

LE PROTOCOLE DE COHÉSION SOCIALE

I. PROTOCOLE BORLOO ET PROTOCOLE DE COHESION SOCIALE

Le protocole Borloo et le protocole de cohésion sociale sont deux dispositifs distincts. En effet, la **circulaire du 13 mai 2004**, relative à la mise en œuvre du dispositif d'urgence visant à la prévention des expulsions, et qui régissait les modalités du protocole Borloo a été abrogée par la **circulaire du 13 juillet 2005**, relative à l'application des dispositions de prévention des expulsions de la loi de programmation pour la cohésion sociale.

Tous deux sont des **dispositifs conventionnels** qui requièrent **l'accord de chacune des parties**. Le bailleur ne peut imposer la signature d'un protocole Borloo ou d'un protocole de cohésion sociale.

Alors que le protocole de cohésion sociale ne peut être conclu que pour des locataires dont le bail a été résilié, le protocole Borloo peut être proposé aux locataires dont le bail n'a pas été résilié à la date de publication de la loi dès lors que les parties (Etat, bailleur, locataire) sont d'accord pour s'engager suivant les modalités prévues par la circulaire et le protocole-type.

Autre évolution réglementaire : la signature du protocole de cohésion sociale n'impose plus la signature de l'Etat, contrairement au protocole Borloo.

Le déroulement suivant sera exclusivement consacré au **protocole de cohésion sociale**.

II. TEXTES DE REFERENCE DU PROTOCOLE DE COHESION SOCIALE

- Article 98 de la loi n° 2005-32 du 18/01/05 de programmation pour la cohésion sociale
- Décret n°2005-588 du 27 mai 2005 relatif à l'aide personnalisée au logement modifiant le code de la construction et de l'habitation
- Circulaire du 13 juillet 2005 relative à l'application des dispositions de prévention des expulsions de la loi de programmation pour la cohésion sociale
- Article R351-30-1 du Code de la Construction et de l'Habitat
- Circulaire CNAF n°2012-008 du 11/04/2012 sur le suivi législatif APL, qui précise les modalités de maintien de l'APL

Loi n° 2005-32 du 18 Janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale :

Article 98 V : **L'occupant d'un logement appartenant à un organisme d'habitations à loyer modéré ou à une société d'économie mixte** ou géré par eux, **dont le bail a été résilié par décision judiciaire pour défaut de paiement de loyer et de charges** et qui, à la date de la publication de la présente loi, a apuré sa dette locative et paie l'indemnité d'occupation et les charges telles que fixées par la décision judiciaire, est réputé titulaire d'un bail ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement prévue à l'article L. 351-1 du code de la construction et de l'habitation ou aux allocations de logement prévues aux articles L. 542-1, L. 755-21 et L. 831-1 du code de la sécurité sociale. La signature du bail intervient dans les meilleurs délais.

Public concerné : *ménages dont le bail a été résilié*

Objectif : *prévenir les expulsions et les impayés de loyers*

L'article 98-V de la loi du 18 janvier 2005 relative à la cohésion sociale prévoit qu'un nouveau bail doit être proposé aux occupants ayant soldé leur dette à compter de la publication de la loi.

En effet, la loi du 18 janvier 2005 stipule que les occupants à jour de leur dette sont réputés titulaires d'un bail pour la perception des aides au logement. Par conséquent, elle leur confère un droit d'occuper ainsi qu'un droit à la signature d'un nouveau bail.

III. CADRE DU PROTOCOLE DE COHESION SOCIALE

Selon l'article 98-VII et VIII de la loi cohésion sociale, le protocole de cohésion sociale s'adresse aux occupants de logements :

- Appartenant ou gérés par un organisme Hlm ;
- Appartenant à l'établissement public de gestion immobilière Nord Pas de Calais ;
- Appartenant à des organismes à but non lucratif.

Le protocole est ouvert aux locataires et sous-locataires dont le **bail a été résilié** à la date de publication de la loi, **en vue du rétablissement du bail.**

La durée d'un protocole est de deux ans, prorogeable par avenant pour 3 ans au plus.

La signature du nouveau bail doit intervenir dans un délai de trois mois maximum (à définir dans le protocole). En effet, les articles L353-15-2 et L442-6-5 du CCH institués par l'article 98 de la loi du 18 janvier 2005 dite "cohésion sociale" prévoient que le **protocole doit comporter un engagement du bailleur pour la conclusion du nouveau bail**, afin de permettre aux ménages ayant soldé leurs dettes et honorant leurs engagements de recouvrer un statut locatif. Cet évènement peut être constaté :

- avant l'expiration du protocole : par le biais d'aides publiques ou privées, l'occupant a apuré sa dette et s'acquitte de ses engagements (paiement des indemnités d'occupation et charges) ;

- à la date d'expiration du protocole : la dette est apurée et l'occupant honore ses engagements.

Le bailleur peut prévoir un préambule rappelant l'historique de la relation contractuelle, ce qui lui permettra de faire référence au dépôt de garantie et à l'état des lieux établi lors de l'entrée dans les lieux et, par conséquent, indiquer que ces éléments sont opposables entre les parties pour le nouveau contrat.

IV. CONTENU DU PROTOCOLE DE COHESION SOCIALE

Parties signataires et engagements respectifs :

- Le **bailleur** : **suspension des procédures** et **signature d'un nouveau bail** au terme d'un protocole (dans les **trois mois maximum**). Autrement dit, le bailleur renonce à la poursuite de la procédure d'expulsion et s'engage à conclure un bail dans un délai maximal de trois mois suivant le terme du protocole, sous réserve du respect des engagements pris par l'occupant.
- Le **locataire** (ou sous-locataire) : **paiement de l'indemnité d'occupation et des charges**, et **respect du plan d'apurement de la dette**. En d'autres termes, l'occupant s'engage à s'acquitter régulièrement du paiement de l'indemnité d'occupation fixée par la décision judiciaire ou, à défaut, de la somme correspondant au montant du loyer et des charges déduction faite du montant de l'APL, et à respecter le plan d'apurement de la dette.
- Sur accord des deux parties citées précédemment, un accompagnement social peut également être mis en place.

Le **plan d'apurement doit obligatoirement être annexé au protocole** lors de sa signature, comme le deuxième alinéa des articles L353-15-2 et L442-6-5 du CCH le stipule.

Il n'a pas été établi de protocole-type suite à la publication de la loi cohésion sociale du 18 janvier 2005. Néanmoins, il convient de noter que le protocole signé en application de la loi cohésion sociale intervenant **entre le bailleur et le locataire, après la résiliation du bail** doit comporter les dispositions particulières suivantes :

- Au titre des engagements du bailleur : **déterminer le délai au cours duquel, au terme du protocole, la signature du nouveau bail interviendra** (3 mois max.) ;
- La **mise en œuvre ou non d'un accompagnement social** et ses modalités.

V. AIDES LOCATIVES

Le **bénéfice des aides personnelles au logement est maintenu** lorsqu'un bailleur social et un occupant de bonne foi signent un protocole d'accord comportant des engagements réciproques, visant à rétablir la situation financière du ménage et à signer un nouveau bail après apurement de la dette. Le protocole vaut titre d'occupation, c'est-à-dire que les droits APL et/ou AL sont ouverts.

Source : *Union Sociale pour l'Habitat*
Janvier 2013

La signature du protocole prévoyant un plan d'apurement de la dette permet le **versement de l'aide à titre rétroactif pendant la période comprise entre la résiliation du bail et la conclusion du protocole**. Le versement rétroactif de l'aide locative peut se faire :

- Soit en 1 versement (si rappel ou dette peu élevée) ;
- Soit en versements semestriels échelonnés sur la durée du plan.