



**N° 2021/88**  
**du 30 septembre 2021**

## **DELIBERATION**

*autorisant le maire à signer une convention relative à la prévention des expulsions et créant le comité de coordination des actions de prévention des expulsions en province Sud*

### **LE CONSEIL MUNICIPAL**

- VU la loi n°69-05 modifiée du 3 janvier 1969 portant création et organisation des communes en Nouvelle-Calédonie et Dépendances,
- VU la loi organique n°99-209 modifiée du 19 mars 1999 relative à la Nouvelle-Calédonie,
- VU la loi n°99-210 modifiée du 19 mars 1999 relative à la Nouvelle-Calédonie,
- VU le Code des communes de la Nouvelle-Calédonie,
- VU le projet de convention relative à la prévention des expulsions et créant le comité de coordination des actions de prévention des expulsions en province Sud,
- VU l'avis de la commission du développement social et urbain consultée en sa séance du 20 septembre 2021,

### **DECIDE**

#### **ARTICLE 1<sup>er</sup> :**

Le maire est autorisé à signer, au nom et pour le compte de la commune, la convention relative à la prévention des expulsions et créant le comité de coordination des actions de prévention des expulsions en province Sud conclue entre le haut-commissariat de la République en Nouvelle Calédonie, la province Sud, les communes de la province Sud, la société immobilière de Nouvelle-Calédonie (SIC), le Fonds social de l'habitat (FSH) et la société d'économie mixte de l'agglomération (SEM AGGLO).

#### **ARTICLE 2 :**

Le nouveau cadre conventionnel pour améliorer l'efficacité de la coordination en matière de prévention des expulsions est mis en place, et le Comité de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions en province Sud (CCAPEPS) est créé, à compter de la date de rendu exécutoire de la convention ci-dessus mentionnée.

**ARTICLE 3 :**

Le délai de recours devant le Tribunal Administratif de Nouvelle-Calédonie contre le présent acte est de deux (2) mois à compter de sa notification.

Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

**ARTICLE 4 :**

Le maire est chargé de l'exécution de la présente délibération qui sera enregistrée, transmise au commissaire délégué de la République pour la province Sud, au trésorier de la province Sud, au Haut-commissaire de la République en Nouvelle-Calédonie, à la présidente de la province Sud, aux maires des communes de Nouméa, Mont-Dore et Dumbéa, au FSH, à la SIC et à la SEM AGGLO et affichée à la porte de la mairie.

**LES MEMBRES DU CONSEIL**



LE MAIRE  
*[Signature]*  
Willy GATUHAU

*[Multiple handwritten signatures of council members]*

- AMPLIATIONS :**
- Registre..... 1
  - SAS..... 1
  - SG ..... 1
  - SGA..... 2
  - Cabinet ..... 1
  - Trésorier de la province sud... 1
  - Service des finances..... 1
  - Service JCS..... 1
  - Intéressés ..... 7
  - Affichage..... 2
  - Archives..... 1

CERTIFIE LE CARACTÈRE EXÉCUTOIRE EN VERTU

- de la transmission effectuée le 01 OCT. 2021
- de la notification effectuée le 01 OCT. 2021
- de la publication effectuée le 01 OCT. 2021

Par délégation du Maire  
Le Secrétaire Général

*[Signature]*  
Philippe MOUTON

POUR AMPLIATION  
Païta, le 01 OCT. 2021

# CONVENTION RELATIVE A LA PREVENTION DES EXPULSIONS ET CREANT LE COMITE DE COORDINATION DES ACTIONS DE PREVENTION DES EXPULSIONS EN PROVINCE-SUD

## PREAMBULE

*« La prévention des expulsions locatives est une dimension fondamentale de la politique de l'habitat. Elle doit trouver toute sa place dans la lutte contre les exclusions. Dès le moment où se produisent les difficultés susceptibles de faire basculer dans l'exclusion des familles fragilisées (chômage, maladie, surendettement, séparation) doivent être mobilisés tous les dispositifs permettant d'apporter des réponses à ces situations difficiles avant qu'elles ne prennent une ampleur compromettant toute solution durable et réelle. »* (Louis BESSON secrétaire d'état au logement : avant-propos de l'aide à la rédaction de la charte de prévention de l'expulsion du 19 janvier 1999).

A la suite d'une expulsion contestée, la province Sud a souhaité que les acteurs du logement s'entendent sur une première charte de prévention des expulsions qui a été signée le 7 mai 2009. A l'initiative de l'Etat, cette charte réunissait la province Sud, certaines communes, les bailleurs sociaux, la Confédération des professionnels de l'immobilier et le président de la chambre des huissiers.

Un groupe de travail piloté par la direction en charge du logement de la province Sud s'est alors constitué. Il s'est réuni mensuellement pour examiner les situations des familles. Au cours des trois derniers exercices (2018, 2019 et 2020), la situation de 523 familles a fait l'objet d'un examen en commission :

- 199 d'entre elles soit 38 % ont quitté leur logement : 69 ont été expulsées et 130 ont restitué leur logement à l'amiable ;
- 47 familles soit 9 % ont soldé leurs dettes ;
- les 277 familles restantes, soit 53 % étaient toujours en prévention de l'expulsion à la fin de l'année 2020.

Aujourd'hui, les partenaires partagent le constat que certains points sont à améliorer dans le dispositif actuel et notamment :

- les situations arrivent tardivement en commission, alors même que des actions de prévention ont pu être menées en amont ;
- certaines familles atteignent des niveaux de dette difficilement absorbables ;
- les délais entre l'entrée d'une famille en commission et l'accord du concours de la force publique sont longs, ce qui met les bailleurs sociaux en difficultés compte tenu de l'aggravation de la dette potentielle pendant cette période ;
- les signataires de la Charte de 2009 ne correspondent plus aux partenaires actuels de la prévention des expulsions ;
- la commission actuelle de prévention des expulsions n'a pas d'existence juridique.

Par conséquent et en accord avec les partenaires, la province Sud propose de fixer un nouveau cadre conventionnel afin d'améliorer l'efficacité de la coordination en matière de prévention des expulsions, et de créer un Comité de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions en province Sud (le CCAPEPS).

La présente convention permet notamment de :

- renforcer la prévention des expulsions par une orientation vers les dispositifs d'aide et d'accompagnement plus en amont ;
- étendre le dispositif sur l'ensemble du territoire de la province Sud sur le périmètre du parc public de logements sociaux ;
- actualiser la liste des partenaires ;
- clarifier le rôle de chacun d'eux et créer un référentiel décrivant le fonctionnement de leurs services et de leurs aides éventuelles ;
- obtenir le concours de la force publique en CCAPEPS autant que possible ;
- clarifier la procédure avec la réalisation d'un schéma relatif au déroulement du dispositif.

Par le présent cadre, la province Sud et ses partenaires souhaitent poursuivre leur mobilisation pour prévenir les expulsions, en mettant au centre de la démarche l'accompagnement social des personnes, la communication et la concertation.

## TITRE I

### - OBJECTIFS ET PRINCIPES DE LA CONVENTION -

#### **Article 1 - Objectifs de la convention**

La présente convention a pour objet d'améliorer la prévention des expulsions des familles, logées par les bailleurs sociaux en province Sud, dans le respect des locataires et des bailleurs.

La présente convention a notamment pour objectif d'intervenir le plus en amont possible afin d'éviter toute aggravation de la situation des familles éprouvant des difficultés particulières à se maintenir dans le logement. Dans la mise en œuvre de cette convention il s'agira donc de :

- s'appuyer sur les pratiques de traitement amiable appliquées par les bailleurs ;
- porter à la connaissance des locataires leurs droits et leurs devoirs, ainsi que toutes les possibilités d'aides ;
- porter à la connaissance des services sociaux provinciaux et communaux, les situations d'impayés pour améliorer la prévention des expulsions des locataires ;
- organiser l'information des différents partenaires.

#### **Article 2 - Principes généraux**

La présente convention, élaborée avec l'ensemble des acteurs de prévention, constitue un engagement sur la mise en œuvre de moyens des différents partenaires pour prévenir les expulsions. Elle est le document central pour améliorer la mobilisation et la coordination, dans les délais impartis, des dispositifs d'aides aux ménages éprouvant des difficultés particulières à se maintenir dans leur logement.

Elle s'applique aux locataires des bailleurs sociaux résidant sur le territoire de la province Sud. Elle couvre notamment le domaine du non-respect des clauses du bail et particulièrement les familles en situation d'impayés de loyers et des charges qui s'y rattachent.

Cependant, les familles qui seraient responsables de troubles de voisinage ou qui auraient déjà bénéficié du dispositif de prévention des expulsions ne pourront invoquer les dispositions d'accompagnement de la présente convention.

Ces dossiers seront toutefois présentés au Comité de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions en province Sud (CCAPEPS).

Les mesures concrètes prévues dans la présente convention n'ont pas pour objet de remettre en cause la libre décision des bailleurs d'engager une action contentieuse à l'encontre d'un locataire défaillant, mais de permettre une étude complète de sa situation économique et sociale par l'ensemble des partenaires avant l'expulsion.

Elles favoriseront l'émergence de solutions, dans l'intérêt du locataire et du propriétaire, sans pour autant rallonger la durée des procédures.

## TITRE II

### - ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES -

#### **Article 3 - Engagements pris par les bailleurs**

##### **Article 3.1 - Prévention de la procédure contentieuse**

La finalité recherchée est le renforcement des actions pouvant prévenir la procédure contentieuse, à savoir :

1 - l'information des locataires pour qu'ils fassent valoir leur droit aux aides au logement à compter de la date d'entrée dans les lieux, ainsi que l'information des bailleurs par les administrateurs de biens sur la possibilité de percevoir l'allocation logement (AL) en tiers payant ;

2 - la détection rapide des situations d'impayés assortie du contact avec les familles concernées pour évaluer les raisons de l'impayé et examiner les possibilités de régulariser leur situation ; selon les cas, la forme pourra être celle :

- d'un plan d'apurement précoce d'une durée adaptée à la capacité contributive du ménage,
- d'une proposition de mutation au sein du parc des bailleurs pour un logement moins coûteux en termes de charges de loyer résiduel, lorsque, structurellement, il s'avère que le ménage ne pourra pas faire face à son loyer ;

3 - l'information des personnes identifiées sur les possibilités d'un accompagnement rapproché au titre du dispositif provincial de « maintien dans le logement », et d'intervention des travailleurs sociaux ;

4 - l'information des services sociaux compétents sur la situation des familles en difficulté sociale, le plus en amont possible. Si un travail social est engagé pour trouver une solution, le passage à la phase contentieuse est différé (ou suspendu) pendant une durée convenue avec le service social.

### **Article 3.2 - Poursuite de la conciliation en phase contentieuse**

Les bailleurs s'engagent :

- 1 - à poursuivre la recherche d'un accord en phase contentieuse, en utilisant les possibilités qu'offrent les différentes procédures. La conciliation sera recherchée même après l'obtention de la résiliation du bail et ce jusqu'à la réquisition de la force publique ;
- 2 - à maintenir dans les lieux les personnes ayant régularisé leur situation soit par leurs propres moyens, soit par l'intermédiaire de l'intervention publique, et à proposer à leur signature un nouveau bail, après une période probatoire maximum de douze mois ;
- 3 - à informer la direction en charge du logement de la province Sud et le Haut-commissariat de tout changement de situation (logement récupéré ou abandonné) afin d'éviter ou d'interrompre la procédure d'expulsion et notamment l'enquête sociale ;
- 4 - à informer la direction en charge du logement de la province Sud du non-respect du commandement de quitter les lieux pour saisine du CCAPEPS et déclenchement de l'enquête sociale.

### **Article 4 - Engagements de la Commune et/ou du Centre Communal d'Action Sociale**

La Commune et/ou le CCAS s'engagent à accompagner les partenaires à la recherche de solutions partagées et notamment ils :

- participent au Comité de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions en province Sud (CCAPEPS) ainsi qu'aux autres réunions de concertation organisées dans le cadre de la prévention le cas échéant ;
- apportent leur concours à la recherche de solutions satisfaisantes notamment par l'intervention des services sociaux de la Commune et/ou du CCAS.

### **Article 5 - Engagements de la province Sud**

La province Sud, par l'intermédiaire des directions en charge du logement et de l'action sanitaire et sociale :

- effectue une enquête sociale dans un délai maximal d'un mois et préconise un accompagnement si besoin à réception de l'information du non-respect du commandement de quitter les lieux ;
- garantit la cohérence entre l'intervention en matière d'action sociale et le logement en faveur des populations en difficultés ;
- mobilise les moyens à sa disposition pour faire face à des situations d'impayés de loyer et pour permettre le maintien dans le logement ;
- recherche avec les partenaires toutes les solutions de relogement en sollicitant les dispositifs existants ;
- établit en coopération avec les partenaires de la convention un référentiel commun qui décrit le fonctionnement de chaque structure avec tous les dispositifs d'aide et l'actualise annuellement afin d'assurer une bonne coordination des actions ;
- collecte et synthétise les données statistiques reçues des partenaires et édite un bilan annuel.

## **Article 6 - Engagements du gestionnaire de l'aide au logement**

Le gestionnaire de l'aide au logement s'engage à :

- participer au Comité de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions en province Sud (CCAPEPS) ainsi qu'aux autres réunions de concertation organisées dans le cadre de la prévention le cas échéant ;
- faciliter la mise en place de l'aide au logement ou son rétablissement dès qu'un plan d'apurement est signé et respecté.

## **Article 7 - Engagements de l'Etat**

L'Etat s'engage à :

- émettre un avis en Comité de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions en province Sud (CCAPEPS) sur les demandes de concours de la force publique ;
- octroyer ou non le concours de la force publique, sur la base d'une décision de justice dans un délai de deux mois à compter de la réquisition de la force publique.

### TITRE III

#### - PRATIQUES ET RELATIONS SOCIALES -

## **Article 8 - Articulation des dispositifs d'intervention auprès des familles en difficulté**

Pour que les familles comprennent les décisions qui sont prises à leur égard, il est nécessaire de veiller à respecter une bonne cohérence entre les différents partenaires et les dispositifs qu'ils gèrent.

### **Article 8.1 – Procédure de prévention de l'expulsion**

Le dispositif de prévention de l'expulsion comporte deux volets successifs : la veille et l'accompagnement social de prévention.

#### **8.1.1 – Veille**

Elle est assurée par les bailleurs avec leurs propres moyens.

Elle consiste essentiellement à :

##### **8.1.1.1 – Pour les impayés**

- identifier leur cause ;
- informer le locataire par tous moyens ;
- tenter de les résorber en concertation avec les ménages en difficultés ;
- conseiller aux ménages concernés de prendre contact avec les services sociaux compétents en province Sud.

Si après deux mois d'impayés la situation n'a pas évolué, le bailleur peut solliciter l'intervention de l'accompagnement social de la province Sud.

A l'engagement de la procédure de résiliation du bail et de l'assignation par acte d'huissier, le bailleur en informe préalablement le Comité de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions en province Sud (CCAPEPS).

**8.1.1.2 – Pour les autres cas de non-respect du bail et suivant l'appréciation du bailleur :**

- identifier les causes, tenter de les régler en concertation avec les familles concernées et, en dernier recours, informer les services sociaux compétents en province Sud.

**8.1.2 – Accompagnement social de prévention de l'expulsion**

Il est effectué notamment par le dispositif « maintien dans le logement » de la direction en charge du logement, qui est l'interlocuteur des bailleurs et le centralisateur de l'information.

Cet accompagnement peut intervenir au cours du troisième mois de l'impayé, si le bailleur n'a pas pu aboutir à un arrangement et s'il a sollicité une orientation dans le dispositif « maintien dans le logement ».

L'accompagnement social destiné à éviter l'expulsion peut être ultérieurement mis en place même si le ménage en difficultés n'a pas fait la démarche préalable.

Les services de la direction provinciale en charge du logement recherchent avec les partenaires la meilleure solution pour éviter l'expulsion, et les tiennent informés régulièrement suivant des modalités à préciser.

**Article 8.2 – Procédure d'expulsion**

La procédure d'expulsion peut être décomposée comme suit :

- commandement au locataire défaillant avec énonciation de la clause résolutoire, signifié par voie d'huissier, sur instruction du bailleur ;
- assignation en référé devant le président du tribunal de première instance de Nouméa ;
- signification de l'ordonnance de référé constatant la résiliation du bail, l'état des sommes dues et ordonnant de libérer le logement ;
- sommation de quitter les lieux faite au locataire concerné ;
- réalisation d'une enquête sociale ;
- réquisition de la force publique ;
- notification de la date d'expulsion par l'huissier à la suite de l'accord du concours de la force publique délivrée par le Haut-commissariat de la République en Nouvelle-Calédonie ;
- expulsion effective sur le terrain avec le concours de la force publique, serrurier et déménageur.

En cas de commandement de quitter les lieux à la suite de la résiliation du bail, une enquête sociale est réalisée par la province Sud avant de transmettre le dossier en Comité de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions en province Sud (CCAPEPS).

**Article 8.3 – Information**

Les différents partenaires de la convention s'engagent à :

- 1 - s'informer mutuellement du déroulement de la procédure d'expulsion lors des phases critiques et notamment celle relative à l'expulsion effective sur le terrain ;
- 2 - communiquer au service compétent de la province Sud (direction en charge du logement en province Sud) l'ensemble des informations nécessaires à l'établissement d'un bilan annuel qui sera ensuite communiqué aux partenaires.



## TITRE IV : GOUVERNANCE

### - COMITE DE COORDINATION DES ACTIONS DE PREVENTION DES EXPULSIONS EN PROVINCE SUD -

#### **Article 9 – Constitution et objet du CCAPEPS**

Un Comité de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions en province Sud (CCAPEPS) est créé entre les partenaires signataires de la présente convention.

Ce comité a pour objet d'examiner les situations des familles susceptibles d'entrer dans une phase contentieuse d'expulsion de leur logement, afin de les accompagner en amont et d'éviter si possible le recours à la force publique.

#### **Article 10 – Composition du CCAPEPS**

Le CCAPEPS est présidé par la présidente de l'assemblée de la province Sud ou son représentant. Il est composé des membres suivants :

- le(a) président(e) de l'assemblée de la province Sud (1) ou son représentant ;
- le haut-commissaire de la République en Nouvelle-Calédonie (1) ou son représentant ;
- les directeurs(trices) des trois bailleurs sociaux (3) signataires du dispositif ou leurs représentants.

Participent au comité de coordination, avec avis consultatif, les représentants suivants :

- les maires des communes de la province Sud (14) ou leurs représentants ;
- les directeurs(trices) des CCAS ou leurs représentants (4) ;
- le(a) directeur(trice) de la direction en charge du logement de la province Sud (1) ou son représentant ;
- le(a) directeur(trice) en charge de l'action sanitaire et sociale de la province Sud (1) ou son représentant.

Chaque membre peut se faire accompagner d'une personne qualifiée pour apporter son expertise et le comité peut notamment solliciter la participation :

- du (de la) directeur(trice) de l'IEOM (1) ou son représentant ;
- du (de la) président(e) du sénat coutumier (1) ou son représentant.

#### **Article 11 – Attributions**

Le CCAPEPS intervient pour :

- valider les entrées des situations en CCAPEPS ;
- analyser les situations au regard notamment des enquêtes sociales réalisées ;
- émettre un avis sur l'évolution de la procédure contentieuse les concernant ;
- rechercher des solutions alternatives à l'expulsion ;
- émettre un avis sur la demande de concours de la force publique ;
- rendre un avis sur la sortie des situations en CCAPEPS.

### **Article 12 – Périodicité des séances du CCAPEPS**

Le CCAPEPS se réunit une fois par mois.

### **Article 13 – Validation des décisions du CCAPEPS**

Les décisions du CCAPEPS sont prises à la majorité des membres habilités présents, sans condition de quorum.

### **Article 14 – Exécution des décisions du CCAPEPS**

L'exécution des décisions du CCAPEPS incombe à chaque partenaire dans son domaine de compétence.

### **Article 15 – Secrétariat des séances du CCAPEPS**

Le secrétariat des séances est assuré par la direction provinciale en charge du logement de la province Sud qui :

- adresse les convocations aux membres du comité de coordination ;
- adresse les procès-verbaux des séances qui doivent contenir les tableaux détaillés des situations.

## TITRE V

### - SUIVI ET EVALUATION DE LA CONVENTION -

#### **Article 16 - Bilan annuel**

Un bilan annuel de la convention de prévention des expulsions sera présenté en comité de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions en province Sud (CCAPEPS).

Pour préparer cette réunion, les bailleurs transmettront notamment à la province Sud et à l'Etat, la situation en fin d'année du nombre :

- de baux résiliés de l'exercice ;
- de demandes de concours de la force publique ;
- de signatures effectives de nouveaux baux ;
- de logements restitués.

Ces renseignements porteront uniquement sur les publics visés à l'article 2.

#### **Article 17 - Durée de la convention**

La convention est applicable à compter de sa signature pour une durée indéterminée.

Des avenants pourront être signés par les partenaires pour tenir compte :

- de l'évolution de la réglementation et du contexte socio-économique ;
- des nécessités constatées après la mise en œuvre des dispositions ci-dessus définies.

En cas de manquement au respect des engagements figurant à la présente convention, chaque signataire se réserve la faculté de dénoncer celle-ci à tout moment.

**Signé à Nouméa, le**

**Le haut-commissaire de la République en Nouvelle-Calédonie**

**La présidente de l'assemblée de la province Sud**

**Le directeur du Fond Social pour l'Habitat (FSH)**

**Le directeur de la Société Immobilière de Calédonie (SIC)**

**Le directeur de la SEM AGGLO**

**Le Président de l'association française des maires**

**Le Président de l'association des maires de Nouvelle-Calédonie**

**Les maires des communes de la province Sud**

**Les Présidents(es) des centres communaux d'action sociale**

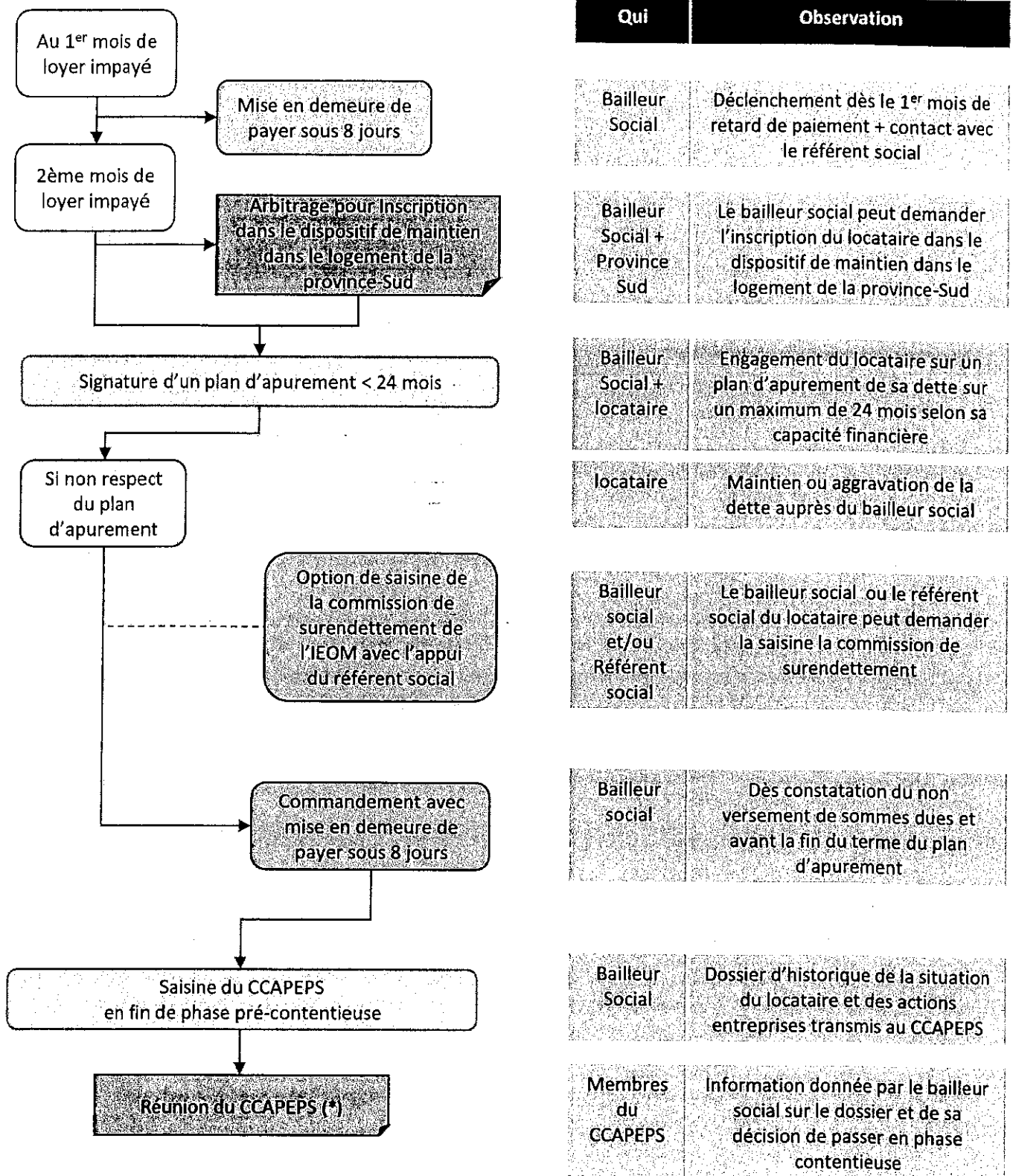
**Annexe 1 – Déroulement de la procédure de prévention des expulsions locatives**

**Annexe 2 – Code des aides à l’habitat de la province Sud**

**Annexe 3 – Dispositif d’accompagnement au logement de la province Sud**

**Annexe 1 – convention de prévention des expulsions (1/3)**  
**Déroulement de la procédure de prévention des expulsions locatives**

**Phase n°1 = « Phase préventive de pré-contentieux »**

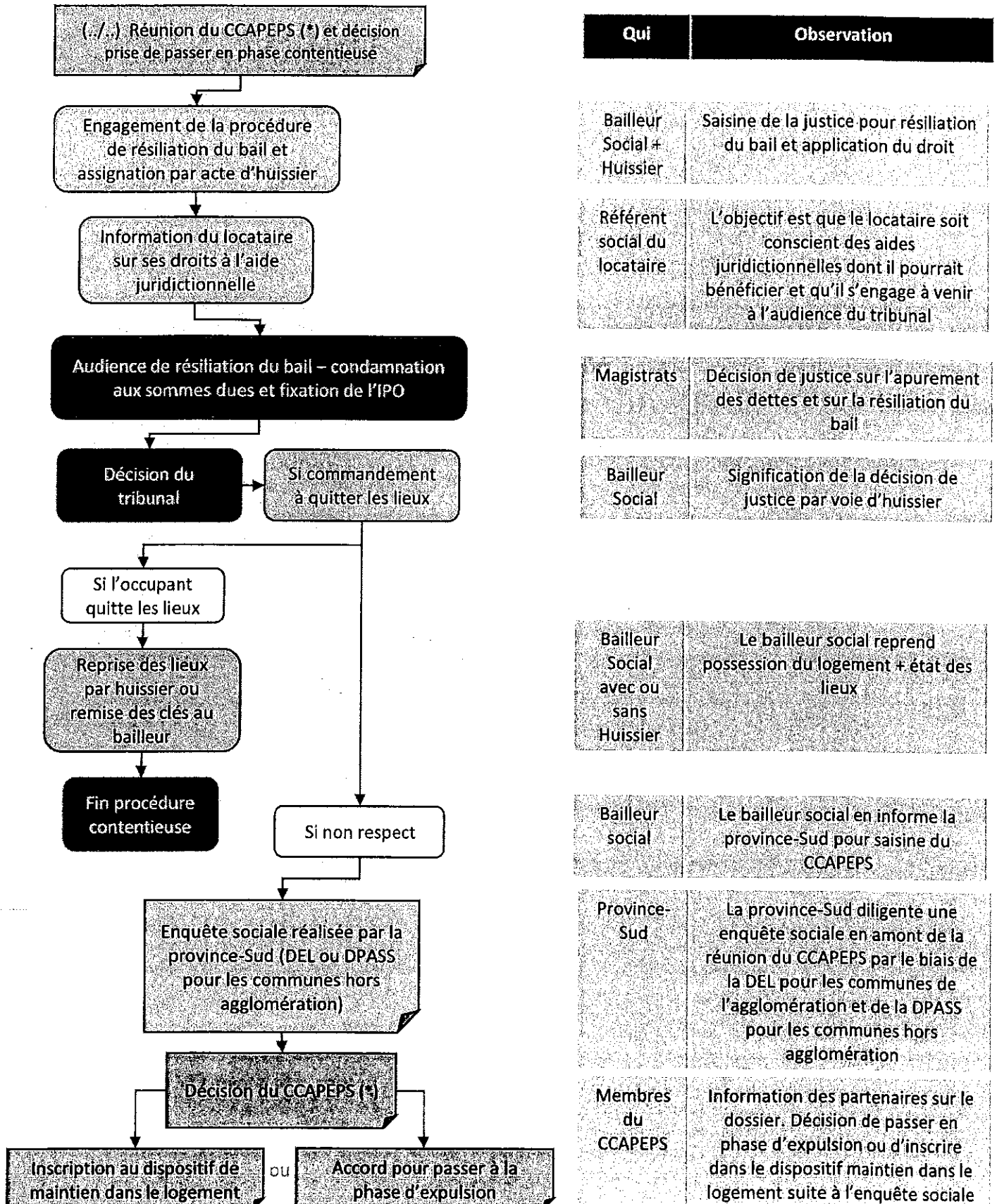


(\*) CCAPEPS = Comité de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions en Province Sud

# Annexe 1 – convention de prévention des expulsions (2/3)

## Déroulement de la procédure de prévention des expulsions locatives

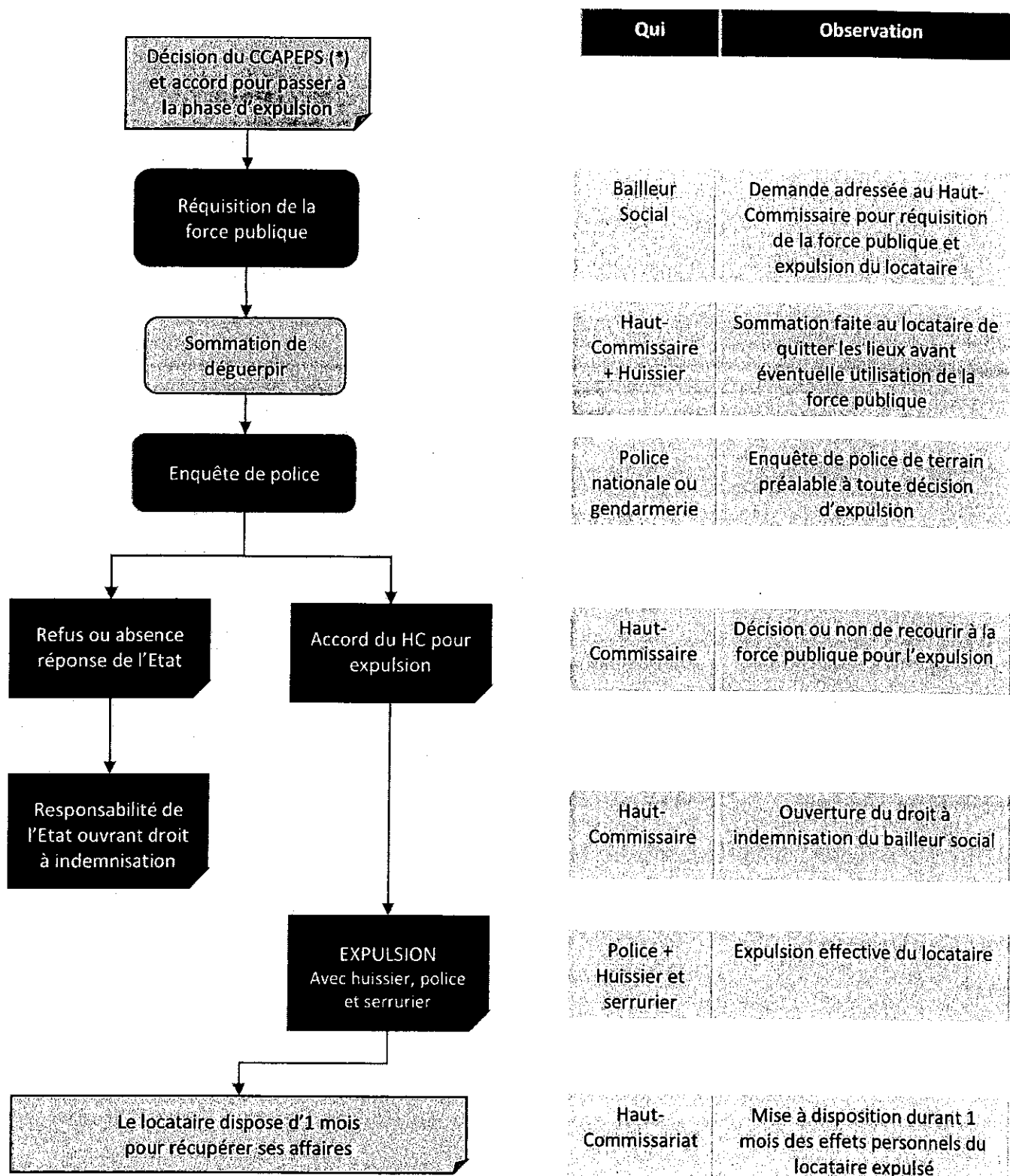
### Phase n°2 = « Phase contentieuse »



(\*) CCAPEPS = Comité de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions en Province Sud

Annexe 1 – convention de prévention des expulsions (3/3)  
 Déroulement de la procédure de prévention des expulsions locatives

**Phase n°3 : = « Phase d'expulsion »**



(\*) CCAPEPS = Comité de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions en Province Sud