionner un règlement intérieur de FSL qui ne respecterait pas ce point. Cependant afin de prendre en compte les réalités locales et notamment le fait qu'actuellement certains FSL ne permettent pas de saisine par les CAF, il doit être considéré qu'une irrecevabilité de la demande au regard du règlement intérieur du FSL ou une décision de refus du FSL permet la mise en œuvre du plan d'apurement par défaut.
  9. Le paiement de la dépense de logement est une condition majeure pour le versement de l'APL. Compte tenu des dispositions permettant de maintenir l'aide pour un allocataire en situation d'impayé (plan par défaut, possibilité de maintenir l'aide sous réserve que l'allocataire s'acquitte de la moitié de la dépense de logement restant à sa charge), les plans d'apurement qui aboutissent à un échec sont susceptibles de traduire une mauvaise volonté de l'allocataire. Aussi :
    - en cas de non-respect du plan d'apurement amiable (après un possible avenant - cf. § « 1-181 ») / de non-respect du plan par défaut, en cas de refus de s'engager sur le plan d'apurement par défaut (cf. § « 1-110 ») / plan contenu dans le protocole de cohésion sociale (cf. § « 1-232 »), **ou** de non-paiement de la dépense courante de logement (indemnité d'occupation), la Caf suspend le versement de l'APL.  
Toutefois, si l'allocataire est en situation sociale difficile (cf. « 7 » ci-avant) et qu'il s'acquitte de la moitié de la dépense courante de logement, déduction faite de l'APL, la Caf peut sur la base des recommandations de la Ccapex décider du maintien de l'APL.
    - en cas de non-respect du plan d'apurement amiable (après un possible avenant) / de non-respect du plan par défaut, en cas de refus de s'engager sur le plan contenu dans le protocole de cohésion sociale (cf. § « 1-232 ») **et** de non-paiement des dépenses courantes de logement (indemnité d'occupation), la Caf suspend le versement de l'APL et récupère les mensualités d'APL correspondant aux dépenses de logement impayées, depuis la date de début du non-paiement et uniquement pour les périodes dites de maintien à titre conditionnel (cf. « 6 » ci-dessus).  
Toutefois, si l'allocataire est en situation sociale difficile (cf. « 7 » ci-avant) et qu'il s'acquitte de la moitié de la dépense courante de logement, déduction faite de l'APL, la Caf peut sur la base des recommandations de la Ccapex décider du maintien de l'APL et donc de ne pas procéder à la récupération précitée.

10. Les modalités de contrôle sont identiques. La Caf vérifie tous les 6 mois, au moyen d'une attestation adressée au bailleur/prêteur la bonne exécution du plan d'apurement (amiable ou par défaut) ou du protocole de cohésion sociale. Elle interroge également le bailleur sur le respect du paiement sur les 6 mois précédents de la dépense courante de logement (ou indemnité d'occupation) par l'allocataire et sur le montant actualisé de la dette.

Le bailleur/prêteur est tenu d'informer à tout moment la Caf du non-respect des engagements relatifs à l'apurement de la dette et au paiement de la dépense courante de logement.

### 1-11 - Définition de l'impayé

La procédure peut être engagée à tout moment, une fois l'impayé constitué.

**Remarque :**

L'impayé peut être constitué, le cas échéant, uniquement de charges (charges locatives prévues dans le bail).

#### 1-111 – Les éléments constitutifs de l'impayé.

Location	Accession
loyer ou/et charges locatives prévues dans le bail.	échéance de prêt.
Logement-foyer : toute partie de la redevance (loyer, ou/et charges, ou/et autres prestations). Prêt social location accession : redevance équivalent à l'échéance de prêt.	

#### 1-112 - Le seuil constitutif d'un impayé en cas de versement de l'APL à l'allocataire lors du signalement

Location	Accession
<ul style="list-style-type: none"> <li>somme au moins égale à 2 fois le montant mensuel brut du loyer et charges (avant déduction de l'APL).</li> </ul>	<u>Périodicité mensuelle</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>somme au moins égale à 2 échéances de prêt brutes.</li> </ul> <u>Périodicité trimestrielle</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>somme au moins égale à 2/3 d'une échéance de prêt brute (2/3 de 3 mois = 2 mois).</li> </ul>
Logement-foyer : somme au moins égale à 2 fois le montant mensuel brut de la part loyer et charges de la redevance (avant déduction de l'APL). Prêt social location accession : somme de redevance au moins égale à 2 échéances de prêt brutes.	

1-113 Définition de l'impayé en cas de versement de l'APL en tiers-payant (versement direct au bailleur/prêteur) lors du signalement

Location	Accession
<ul style="list-style-type: none"> <li>somme au moins égale à 2 fois le montant mensuel net du loyer et charges (après déduction de l'APL).</li> </ul>	<p><u>Périodicité mensuelle</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>somme au moins égale à 2 échéances de prêt nettes.</li> </ul> <p><u>Périodicité trimestrielle</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>somme au moins égale à 2/3 d'une échéance de prêt nette (2/3 de 3 mois = 2 mois).</li> </ul>
<p>Logement-foyer : somme au moins égale à 2 fois le montant mensuel net de la part loyer et charges de la redevance (après déduction de l'APL).</p> <p>Prêt social location accession : somme de redevance au moins égale à 2 échéances de prêt nettes.</p>	

**1-12 - Constatation de l'impayé**

L'impayé est constaté à l'occasion :

- soit d'un signalement du bailleur ou du prêteur qui doit intervenir dans les 2 mois suivant la constitution de l'impayé,
- soit de la justification du paiement du loyer nécessaire au renouvellement,
- soit d'un contrôle en cours d'exercice,
- soit d'un signalement par l'allocataire ou un tiers.

**1-13 - Articulation entre la date de début de l'impayé, la date de sa constitution, la date de sa constatation et son montant.**

La constitution de l'impayé ne peut intervenir que s'il y a au moins l'équivalent en montant de 2 loyers et charges ou échéances totalement impayés. L'impayé est constitué lorsque la somme d'impayés dépasse le seuil de déclenchement de la procédure.

A partir de la constatation (signalement) de l'impayé, la Caf sollicite le bailleur/prêteur pour recueillir son accord ou son refus pour percevoir l'APL en tiers-payant (versement direct au bailleur/prêteur). Le bailleur/prêteur a 2 mois à compter de la demande de la Caf pour accepter ou refuser ce mode de versement.

**Remarque** : la date de constatation de l'impayé correspond à la date de signalement à la Caf de l'impayé, et non à la date de traitement par la Caf de ce signalement.

Exemple 1 :

Loyers impayés en novembre et décembre 2016. Signalement de l'impayé en février 2017.

Date de début de l'impayé = date de constitution = 1er janvier 2017.

Date de constatation de l'impayé liée à la date de signalement de l'impayé = février 2017.

Mais le chiffrage des dépenses de logement impayées se fera à partir du premier terme impayé = novembre + décembre 2016 + éventuellement mois suivants.

Date limite pour fourniture de la décision du dispositif d'aide aux impayés ou du plan d'apurement = août 2017 (février + 6 mois) (sauf si refus du tiers-payant, alors la date limite se calcule pour la fourniture du plan d'apurement à partir du refus par le bailleur du tiers payant) :

- date limite pour refuser le tiers payant : avril 2017, d'où juin 2017 pour le plan d'apurement : avril + 2 mois,
- si refus avant avril, par exemple mars : mai 2017 pour le plan d'apurement : mars + 2 mois).

### Exemple 2

Echéances mensuelles partiellement impayées de septembre à décembre 2016 (\*). Signalement de l'impayé en février 2017.

Date de début de l'impayé = date de constitution = 1er janvier 2017.

Date de constatation de l'impayé liée à la date de signalement = février 2017.

Mais le chiffrage des charges de logement en impayés se fera à partir du premier terme impayé = septembre à décembre 2016 + éventuellement mois suivants.

Date limite pour fourniture de la décision du dispositif d'aide aux impayés ou du plan d'apurement = août 2017 (février + 6 mois) (sauf si refus du tiers-payant, alors la date limite se calcule pour la fourniture du plan d'apurement à partir du refus par le bailleur du tiers payant) :

- date limite pour refuser le tiers payant : avril 2017, d'où juin 2017 pour le plan d'apurement : avril + 2 mois,
- si refus avant avril, par exemple mars : mai 2017 pour le plan d'apurement : mars + 2 mois).

(\*) cumul de septembre à décembre = l'équivalent de la somme de deux échéances totalement impayées.

Afin de concilier tous les facteurs (constitution (de la situation) d'impayé, montants impayés, déroulement des différentes étapes de la procédure) :

- la date de " début impayé " à retenir est la date de constitution de l'impayé, c'est-à-dire la date où le « seuil » d'impayé déclenchant la procédure est franchi.
- le " montant impayé " porte sur tous les mois où il y a eu un impayé (= chiffrage dès le 1er mois d'impayé).

## **1-14 - Procédure de traitement des situations d'impayés**

La procédure est identique en secteur locatif et en accession mais en location, il convient d'informer la Ccapex (cf. § « 1-24 ») alors qu'en accession, c'est le comité responsable du plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées qui est compétent et doit être informé (Pdalhpd) (cf. § « 1-24 »).

Dès lors que l'impayé est constitué la Caf dispose de trois possibilités en fonction du montant de l'impayé et/ou de la situation socio-financière de l'allocataire :

- elle peut solliciter les parties (bailleur/préteur, allocataire) pour la mise en place d'un plan d'apurement,
- elle peut saisir un dispositif d'aide aux impayés (FSL, FAAD...),

- elle peut décider de proposer au bailleur/prêteur et à l'allocataire de recourir à une procédure de traitement simplifiée de l'impayé (cf. § « 1-111 ») si son montant est inférieur ou égal à 100€ lors du signalement de l'impayé à la Caf.

### **1-15 - Si versement de l'APL à l'allocataire, possibilité de passer à un versement en tiers-payant au bailleur/prêteur.**

Dès lors que l'impayé est constitué, la Caf sollicite le bailleur / prêteur pour un versement en tiers payant. Le bailleur/prêteur dispose d'un délai de 2 mois à compter de la sollicitation pour faire connaître son accord ou son refus de mise en place du tiers-payant, son silence valant refus.

Dans l'attente de la réponse du bailleur/prêteur, le versement à l'allocataire demeure.

**Remarque :** Si la Caf dispose des coordonnées bancaires du bailleur/prêteur, elle lui verse automatiquement l'APL, sauf s'il refuse.

#### A l'issue du délai de 2 mois :

- soit le bailleur/prêteur a demandé le versement de l'APL en tiers-payant mais le plan d'apurement n'a pas encore été fourni ou le dispositif d'aide aux impayés n'a pas encore fait connaître sa décision : le versement de l'APL est maintenu au bailleur/prêteur dans l'attente du plan d'apurement ou de la décision du dispositif d'aide aux impayés.
- soit le bailleur/prêteur n'a pas demandé le versement de l'APL en tiers payant ou a fait part de son refus en cas de versement automatique de l'APL (cf. remarque ci-dessus), et un plan d'apurement a été conclu dans la limite de 2 mois à compter de son absence de demande ou de son refus, le versement de l'AL est alors maintenu à l'allocataire.

### **1-16 – Demande de mise en place d'un plan d'apurement amiable (APL versée à l'allocataire ou au bailleur).**

Le plan d'apurement, signé des deux parties, doit être fourni dans un délai maximum de 4<sup>1</sup> ou 6 mois (période conservatoire) à compter de la date de constatation (signalement) de l'impayé (cf. exemple au § « 1-13 »).

Le plan est recevable quelle que soit sa durée. La recevabilité du plan est appréciée par la Caf, en fonction de la situation sociale et des capacités financières du débiteur.

#### **Remarques :**

- Il est préconisé de limiter la durée des plans à 7 ans par référence à la durée des plans conventionnels de redressement de la dette établis par la commission de surendettement.
- Durant la période conservatoire de 4 ou 6 mois, délai imparti pour la production d'un plan d'apurement ou le prononcé de la décision du dispositif d'aide aux impayés, la Caf ne vérifie pas que l'allocataire paye sa dépense courante de logement.
- En cas de non-paiement de tout ou partie de celle-ci, la Caf vérifie que les sommes impayées correspondantes sont prises en compte dans le plan d'apurement ou la décision du dispositif d'aide aux impayés.

<sup>1</sup> (2 mois pour refus tiers payant, délai qui peut être moindre, + 2 mois à compter du refus)

**1-161 - Réception du plan dans le délai fixé (4 ou 6 mois)**

- Si le plan est approuvé :

La Caf enregistre le plan, adresse une notification d'acceptation du plan d'apurement au bailleur/prêteur et à l'allocataire et poursuit le versement de l'APL sous réserve que l'allocataire s'engage à payer ses dépenses courantes de logement.

- Si le plan n'est pas approuvé :

La Caf

- saisit le dispositif d'aide aux impayés (cf. précédemment le principe « 7 ») : celui-ci doit faire connaître sa décision dans un délai de 3 mois (période conservatoire).
- et maintient le versement de l'APL durant ce délai.

**1-162 – Défaut de réception du plan dans le délai fixé (4 ou 6 mois)**

La Caf relance le bailleur/prêteur avant la fin du délai fixé.

Elle enregistre la non réception du plan d'apurement et

- saisit le dispositif d'aide aux impayés (cf. précédemment le principe « 8 »), qui dans ce cas doit faire connaître sa décision dans un délai de 3 mois (période conservatoire) (cf. § « 1-17 »),
- et maintient le versement de l'APL durant ce délai.

**1-17 – Saisine du dispositif d'aide aux impayés (FSL en location ou FAAD en accession à la propriété)**

La Caf informe le bailleur/prêteur et l'allocataire qu'elle saisit un de ces dispositifs. La décision du dispositif doit intervenir dans un délai maximum (période conservatoire) :

- de 6 mois, en cas de saisine directe à compter de la date de constatation (signalement) de l'impayé (cf. exemple au développement « 1-13 »),
- de 3 mois en cas de saisine suite à l'absence de production ou la non approbation d'un plan d'apurement.

**1-171 – A réception de la décision (subvention, prêt, dispositif d'apurement) dans les délais requis.**

- Soit la subvention ou le prêt couvre la totalité de la dette, y compris les sommes correspondant au non-paiement éventuel de la dépense courante de logement pendant la période conservatoire : dans ce cas l'allocataire est considéré comme à jour et la procédure prend fin.

**Remarque :**

En cas de difficulté dans le remboursement du prêt accordé par le FSL / FAAD, la responsabilité du recouvrement ou de l'abandon de la créance incombe au FSL / FAAD (c'est toujours le FSL qui est responsable du recouvrement, la Caf n'est pas signataire du contrat établi)

- Soit un dispositif d'apurement est mis en place avec le bailleur/prêteur, y compris pour les sommes correspondant au non-paiement éventuel de la dépense courante de logement pendant la période conservatoire, assorti éventuellement d'une aide financière : le paiement de l'APL est maintenu au bailleur/prêteur s'il a donné son accord à la mise en place du tiers-payant suite à la sollicitation par la Caf, sinon à l'allocataire, sous réserve que le plan soit respecté.

La Caf vérifie au moins tous les 6 mois la bonne réalisation du dispositif et le paiement des dépenses courantes de logement.

- Soit la subvention ou le prêt ne couvre pas la totalité de la dette, y compris les sommes correspondant au non-paiement éventuel de la dépense courante de logement pendant la période conservatoire, et aucun dispositif complémentaire d'apurement n'est proposé pour solder la dette : la Caf notifie à l'allocataire et au bailleur/prêteur la mise en place d'un plan d'apurement par défaut sur 36 mois et l'obligation de paiement de la dépense courante de logement.

*1-172 - Si absence de décision ou non réception de la décision dans les délais requis ou refus du dossier.*

En l'absence de décision du FSL/FAAD (dispositif d'apurement et/ou subvention, prêt), y compris du fait de la non réception dans le délai imparti, la Caf notifie à l'allocataire et au bailleur/prêteur la mise en place d'un plan d'apurement par défaut sur 36 mois et l'obligation de paiement de la dépense courante de logement (cf. § « 1-110 » ci-après).

Il en va de même en cas d'une décision de refus du FSL/FAAD.

*1-173 – Cas particulier de la saisine du dispositif d'aide aux impayés par le locataire préalablement ou parallèlement à la saisine de la Caf.*

En fonction des clauses des règlements intérieurs des FSL, selon le cas les locataires peuvent être autorisés à le saisir directement. Dans cette hypothèse, si saisine du dispositif d'aide aux impayés par le locataire préalablement ou parallèlement à la saisine de la Caf :

- La Caf maintient l'APL pendant 6 mois (période conservatoire) à compter de la plus récente des deux dates ci-après : 1) la date à laquelle la Caf est informée de cette saisine ou 2) la date à laquelle l'impayé est constaté (signalé).

Si besoin, la Caf relance avant la fin du délai le dispositif pour connaître sa décision.

- A défaut de réception d'un dispositif d'apurement au terme de ces 6 mois, la Caf :
  - saisit le bailleur/prêteur, qui dans ce cas, doit mettre en place un plan d'apurement dans un délai supplémentaire de 3 mois (ce délai fait toujours partie de la période conservatoire).

et maintient le versement de l'APL durant ce délai

- A défaut de réception d'un plan d'apurement au terme de ces 3 mois, après relance la Caf notifie à l'allocataire et au bailleur/prêteur la mise en place d'un plan d'apurement par défaut sur 36 mois et l'obligation de paiement de la dépense courante de logement (cf. § « 1-110 » ci-après).

**1-18 – Contrôle de l'exécution du plan d'apurement**

La Caf vérifie tous les 6 mois, au moyen d'une attestation adressée au bailleur/prêteur la bonne exécution du plan d'apurement. Le bailleur/prêteur est également questionné sur le paiement de la dépense courante de logement par l'allocataire sur les 6 mois précédents et sur le montant actualisé de la dette.

Le bailleur est tenu d'informer à tout moment la Caf du non-respect des engagements prévus quant à l'apurement de la dette et au paiement de la dépense courante de logement.

**Remarque :**

Pour décider de la suspension de l'APL et de sa récupération en cas d'indu, il convient de tenir compte des notions d'allocataire en « situation sociale difficile » (cf. principes « 7 »).



### 1-181 – A réception de l'attestation

- Si le plan est respecté, poursuite du versement de l'APL si paiement de la dépense courante de logement.
- Si le plan n'est pas respecté :

En cas de difficultés dans l'exécution du plan, la Caf :

- peut solliciter l'allocataire et le bailleur / prêteur pour qu'il lui adresse, sous 3 mois, une révision du plan sous forme d'avenant (s'il n'y a pas déjà eu d'avenant à ce plan : un seul avenant possible),
- peut saisir le dispositif d'aide aux impayés (l'absence de réponse du dispositif n'ouvre pas droit au plan d'apurement par défaut),
- décide du maintien du versement de l'APL si l'allocataire s'acquitte du paiement de sa dépense courante de logement,
- alerte la Ccapex.

En l'absence d'avenant au plan d'apurement, **ou** en cas de non-paiement des dépenses courantes de logement, la Caf suspend le versement de l'APL.

Toutefois, si l'allocataire est en situation sociale difficile (cf. principes « 7 ») et qu'il s'acquitte de la moitié de la dépense courante de logement, déduction faite de l'APL, la Caf peut sur la base des recommandations de la Ccapex décider du maintien de l'APL. L'avis de la Ccapex doit intervenir dans un délai fixé par son règlement intérieur et inférieur à 3 mois.

En l'absence d'avenant au plan d'apurement **et** si non-paiement des dépenses courantes de logement, la Caf suspend le versement de l'APL et récupère les mensualités d'APL correspondant à ces dépenses de logement impayées, depuis la date de début du non-paiement et uniquement pour les périodes dites de maintien à titre conditionnel.

Toutefois, si l'allocataire est en situation sociale difficile (cf. principes « 7 ») et qu'il s'acquitte de la moitié de la dépense courante de logement, déduction faite de l'APL, la Caf peut sur la base des recommandations de la Ccapex décider du maintien de l'APL et donc de ne pas procéder à la récupération précitée. L'avis de la Ccapex doit intervenir dans un délai fixé par son règlement intérieur et inférieur à 3 mois.

### 1-182 – A défaut de réception de l'attestation d'exécution du plan

La Caf relance avant la fin des 6 mois le bailleur/prêteur. A défaut de réponse du bailleur/prêteur, l'allocataire doit justifier que sa dépense courante de logement pour ces 6 mois a été payée.

Si l'allocataire n'a pas justifié du paiement de la dépense courante de logement à l'issue de la période des 6 mois, la Caf interrompt le versement de l'APL.

S'il y a non-paiement de la dépense courante de logement, la Caf interrompt le versement de l'APL et récupère les mensualités d'APL correspondant aux dépenses de logement impayées, depuis la date de début du non-paiement et uniquement pour les périodes dites de maintien à titre conditionnel.

Si la Caf reçoit avec retard l'attestation et si l'allocataire s'acquitte de la dépense courante de logement, la Caf rétablit le versement de l'APL et verse l'éventuel rappel correspondant (depuis la date de début du paiement de la dépense courante de logement).

**Remarque :**

En cas de constitution d'un nouvel impayé (en cours de plan ou en fin de plan) la procédure détaillée au § « 1-181 - § « si le plan n'est pas respecté » est appliquée : la constitution d'un nouvel impayé peut résulter du cumul d'impayés du fait des parts de loyers et charges locatives (ou échéances de prêt) courantes non payées et/ou du non-respect du plan d'apurement ou de la décision du dispositif d'aide aux impayés ou de la procédure de traitement simplifié de l'impayé.

**1-183 - Non réception de l'avenant au plan**

La Caf relance avant la fin des 3 mois le bailleur / prêteur. Elle l'interroge sur le paiement de la dépense courante de logement ainsi que sur le montant actualisé de la dette. A défaut de réponse du bailleur/prêteur, l'allocataire doit justifier le paiement de sa dépense courante de logement.

Si l'allocataire n'a pas justifié du paiement de la dépense courante de logement à l'issue de la période des 3 mois, la Caf interrompt le versement de l'APL.

S'il y a non-paiement de la dépense courante de logement, la Caf interrompt le versement de l'APL et récupère les mensualités d'APL correspondant aux dépenses de logement impayées, depuis la date de début du non-paiement et uniquement pour les périodes dites de maintien à titre conditionnel.

Si la Caf reçoit avec retard l'avenant et si l'allocataire s'acquitte de la dépense courante de logement, la Caf rétablit le versement de l'APL et verse l'éventuel rappel correspondant (depuis la date de début du paiement de la dépense courante de logement).

**1-184 – Non-respect de l'avenant au plan**

En cas de non-respect de cet avenant, **ou** de non-paiement de la dépense courante de logement, la Caf suspend le versement de l'APL.

Toutefois, si l'allocataire est en situation sociale difficile (cf. principes « 7 ») et qu'il s'acquitte de la moitié de la dépense courante de logement, déduction faite de l'APL, la Caf peut sur la base des recommandations de la Ccapex décider du maintien de l'APL.

En cas de non-respect du cet avenant **et** de non-paiement des dépenses courantes de logement, la Caf suspend le versement de l'APL et récupère les mensualités d'APL correspondant aux dépenses de logement impayées, depuis la date de début du non-paiement et uniquement pour les périodes dites de maintien à titre conditionnel.

Toutefois, si l'allocataire est en situation sociale difficile (cf. principes « 7 ») et qu'il s'acquitte de la moitié de la dépense courante de logement, déduction faite de l'APL, la Caf peut sur la base des recommandations de la Ccapex décider du maintien de l'APL et donc de ne pas procéder à la récupération précitée.

**1-19 – A l'issue de la procédure**

## ➤ La dette est apurée

L'APL continue d'être versée au bailleur/prêteur si le versement en tiers-payant est en cours sauf s'il ne souhaite plus la percevoir. Dans ce cas, le versement est repris à l'allocataire.

## ➤ La dette n'est pas apurée :

La Caf alerte la Ccapex et

- soit l'allocataire et le bailleur / prêteur adressent à la Caf sous 3 mois, suite à la demande de la Caf, une révision du plan sous forme d'avenant (s'il n'y a pas déjà eu

d'avenant à ce plan). Pour ce faire le dispositif d'aide aux impayés a pu être saisi (l'absence de réponse du dispositif n'ouvre pas droit au plan d'apurement par défaut). Si l'allocataire s'acquitte du paiement de sa dépense courante de logement, la Caf maintient le versement de l'APL.

- soit en l'absence d'avenant au plan d'apurement, **ou** de non-paiement des dépenses courantes de logement, la Caf suspend le versement de l'APL.

Toutefois, si l'allocataire est en situation sociale difficile (cf. principes « 7 ») et qu'il s'acquitte de la moitié de la dépense courante de logement, déduction faite de l'APL, la Caf peut selon son analyse des avis - recommandations de la Ccapex décider du maintien de l'APL. L'avis de la Ccapex doit intervenir dans un délai fixé par son règlement intérieur et inférieur à 3 mois.

- soit en l'absence d'avenant **et** de non-paiement des dépenses courantes de logement, la Caf suspend le versement de l'APL et récupère les mensualités d'APL correspondant à ces dépenses de logement impayées, depuis la date de début du non-paiement et uniquement pour les périodes dites de maintien à titre conditionnel.

Toutefois, si l'allocataire est en situation sociale difficile (cf. principes « 7 ») et qu'il s'acquitte de la moitié de la dépense courante de logement, déduction faite de l'APL, la Caf peut selon son analyse des avis - recommandations de la Ccapex décider du maintien de l'APL et donc de ne pas procéder à la récupération précitée. L'avis de la Ccapex doit intervenir dans un délai fixé par son règlement intérieur et inférieur à 3 mois.

- La Caf vérifie tous les 6 mois, au moyen d'une attestation adressée au bailleur/prêteur le paiement sur ces 6 mois de la dépense courante de logement par l'allocataire.

### **1-110 - Plan d'apurement par défaut de 36 mois**

Il consiste à apurer la dette au moyen d'un échelonnement de celle-ci sur une période de 36 mois à raison d'1/36<sup>ème</sup> par mois.

Un plan d'apurement par défaut est instauré en cas :

- de non éligibilité aux critères d'accès au FSL (cf. précédemment le principe « 8 »),
- d'absence de décision du FSL/FAAD au terme des 3 mois (saisine indirecte) ou 6 mois (saisine directe) : pas de dispositif d'apurement.
- d'une décision du FSL mais avec un dispositif d'apurement ne portant pas sur la *totalité* de la dette.

La Caf notifie au bailleur/prêteur

- la mise en œuvre, à compter du mois qui suit cette notification, d'un plan par défaut sur 36 mois et lui précise qu'il doit calculer la mensualité à partir du montant de la dette (en location, loyer et charges) actualisé à cette date. La CAF s'assurera que le bailleur n'intègre pas dans la dette les frais de procédure qu'il a pu avoir tels que les frais de recouvrement.

La Caf notifie à l'allocataire :

- la mise en œuvre d'un plan par défaut sur 36 mois et lui précise que le montant de la mensualité est calculé par son bailleur à partir du montant actualisé de la dette,
- l'obligation d'apurer sa dette en remboursant le bailleur à hauteur de 1/36<sup>ème</sup> chaque mois à compter du mois suivant cette notification,

- l'obligation de reprendre le paiement de la dépense courante de logement.

La Caf maintient le versement de l'APL pendant le mois d'envoi des deux notifications (période conservatoire).

En cas de refus la Caf suspend le versement de l'APL. Toutefois, si l'allocataire est en situation sociale difficile (cf. principes « 7 ») et qu'il s'acquitte de la moitié de la dépense courante de logement, déduction faite de l'APL, la Caf peut sur la base des recommandations de la Ccapex décider du maintien de l'APL.

### 1-1101 – Contrôle de l'exécution du plan par défaut

La Caf vérifie tous les 6 mois, au moyen d'une attestation adressée au bailleur/prêteur la bonne exécution du plan d'apurement. Il est questionné également sur le paiement sur ces 6 mois de la dépense courante de logement par l'allocataire et sur le montant actualisé de la dette.

Le bailleur est tenu d'informer à tout moment la Caf du non-respect des engagements prévus quant à l'apurement de la dette et au paiement de la dépense courante de logement.

#### A réception de l'attestation :

- Si le plan est respecté **et** si paiement de la dépense courante de logement, poursuite du versement de l'APL.
- Si le plan n'est pas respecté **ou** si non-paiement de la dépense courante de logement, la Caf suspend le versement de l'APL et alerte la Ccapex.  
Toutefois, si l'allocataire est en situation sociale difficile (cf. principes « 7 ») et qu'il s'acquitte de la moitié de la dépense courante de logement, déduction faite de l'APL, la Caf peut selon son analyse des avis - recommandations de la Ccapex décider du maintien de l'APL.
- Si le plan n'est pas respecté **et** si non-paiement de la dépense courante de logement, la Caf suspend le versement de l'APL et récupère les mensualités d'APL correspondant aux dépenses de logement impayées, depuis la date de début du non-paiement et uniquement pour les périodes dites de maintien à titre conditionnel. La Caf alerte la Ccapex.  
Toutefois, si l'allocataire est en situation sociale difficile (cf. principes « 7 ») et qu'il s'acquitte de la moitié de la dépense courante de logement, déduction faite de l'APL, la Caf peut selon son analyse des avis - recommandations de la Ccapex décider du maintien de l'APL et donc de ne pas procéder à la récupération précitée.

#### ➤ A défaut de réception de l'attestation d'exécution du plan :

La Caf relance avant la fin des 6 mois le bailleur/prêteur. A défaut de réponse du bailleur/prêteur, l'allocataire doit justifier que sa dépense courante de logement pour ces 6 mois a été payée.

Si l'allocataire n'a pas justifié du paiement de la dépense courante de logement à l'issue de la période des 6 mois, la Caf interrompt le versement de l'APL.

S'il y a non-paiement de la dépense courante de logement, la Caf interrompt le versement de l'APL et récupère les mensualités d'APL correspondant aux dépenses de logement impayées, depuis la date de début du non-paiement et uniquement pour les périodes dites de maintien à titre conditionnel.

Si la Caf reçoit avec retard l'attestation et si l'allocataire s'acquitte de la dépense courante de logement, la Caf rétablit le versement de l'APL et verse l'éventuel rappel correspondant (depuis la date de début du paiement de la dépense courante de logement).

**Remarque :**

Pour décider de la suspension de l'APL et de sa récupération en cas d'indu, il convient de tenir compte des notions d'allocataire en « situation sociale difficile » (cf. principes « 7 »).

**1-1102 – A l'issue du plan par défaut**

Les dispositions applicables à l'issue de la procédure en cas de plan d'apurement amiable (cf. § « 1-19 ») s'appliquent à l'issue d'un plan par défaut.

**1-111 – La procédure de traitement simplifié pour un impayé inférieur ou égal à 100€**

Le bénéfice de la procédure de traitement simplifié de l'impayé n'est possible qu'en cas de versement en tiers-payant.

La Caf peut choisir de s'en tenir à la procédure générale de traitement des impayés.

L'impayé, tel que défini au § « 1-11 », est d'un montant égal ou inférieur à cent euros au moment de la saisine de la Caf par le bailleur/prêteur.

**Remarque :**

Le montant définitif retenu pour l'impayé peut excéder cent euros si le non-paiement des dépenses courantes de logement s'est poursuivi entre la saisine de la Caf par le bailleur/prêteur et la détermination du plan d'apurement.

Si la Caf choisit de proposer la procédure de traitement simplifié, elle élabore le plan d'apurement puis notifie ses propositions à l'allocataire et au bailleur/prêteur.

**1-1111 – L'élaboration par la Caf du plan d'apurement**

Le remboursement au bailleur/prêteur se fait par des mensualités d'un montant égal.

La Caf détermine la durée du plan d'apurement en tenant compte de la situation personnelle professionnelle et sociale de l'allocataire et de celle des membres du foyer. Cette durée ne peut excéder 36 mois (soit 1/36<sup>ème</sup> par mois).

**1-1112 – Proposition par la Caf de la procédure de traitement simplifié**

Dans le mois qui suit la saisine de la Caf par le bailleur/prêteur, la Caf notifie simultanément :

- à l'allocataire :
  - sa proposition de mise en œuvre de la procédure de traitement simplifié,
  - accompagnée de sa proposition de plan d'apurement (cf. § « 1-1111 »),
  - l'obligation de reprendre le paiement de la dépense courante de logement
- au bailleur :
  - sa proposition de mise en œuvre de la procédure de traitement simplifié,
  - accompagnée de sa proposition de plan d'apurement.

La Caf maintient le versement de l'APL pendant les 2 mois qui suivent la saisine de la Caf par le bailleur/prêteur (période conservatoire).

**1-1113 – Non acceptation de la proposition de la Caf**

En cas de refus ou d'absence de réponse de l'allocataire ou du bailleur dans le mois qui suit l'envoi de la proposition de la Caf, la procédure de traitement simplifié prend fin. Il est alors

fait application de la procédure de droit commun, c'est-à-dire la procédure générale de traitement des impayés.

La procédure générale de traitement des impayés s'applique :

- soit le plan d'apurement amiable (cf. § « 1-16 »)
- soit la saisine d'un dispositif d'aide aux impayés (cf. § « 1-17 »).

Tous les délais prévus aux § « 1-16 » et « 1-17 » sont divisés par deux :

- plan d'apurement amiable : le délai maximum de 6 mois (période conservatoire) (§ « 1-16 ») est réduit à 3 mois à compter de la date de constatation (signalement) de l'impayé ;
- dispositif d'aide aux impayés : les délais maximum de 6 mois à compter de la date de constatation (signalement) de l'impayé ou de 3 mois (période conservatoire) (§ « 1-17 ») sont ramenés respectivement à 3 ou 1,5 mois.
- Délai d'acceptation par le bailleur du tiers-payant : le délai de 2 mois est réduit à 1 mois. Par contre le délai en cas de refus du tiers-payant de 2 mois pour le plan d'apurement amiable n'est pas réduit. Dans ce cas on passe donc de 4 mois maximum à 3 mois (1+2).

#### *1-1114 – Contrôle de l'exécution du plan d'apurement*

La Caf vérifie tous les 6 mois, au moyen d'une attestation adressée au bailleur/prêteur la bonne exécution du plan d'apurement. Il est questionné également sur le paiement sur ces 6 mois de la dépense courante de logement par l'allocataire et sur le montant actualisé de la dette.

Le bailleur est tenu d'informer à tout moment la Caf du non-respect des engagements prévus quant à l'apurement de la dette et au paiement de la dépense courante de logement.

##### A réception de l'attestation :

- Si le plan est respecté et si paiement de la dépense courante de logement, poursuite du versement de l'APL.
- Si le plan n'est pas respecté ou si non-paiement de la dépense courante de logement, la procédure de traitement simplifié prend fin. La procédure générale de traitement des impayés s'applique (cf. § 1-1113 »).

##### A défaut de réception de l'attestation d'exécution du plan :

La Caf relance avant la fin des 6 mois le bailleur/prêteur. A défaut de réponse du bailleur/prêteur, l'allocataire doit justifier que sa dépense courante de logement pour ces 6 mois a été payée.

A défaut de réponse de l'allocataire la procédure de traitement simplifié prend fin. La procédure générale de traitement des impayés s'applique (cf. § « 1-1113 »).

#### *1-1115 – A l'issue de la procédure de traitement simplifié*

Les dispositions applicables à l'issue de la procédure en cas de plan d'apurement amiable (cf. § « 1-19 ») s'appliquent.

## 1-2 - ARTICULATION AVEC D'AUTRES DISPOSITIFS DE RESORPTION DES IMPAYES

### 1-21 - Saisine de la Commission de surendettement

Si la commission de surendettement a été saisie lors du signalement ou de la détection de l'impayé ou préalablement, la Caf enregistre la réception d'une saisine et maintient le versement de l'aide pendant le délai prévu pour l'orientation du dossier de surendettement. Si le dossier a déjà été orienté, la Caf poursuit la procédure d'impayés en cours, en tenant compte de la procédure auprès de la commission de surendettement.

#### 1-211 - Recevabilité de la demande

La commission doit se prononcer sur la recevabilité de la demande dans un délai de 3 mois à compter du dépôt du dossier. Pendant ce délai, il y a maintien de l'APL.

A l'issue de ce délai :

- si la demande devant la commission de surendettement n'est pas recevable : la procédure d'impayés en cours est maintenue ou mise en place à compter de la décision de non recevabilité.
- si la demande devant la commission de surendettement est recevable :
  - La procédure d'impayés en cours est clôturée.

En secteur locatif : à la date de la décision de recevabilité au profit du bailleur, et sous réserve que les conditions d'octroi soient toujours remplies, les droits à l'APL sont maintenus ou repris avec versement :

- en tiers-payant (versement direct au bailleur), sauf si refus,
- à l'allocataire en cas de refus du tiers-payant.

La recevabilité de la demande entraîne la suspension des remboursements des dettes antérieures. Pour autant le locataire doit continuer à s'acquitter de ses dépenses courantes de logement (loyer + charges).

En cas de protocole de cohésion sociale, l'exécution du plan d'apurement est suspendue mais le bailleur ne peut pas dénoncer le protocole.

En secteur accession à la propriété : les droits à l'APL sont suspendus ou non repris s'ils avaient déjà été suspendus, puisqu'il y a suspension des remboursements des prêts jusqu'à la réception de la décision d'orientation de la commission de surendettement (plan conventionnel ou mise en place de la procédure de rétablissement personnel), qui doit être connue dans le délai maximum de 2 ans.

La Caf estime le montant des rappels dans la limite de la prescription biennale et transmet l'information au bailleur et à la commission de surendettement.

- Le dossier peut être orienté vers la mise en place :
  1. d'un moratoire (report de la dette),
  2. d'un plan conventionnel de redressement de la dette,
  3. d'un rétablissement personnel.

L'APL est maintenue jusqu'à la notification à la Caf de la mesure (maximum 2 ans) sous réserve du paiement de la dépense courante de logement, sauf en accession. A l'issue de ce délai, si aucune décision n'a été prise, la Caf suspend le droit à l'APL.

**Remarque :**

La durée maximale du plan conventionnel de redressement est de 7 ans (8 ans pour les plans conclus avant le 1<sup>er</sup> juillet 2016), sauf exception (remboursement de prêts contractés pour l'achat d'un bien immobilier constituant la résidence principale et dont le plan permet d'éviter la cession par le débiteur) ou 5 ans si présence d'un protocole.

**1-212 – Mise en place d'un moratoire**

S'il est prévu un moratoire de la dette pendant 2 ans maximum, le paiement de l'APL est maintenu sous réserve du paiement des dépenses courantes du logement (loyer + charges), mais pas de paiement du rappel.

A la fin du moratoire :

- soit réception d'un plan conventionnel de redressement de la dette (cf. développement « 1-2113 »)
- soit mise en place d'une procédure de rétablissement personnel, la Caf l'enregistre et poursuit le paiement de l'APL mais ne verse pas de rappels.

**1-213 - Mise en place d'un plan conventionnel de redressement de la dette.**

Un plan conventionnel de redressement de la dette doit être mis en place dans un délai de 2 ans.

A l'issue de ce délai, si réception d'un plan conventionnel, la Caf l'enregistre et :

- en location : poursuit les droits à l'APL sous réserve de la reprise du paiement du loyer et des charges locatives courantes (avec paiement des rappels éventuels),
- en accession à la propriété : reprend le paiement de l'APL,

sous réserve du respect des conditions prévues par la commission de surendettement, le plan conventionnel ou le juge.

**Remarques :**

En cas d'impossibilité de conclure un plan conventionnel de redressement de la dette, la commission peut recommander certaines mesures (vente forcée ou amiable du logement, effacement partiel des créances, ...).

En l'absence de plan conventionnel : il est mis fin à la procédure de surendettement. La Caf suspend le droit à l'APL sauf en cas de paiement du loyer courant et des charges locatives, avec versement en tiers payant sauf refus du bailleur, et dans ce cas reprise de la procédure d'impayés.

En cas d'échec de la procédure de surendettement parce qu'un créancier n'est pas d'accord, la procédure d'impayés est reprise.

L'acquittement des paiements par l'allocataire pour l'apurement de sa dette, sur décision du juge, est assimilé à un plan conventionnel et permet le déclenchement des rappels.

**1-214 - Contrôle du suivi de la mesure**Du moratoire

La Caf vérifie tous les 6 mois auprès du bailleur, au moyen d'une attestation, la bonne exécution du paiement des dépenses courantes de logement

En cas de non-paiement des dépenses courantes de logement, la Caf suspend le versement de l'APL.



En cas de non réception de l'attestation à l'issue du délai de 6 mois, la Caf suspend le versement de l'APL, sauf si justification par l'allocataire du paiement des dépenses courantes de logement.

La Caf peut solliciter l'avis de la Ccapex.

Du plan conventionnel de redressement de la dette de loyer

La Caf vérifie tous les 6 mois, au moyen d'une attestation adressée au bailleur/prêteur la bonne exécution du plan et le montant actualisé de la dette. Le bailleur est questionné également sur le paiement sur ces 6 mois des dépenses courantes de logement.

En cas de non-respect de ce plan **ou** en cas, à l'issue du délai de 6 mois, de non réception de l'attestation, la Caf suspend le versement de l'APL, sauf si justification (par l'allocataire en cas de défaut d'attestation) du paiement des dépenses courantes de logement locatives.

S'il y a non-respect de ce plan **et** non-paiement de ces dépenses courantes de logement, la Caf suspend le versement de l'APL et récupère les mensualités d'APL correspondant aux dépenses de logement impayées et uniquement pour les périodes dites de maintien à titre conditionnel.

La Caf peut solliciter l'avis de la Ccapex.

Lorsque la dette est apurée, il est mis fin à la procédure de surendettement, l'allocataire est considérée comme à jour.

**Remarque :**

Pour décider de la suspension de l'APL et de sa récupération en cas d'indu, il convient de tenir compte des notions d'allocataire en « situation sociale difficile » (cf. principes « 7 »).

*1-215 – Le rétablissement personnel*

Une décision judiciaire de rétablissement personnel s'impose au bailleur et à la Caf. Il y a lieu de considérer que la dette a été apurée totalement. L'allocataire est considéré comme étant à jour. Il est mis fin à la procédure de surendettement

L'apurement de la dette ne donne lieu à aucun paiement des rappels car il n'y a pas paiement de la charge de logement.

**1-22 - Incidence de la décision émise dans le cadre de la Loi sur le surendettement** (Commission de Surendettement ou décision judiciaire Cf. circulaire n° 15 du 20/02/92)

La décision même si elle est tardive produit les effets d'un plan d'apurement.

*1-221 - Incidence sur la période antérieure à la décision*

- Si l'APL avait été maintenue dans le cadre de la procédure d'impayé, les sommes versées restent acquises, même si une remise totale ou partielle de la créance a été accordée.
- Si les droits avaient été suspendus :
  - paiement immédiat du rappel depuis la suspension dans la limite de la prescription biennale, en déduisant des charges de logement les éventuelles remises accordées par le tiers qui, dans ce cas doivent être chiffrées précisément.

*1-222 - Incidence sur les droits postérieurs à la décision*

Poursuite ou reprise, selon le cas, des paiements.

*1-223 - Le plan ne comporte que des dispositions concernant l'arriéré*

Paiement pour le futur sur la base du tableau d'amortissement initial qui reste inchangé. L'éventuel complément de charges ou le nouveau prêt octroyé pour apurer la dette ne doit pas être pris en compte pour le calcul de l'APL.

*1-224 - Le plan ne comporte que des dispositions relatives au réaménagement de prêt, pour le futur*

Paiement sur la base du nouveau tableau d'amortissement qui se substitue au tableau initial.

*1-225 - Le plan comporte à la fois des dispositions relatives à l'arriéré et au réaménagement du prêt initial*

Paiement pour l'avenir sur la base du prêt réaménagé et sans tenir compte de l'apurement de l'arriéré.

Le cas échéant, exigence de deux documents émanant du tiers :

- L'un faisant apparaître les charges globales (nouveau tableau d'amortissement).
- L'autre représentant le réaménagement du prêt hors arriéré (nouveau certificat de prêt seul pris en compte pour le calcul de l'APL future).

**1-23 - Dispositif de prévention des expulsions** (*lettre-circulaire n° 2005-088 du 27/07/05 et décrets n° 1164 et 1165 du 13 septembre 2005 et lettre-circulaire n° 2005-158 du 7 décembre 2005*)

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005, une procédure dénommée protocole de cohésion sociale permet de rétablir le versement de l'allocation de logement lorsque le bail a été résilié par décision judiciaire pour impayés de loyer et qu'une procédure d'expulsion est en cours.

**Remarque** : le protocole vaut titre d'occupation.

*1-231 - Champ d'application*

Ce dispositif s'applique :

- Aux locataires de logements appartenant à :
  - un organisme Hlm,
  - une entreprise publique locale (ex SEM),
  - l'Etablissement public de gestion immobilière du Nord-Pas de Calais (Epinorpa),
  - des organismes concourant aux objectifs de la politique d'aide au logement (résidences sociales, ...).
- Aux sous locataires de logements Hlm, loués à :
  - des associations déclarées ayant pour objet de sous louer, meublés ou non, les logements à titre temporaire à des personnes en difficulté,
  - des organismes ayant la même mission et agréés par l'autorité administrative,
  - des centres (inter)communaux d'action sociale en vue de sous louer les logements à titre temporaire à des personnes physiques,
  - des associations déclarées ayant pour objet de sous louer les logements à titre temporaire à des personnes âgées ou à des personnes handicapées.

### 1-232 - Description de la procédure

La Caf est informée de la résiliation du bail par décision de justice pour défaut de paiement de loyer et de charges.

**Remarque :** En cas de versement en tiers-payant, cette information incombe au bailleur qui doit l'accompagner de la transmission à la Caf de la décision de justice.

Dès la réception de la décision de justice, la Caf :

- maintient l'APL si l'allocataire est tenu par jugement au paiement d'une indemnité d'occupation,
- positionne une échéance de 6 mois pour la réception du protocole comprenant le plan d'apurement,
- estime le montant du rappel et peut saisir le FSL s'il n'a pas été saisi.  
Dès réception de la décision du FSL, la Caf demande la révision du plan si l'aide accordée n'a pas été prise en compte.

**Remarque :**

Pour établir le plan d'apurement, le bailleur doit déduire du montant de la dette, les indemnités versées par l'Etat en cas de refus du concours de la force publique.

### 1-2321 - Réception du protocole et du plan d'apurement dans le délai de 6 mois :

Le plan d'apurement est d'une durée de 2 ans, prolongée éventuellement de 3 années supplémentaires en cas de renégociation. Il doit être approuvé par la Caf.

➤ Modalités d'approbation du plan d'apurement :

La Caf examine le plan d'apurement en tenant compte de la situation financière, familiale et professionnelle de l'allocataire. Il est admis d'approuver un plan d'apurement avec 23 mensualités remboursables et la 24<sup>ème</sup> plus élevée représentant le solde de la dette, qui pourra être renégocié dans le cadre d'un avenant de 3 ans maximum.

Pendant les délais de 6 mois, la Caf ne vérifie pas que l'allocataire paye ses indemnités d'occupation. En cas de non-paiement de tout ou partie de celles-ci, la Caf vérifie que les sommes impayées correspondantes sont prises en compte dans le plan d'apurement. Le plan d'apurement est approuvé, la Caf enregistre le protocole signé du bailleur et du locataire.

Engagements des parties dans le protocole :

- Engagements du bailleur → il renonce à poursuivre la procédure d'expulsion et s'engage en cas de respect du protocole à signer un nouveau bail au plus tard dans un délai de 3 mois à l'issue de celui-ci.
- Le locataire s'engage →
  - à payer l'indemnité d'occupation et les charges fixées par la décision de justice
  - et à respecter le plan d'apurement de la dette joint au protocole.

Le protocole permet le rétablissement de l'APL et le versement d'un rappel depuis la résiliation du bail ou depuis la suspension de l'APL si son versement avait été suspendu avant la résiliation du bail, même au-delà du délai de 2 ans.

➤ Le plan d'apurement n'est pas approuvé :

La Caf peut demander une révision du plan si le délai de 6 mois n'est pas atteint. En l'absence de cette révision, la Caf retient le plan d'apurement par défaut selon les

modalités précisées au paragraphe « 1-2322 - Non réception du protocole dans les délais ».

### 1-2322 - Non réception du protocole dans les délais

La Caf relance avant la fin des 6 mois le bailleur. A défaut de réponse du bailleur, la Caf applique la procédure relative au plan d'apurement par défaut de 36 mois : se référer au développement « 1-110 - plan d'apurement par défaut de 36 mois ».

### 1-233 – Modalités du versement du rappel

Lorsque le protocole est signé, la Caf fixe les modalités de versement du rappel de l'APL depuis sa suspension. Il tient compte de la situation financière de l'allocataire et du plan d'apurement de la dette.

Si le montant du rappel ou de la dette (avant déduction de l'APL) est inférieur à 450 euros, la Caf verse le rappel en une seule fois.

Dans le cas contraire la Caf effectue le rappel par versements échelonnés tous les 6 mois sous réserve à chaque fois de la bonne exécution du protocole. Dans ce cas, le 1<sup>er</sup> versement doit être effectué 3 mois après le début de son exécution.

### 1-234- Contrôle de l'exécution du protocole (plan d'apurement et paiement de l'indemnité d'occupation)

La Caf vérifie tous les six mois, au moyen d'une attestation adressée au bailleur la bonne exécution du protocole. Il est questionné également sur le paiement sur ces 6 mois des indemnités d'occupation et sur le montant actualisé de la dette.

Le bailleur doit également informer à tout moment la Caf du non-respect des engagements prévus dans le protocole.

➤ Le protocole est respecté :

Poursuite du versement de l'APL et du rappel éventuel.

➤ Le protocole n'est pas respecté :

La Caf suspend le versement du rappel en cas de versements échelonnés et décide en fonction de la situation de l'allocataire :

- soit de maintenir le versement de l'APL pendant une période de 3 mois afin de permettre la négociation d'un nouveau plan d'apurement.

A l'issue de cette période de 3 mois :

- Soit un nouveau plan est signé,

- il doit faire l'objet d'un avenant au protocole (un seul avenant possible),
- la durée totale du plan d'apurement ne peut pas être supérieure à 5 ans,
- il doit être approuvé par la Caf (en cas de non-paiement de tout ou partie des indemnités d'occupation, vérification que les sommes impayées correspondantes sont prises en compte dans le plan),
- le versement échelonné du rappel est rétabli.

- Soit un nouveau plan n'est pas fourni ou n'est pas approuvé par la Caf. Mise en œuvre du plan d'apurement par défaut selon les modalités précisées au paragraphe « 1-2322 - Non réception du protocole dans les délais ».

- Soit de mettre en œuvre le plan d'apurement par défaut selon les modalités précisées au paragraphe « 1-2322 - Non réception du protocole dans les délais ».

**1-235 - Dénonciation du protocole**

Le versement de l'APL est suspendu avec récupération des indus d'APL correspondant aux dépenses de logement impayées.

**1-236 - Fin du protocole**

- Si le plan est respecté et la dette apurée : le bailleur doit signer un nouveau bail dans les 3 mois qui suivent la fin du protocole. La Caf demande au bailleur de lui transmettre le bail.

A défaut de réception d'un nouveau bail, dans le délai de 3 mois, la Caf interrompt le versement de l'APL.

- Si la dette n'est pas apurée et si la durée du protocole est inférieure à 5 ans et s'il n'y a pas eu déjà d'avenant au plan, il est possible de renégocier le plan d'apurement et de maintenir le versement de l'APL pendant une période de 3 mois afin de permettre la négociation d'un nouveau plan d'apurement.

À l'issue de cette période de 3 mois :

- si un nouveau plan est signé :
  - il doit faire l'objet d'un avenant au protocole (un seul avenant possible),
  - la durée totale du plan d'apurement ne peut pas être supérieure à 5 ans,
  - il doit être approuvé par la Caf (en cas de non-paiement de tout ou partie des indemnités d'occupation courantes, vérification que les sommes impayées correspondantes sont prises en compte),
  - si l'allocataire s'acquitte également du paiement de ses indemnités d'occupation, la Caf décide du maintien du versement de l'APL.
- si un nouveau plan n'est pas fourni ou s'il n'est pas approuvé par la Caf, **ou** s'il y a un non-paiement des indemnités d'occupation, la Caf suspend le versement de l'APL.

La Caf suspend le versement de l'APL et récupère les mensualités d'APL correspondant aux dépenses de logement impayées s'il y a absence de nouveau plan ou d'approbation de celui-ci **et** non-paiement des indemnités d'occupation.

Si la Caf reçoit avec retard l'attestation et si l'allocataire s'acquitte des indemnités d'occupation, la Caf rétablit le versement de l'APL depuis la date d'effet de la suspension.

- Si la dette n'est pas apurée et que la durée totale du protocole est égale à 5 ans : la Caf suspend le versement de l'APL, et s'il y a un non-paiement des indemnités d'occupation la Caf récupère les mensualités d'APL correspondant aux dépenses de logement impayées.

**1-24 – Intervention de Visale (Visa pour le logement et l'emploi)**

En cas de prise en charge des loyers par une assurance du bailleur, l'allocataire est considéré comme étant en impayé dès lors que l'impayé est constitué.

En cas de prise en charge de loyers dans le cadre du dispositif Visale d'Action Logement, qui a succédé depuis le 20 janvier 2016 à la Garantie des Risques Locatifs (GRL), les locataires et bailleurs peuvent bénéficier de la qualité de caution de Visale, qui désintéresse le bailleur et sera alors subrogée dans les droits du bailleur. L'allocataire n'est donc pas considéré comme étant en impayé de loyer.

## 1-25 – La Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions (CCAPEX)

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi Alur) du 24 mars 2014 (et décret n°2015-1384 du 30 octobre 2015) comprend des dispositions relatives à la prévention des expulsions / gestion des impayés,

Ainsi depuis le 1er janvier 2015, les bailleurs personnes morales doivent saisir la Ccapex, au moins deux mois avant l'assignation aux fins de résiliation de bail. A ce titre, de nouvelles dispositions prévoient le principe que le signalement de l'impayé aux Caf vaut saisine de la Ccapex (article 27 de la loi Alur).

Egalement, le rôle des Ccapex est renforcé au titre de leur mission d'examen des situations individuelles. Les Caf doivent les informer en amont des dossiers pour lesquels il existe un risque de suspension des aides au logement : il s'agit de tendre à éviter la suspension de l'aide via une recherche de solution entre les différents partenaires (article 28).

La Caf :

- constate la constitution d'un impayé ;
- puis peut saisir directement le dispositif d'aide aux impayés ;
- ou, suite à l'absence de plan d'apurement au terme du délai initial de 4 ou 6 mois, saisit le dispositif d'aide aux impayés.

Elle informe la Ccapex de chacune des situations ci-dessus.

### **Remarque :**

Pour la transmission de ces informations, dans l'attente de l'évolution de l'interfaçage entre Cristal et l'outil Exploc (outil de prévention et de gestion des expulsions locatives), il convient d'appliquer les instructions communiquées par voie d'IT Cnaf n° 2016-002 et 2016-066.

Egalement, la Caf sollicite la Ccapex en cas d'échec du traitement de résorption de la dette et donc une possible suspension de l'APL.

Il en va ainsi du non-respect du plan d'apurement, et du non-apurement de la dette alors que le plan d'apurement a pris fin.

Dans tous les cas, les ménages concernés doivent parallèlement être informés de la transmission par la Caf de données à la Ccapex.

La CCAPEX rend son avis en cas de saisine ou d'alerte dans un délai fixé par son règlement intérieur et inférieur à 3 mois.

Les précisions ci-dessus s'appliquent en accession, mais auprès du comité responsable du plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (Pdahlpd).

## 1-26 - Cas particuliers

### 1-261 - Vente d'immeuble à la suite d'un impayé de charges financières

L'apurement de la dette même partiel permet la régularisation du droit à l'allocation de logement pour les mensualités honorées grâce au produit de la vente dans la limite de la prescription biennale.

### 1-262 - Impayés lors du déménagement, ou d'un changement de bailleur, ou de l'extinction du droit, avec ou sans procédure d'impayés

➤ Si l'impayé n'a pas été signalé avant le déménagement ou le changement de bailleur :

La Caf récupère les mensualités d'APL correspondant aux termes de loyer impayés ou échéances de prêt auprès de l'allocataire ou du bailleur/prêteur en cas de versement en tiers payant. L'indu est constaté à compter du 1<sup>er</sup> mois de non-paiement.

➤ Si l'impayé a été signalé avant le déménagement ou le changement de bailleur:

- En cas de plan d'apurement en cours, pas de récupération de l'APL. Toutefois en cas de non-respect du plan d'apurement et de non-paiement de la dépense courante de logement pour la période précédant le déménagement / le changement de bailleur, la Caf récupère les mensualités d'APL correspondant aux dépenses de logement impayées.
- Si le plan d'apurement ou la décision d'un dispositif n'a pas pu être mis en place, il n'y a pas de récupération de l'APL. Toutefois, en l'absence d'action de l'allocataire pour apurer sa dette et en cas de non-paiement de la dépense courante de logement sur la période précédant le déménagement / le changement de bailleur, la Caf récupère les mensualités d'AL correspondant aux dépenses de logement impayées.
- Si le plan d'apurement ou le protocole a été signé avant le déménagement / le changement de bailleur et s'il y a paiement des dépenses courantes de logement (indemnités d'occupation), il est possible de verser un rappel pour la période précédant le déménagement / le changement de bailleur et, si le versement est fractionné, il y a lieu de s'assurer que l'allocataire respecte le plan d'apurement.
- En l'absence de plan d'apurement avant le déménagement / le changement de bailleur et si celui-ci a été reçu après le déménagement / le changement de bailleur , ou en cas de bail résilié et d'absence de protocole au moment du déménagement / le changement de bailleur , un rappel au titre de l'ancien logement ne peut être versé, dans la limite de la prescription biennale, que si l'allocataire se met totalement à jour et s'est acquitté de ses dépenses courantes de logement (indemnités d'occupation) pour la période précédant le déménagement / le changement de bailleur .

**Remarque :**

Dans tous les cas de déménagement, le droit à l'allocation de logement est ouvert au titre du nouveau logement si les conditions d'attribution sont remplies.

### 1-263 – Régularisation du compte de l'allocataire par l'intermédiaire du fonds de garantie des prêts aidés (garantie bancaire pour les Pap ou les Pas)

Elle ne permet pas le versement d'un rappel.

### 1-27 – Impayés en cas de prêts multiples

➤ Un seul prêt est en impayé

Mise en œuvre de la procédure d'impayé et versement de l'APL dans la limite du montant de la mensualité, à charge pour la Caf, si l'allocation de logement est supérieure au montant de la mensualité de remboursement, de verser le solde éventuel à l'allocataire.

- Plusieurs impayés concernant des prêts différents sont constatés successivement  
Mise en œuvre de la procédure d'impayé pour le premier impayé constaté.
- Plusieurs impayés concernant des prêts différents sont constatés simultanément  
Mise en œuvre de la procédure « impayé » pour le prêt le plus important.
- Impayés sur un prêt sans incidence sur le droit APL  
Si le montant des remboursements des autres prêts est supérieur au plafond de la mensualité de référence, il n'est pas tenu compte de l'impayé.

### 1-28 – Indus en cours de procédure impayé

Les indus sont toujours recouverts auprès de l'allocataire en l'absence de tiers payant.

L'indu sera récupéré auprès de l'allocataire tant que le bail n'est pas résilié / le prêt n'est pas remboursé et que le bailleur/prêteur a déduit l'APL du montant du loyer/de l'échéance de prêt dû(e).

Il sera récupéré auprès du bailleur/prêteur lorsque l'APL a continué d'être versée alors que le bail était résilié et qu'il n'y avait plus de loyer dû / le prêt était remboursé.

### 1-29 – Signalement du déménagement, de la résiliation de bail ou du remboursement anticipé du prêt

Le déménagement ou la résiliation du bail doit être signalé par le bailleur, s'il bénéficie du versement de l'aide au logement en tiers-payant, dans le délai d'un mois à compter de sa réalisation, avec une possible prolongation d'un mois si le bailleur apporte la preuve qu'il n'était manifestement pas en mesure de le(la) signaler dans le délai initial d'un mois.

#### **Remarque :**

En cas de difficulté, le déménagement peut être concrètement défini par la date de remise des clés au bailleur en personne ou à un mandataire dûment habilité à les recevoir.

Le remboursement anticipé du prêt doit être signalé par le prêteur, s'il bénéficie du versement de l'aide au logement en tiers-payant, dans le délai d'un mois à compter de la date de remboursement du solde du prêt.

En cas de signalement tardif du déménagement, de la résiliation du bail ou du remboursement anticipé de prêt par le bailleur/prêteur, s'il bénéficie du versement de l'aide au logement en tiers-payant, la Caf peut prononcer une pénalité en application de l'article L.114-17 du code de la sécurité sociale.

Lorsque l'aide au logement est perçue par le locataire/l'emprunteur, l'obligation de signalement du déménagement, de la résiliation du bail ou remboursement anticipé du prêt incombe au locataire/ à l'emprunteur.



# Procédure de suspension des aides au logement en cas d'impayés

T

0

**Composition de l'impayé** : loyer et/ou charges locatives, ou échéance de prêt.  
Lorsque la composition de l'impayé représente une dette d'un montant > 2 mois de loyer et charges (ou échéances de prêt) net (versement des aides au logement en tiers payant) ou brut (sans tiers payant), **l'impayé est constitué.**

2

## Signalement de l'impayé

par le bailleur sous deux mois à l'organisme payeur des aides

**Si aide versée directement,**  
proposition au bailleur de passer en tiers-payant.  
Réponse du bailleur sous 2 mois.

## Renvoi vers le bailleur

pour proposition, sous 6 mois, d'un plan d'apurement (délai réduit à 2 mois à partir du refus si le bailleur a refusé le tiers payant)

au choix de l'organisme payeur

Procédure de traitement simplifié

## Saisine directe du FSL

Pour proposition, sous 6 mois, d'un plan d'apurement

L'organisme payeur informe la CCAPEX.  
La saisine de l'organisme payeur vaut saisine de la CCAPEX

Information de la CCAPEX

8

## Plan d'apurement

Proposé par le bailleur et approuvé par l'OP

## Saisine du FSL

Pour proposition, sous 3 mois, d'un plan d'apurement

## Plan d'apurement

Proposé directement par le FSL ou plan par défaut de 36 mois en cas d'échec du FSL

Information de la CCAPEX

11

## Plan d'apurement

Proposé par le FSL après échec d'un renvoi au bailleur ou plan par défaut de 36 mois en cas d'échec du FSL

contrôle par l'organisme payeur (OP) du respect du plan d'apurement

Non-respect du plan d'apurement ou constitution d'une nouvelle dette :

**Suspension des aides**

Respect du plan d'apurement :

**Maintien des aides**

NB : l'OP peut décider sous réserve du paiement des dépenses courantes de logement du maintien des aides. La CCAPEX rend son avis en cas de saisine ou d'alerte dans un délai fixé par son règlement intérieur et inférieur à 3 mois.



MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE ET DES FINANCES  
MINISTÈRE DES AFFAIRES SOCIALES ET DE LA SANTÉ  
MINISTÈRE DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT DURABLE  
MINISTÈRE DES FAMILLES, DE L'ENFANCE ET DES DROITS DES FEMMES

Paris, le 28 MARS 2017

Le ministre de l'Économie et des Finances

La ministre des Affaires sociales et  
de la Santé

La ministre du Logement et  
de l'Habitat durable

La ministre des Familles, de l'Enfance et  
des Droits des femmes

à

Monsieur le Directeur général de la Caisse  
Nationale des Allocations Familiales

Monsieur le Directeur général de la Caisse  
Centrale de la Mutualité Sociale Agricole

Référence : D17004946

**Objet** : Procédure de maintien des aides au logement en cas d'impayés de dépense de logement.

Le droit au logement est un fondement indispensable à la dignité humaine. Les expulsions locatives sont un drame pour les familles qui les subissent. Elles entraînent une mobilisation des acteurs de l'hébergement et de l'insertion pour ré-initier un parcours résidentiel.

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014 prévoit le maintien des aides au logement pour les ménages de bonne foi qui présentent des impayés de loyers. Le décret n°2016-748 du 6 juin 2016 définit la procédure de maintien des aides au logement et de gestion des impayés de loyer par les organismes payeurs de l'aide au logement. Le déclenchement de la procédure est conditionné au franchissement d'un seuil, défini dans le décret comme une somme au moins égale à deux fois le montant mensuel du loyer hors charges, à partir duquel les bailleurs ont obligation de signaler l'impayé à l'organisme payeur de l'aide au logement.

L'exclusion des charges dans la définition de ce seuil amènerait toutefois, en pratique, les bailleurs à effectuer un signalement pour des impayés de faible montant. Le trop grand nombre de signalements serait de nature à limiter l'effectivité de la démarche de prévention souhaitée. Nous connaissons les implications de ces mesures pour vos réseaux et nous y apportons une attention particulière.

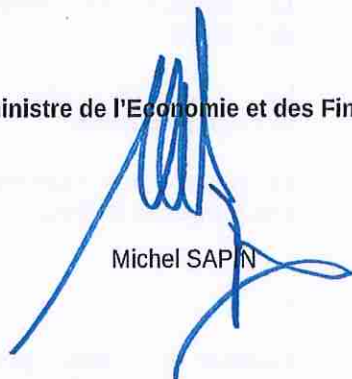
Afin d'éviter que le déclenchement précoce de la procédure n'aboutisse à signaler des impayés qui auraient pu être traités en amont de la procédure, notamment dans le cadre du travail de prévention mené par les bailleurs sociaux, dans la continuité des travaux conduits en lien avec vos réseaux, nous avons autorisé les bailleurs à ne signaler l'impayé que dès lors qu'il correspond à une somme au moins égale à deux fois le montant mensuel du loyer charges comprises en locatif ordinaire ou à deux fois le montant mensuel de la part loyer et charge de la redevance en logement-foyer. En cohérence, vous êtes autorisés à ne vous saisir de votre propre initiative que des impayés qui excéderaient ce seuil.

.../...

Cette pratique devrait permettre d'orienter les efforts de prévention sur les allocataires en difficulté, pour lesquels le déclenchement de la procédure permet d'assurer un maintien des aides au logement tout en recherchant la mise en œuvre d'un dispositif d'apurement adapté à l'allocataire. Un bilan de la mise en œuvre de ces instructions sera effectué à la fin 2017 afin d'en tirer les conséquences réglementaires éventuelles.

Nous vous demandons de veiller à la bonne mise en œuvre de ces instructions ainsi qu'à l'application des autres mesures prévues par le décret précité.

Le ministre de l'Economie et des Finances



Michel SAPIN

La ministre des Affaires sociales et de la Santé



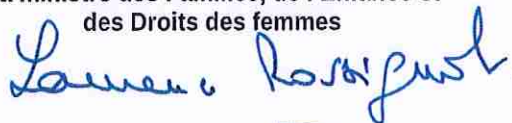
Marisol TOURAINE

La ministre du Logement et  
de l'Habitat durable



Emmanuelle COSSE

La ministre des Familles, de l'Enfance et  
des Droits des femmes



Laurence ROSSIGNOL