



PREFECTURE DE LA VENDÉE

COMMISSION DE COORDINATION DES ACTIONS DE PREVENTION DES EXPULSIONS LOCATIVES (CCAPEX)

REGLEMENT INTERIEUR

La loi n°2009-323 du 25 mars 2009 portant mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion rend obligatoire la création dans chaque département d'une commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX).

La composition et le fonctionnement de l'instance sont fixés par le décret n°2008-187 du 26 février 2008 pris consécutivement à la loi portant Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 qui est le texte fondateur de la commission. Ce règlement s'appuie également sur les dispositions prévues au décret n°2006-672 du 8 juin 2006 relatif à la création, à la composition et au fonctionnement de commissions administratives à caractère consultatif.

La commission est un outil de la charte locale de prévention des expulsions locatives, signée le 2 décembre 2004 dans la mesure où elle statue en fonction des orientations et des objectifs de cette dernière.

La CCAPEX s'inscrit dans la stratégie locale menée en faveur des populations les plus défavorisées dans le cadre du PDALPD 2010-2014 et est instaurée par le comité responsable de ce dernier pour la même période.

La commission s'articule avec les dispositifs de prévention, d'ores et déjà, en place dans le département de la Vendée, notamment au travers :

- du Fonds de Solidarité pour le Logement ;
- des mesures d'accompagnement social personnalisé ;
- des mesures initiées par chacun, pour ce qui les concerne, des organismes versant des prestations en matière d'aide au logement ;
- des actions menées par les bailleurs sociaux.

Cette commission a vocation à coordonner l'action des différents acteurs sans se substituer à ceux-ci.

Chapitre 1 : Création et composition de la commission

1.1 - Création :

Par arrêté conjoint de Monsieur le Préfet et de Monsieur le Président du Conseil Général de la Vendée est créée une commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives dans le département de la Vendée.

1.2 - Composition :

La commission est co-présidée par le Préfet et le Président du Conseil Général ou par leurs représentants.

1.2.1 - Les membres de droit :

- Le Préfet ou son représentant ;
- Le Président du Conseil général de la Vendée ou son représentant ;
- Le Directeur de la Caisse d'allocations Familiales de la Vendée ou son représentant ;
- Le Directeur de la Mutualité Sociale Agricole de la Vendée ou son représentant ;
- Le maire de la commune sur le territoire de laquelle se situe le logement des ménages concernés, ou son représentant ;
- Le Président de la Communauté d'agglomération de la Roche-sur-Yon Agglomération, en tant que délégué des aides à la pierre ou son représentant

1.2.2 - Les autres membres :

- Le Président de l'Office Public HLM Vendée Habitat, ou son représentant,
- Le Président de la SA d'HLM Vendée Logement esh, ou son représentant,
- Le Président de la SAEML ORYON, ou son représentant,
- Le Président de l'Agence départementale d'information sur le logement de Vendée (ADIL 85) ou son représentant,
- Le Président de l'Union départementale des Associations Familiales de Vendée (UDAF85) ou son représentant,
- Le Président de la Confédération Nationale du Logement (CNL) ou son représentant,
- Le Président de l'association Consommation, du Logement et du Cadre de Vie (CLCV) ou son représentant,
- Le Président de l'association d'accompagnement personnalisé et de soutien à l'habitat (APSH) ou son représentant,
- Le Président de l'Association La Croisée ou son représentant,
- Le Président de l'Association Passerelles ou son représentant,
- Le Président de la Chambre syndicale départementale de la Propriété Immobilière de Vendée ou son représentant,
- La Présidente de l'Association Habitat et Humanisme Vendée ou son représentant,

Chapitre 2 : Compétences de la commission

2. 2.1- Le public concerné :

La commission est compétente pour examiner toute situation de ménages en impayés de loyer y compris lorsque ceux-ci ne bénéficient pas d'une aide personnelle au logement (APL ou AL). Il

s'agit non seulement des locataires mais aussi des ménages en sous location, résidents de résidences sociales, de logements-foyers ou de pensions de famille.

L'impayé est constitué soit lorsque trois termes nets consécutifs sont totalement impayés, soit lorsque le locataire est débiteur à l'égard du bailleur d'une somme au moins égale à deux fois le montant mensuel brut du loyer et des charges.

Pour les ménages bénéficiant d'un cautionnement qui se trouve mis en jeu, l'impayé n'est pas constitué et la saisine de la commission n'est pas obligatoire. Toutefois, les travailleurs sociaux, les bailleurs et les organismes « cautionneurs » ont la possibilité de saisir la commission s'ils jugent nécessaire de mettre en place un suivi social ou de travailler au relogement des familles.

Dans le cadre d'un système assurantiel, le ménage reste redevable de la dette de loyer et son dossier est susceptible d'un examen en commission.

Par ailleurs, la commission est compétente pour étudier les situations faisant apparaître un risque d'expulsion locative non lié à des impayés de loyer : troubles de voisinage, récupération de logement en fin de bail, etc.

2. 2. 2 - Les attributions :

La commission rend des avis, formule des recommandations et effectue d'éventuelles expertises auprès du préfet en matière d'octroi de concours de la force publique.

En application de l'article 7 du décret du 26 février 2008, la commission est chargée du suivi des avis et des recommandations qu'elle formule. Pour ce faire, les organes décisionnels l'informent dès la séance qui suit de toutes les décisions qui auraient été prises dans un sens contraire à ses avis. En outre, chacun des organes décisionnels remet au secrétariat, avant le 15 février de chaque année, un bilan de l'exercice clos au 31 décembre de l'année précédente pour les décisions concernant la commission ; le secrétariat est chargé, à l'appui de ces bilans partiels, de l'élaboration du bilan général de la commission pour le 1er mars.

La commission délibère à la majorité simple des membres présents ou représentés. Lorsque l'ordre du jour prévoit l'examen de dossiers de suspension APL ou AL ou visant une aide du FSL ou un relogement sur le contingent préfectoral, les avis respectifs ne pourront être valablement rendus que sous réserve de la participation d'un représentant de l'organe décisionnel concerné (CG, CAF, MSA et DDCS).

La commission se réserve le droit de ne pas statuer sur les dossiers dont le bailleur concerné serait absent malgré sa convocation.

La commission, via son secrétariat, rend compte de son activité auprès du comité responsable du plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées (P.D.A.L.P.D.) et des partenaires de la charte de prévention des expulsions locatives à travers son bilan annuel.

Les avis de la commission

La commission rend des avis auprès des instances décisionnelles désignées ci-dessous :

- les organismes payeurs des aides personnelles au logement (CAF et MSA) s'agissant de l'opportunité de maintenir ou de suspendre le versement de ces aides ;
- le Conseil Général de Vendée dans le cadre des aides financières ou des mesures d'accompagnement social accordées au titre du fonds de solidarité logement (FSL) ;
- les services de l'Etat en charge de la gestion du contingent préfectoral (DDCS) ainsi que les autres réservataires lorsque l'instruction du dossier fait apparaître la nécessité d'un relogement.

Les avis de la commission sont rendus dans un délai d'un mois, délai maximal, à compter de la saisine de la commission. Ils concerneront exclusivement les dossiers sensibles, comme prévu en préambule du présent règlement, conformément aux précisions apportées à l'annexe 7 ci-jointe.

Lorsque la commission n'a pas rendu son avis dans un délai raisonnable, conforme aux obligations des autorités compétentes, ces dernières peuvent prendre directement leurs décisions.

Les recommandations de la commission

La commission adresse des recommandations à l'ensemble des partenaires œuvrant localement à la prévention des expulsions locatives :

- les bailleurs dont les locataires sont en situation d'impayés de loyer, en vue d'envisager un relogement dans des conditions mieux adaptées à leur capacité financière et à leur composition familiale,
- les autres bailleurs et les réservataires de logements locatifs sociaux pouvant concourir au relogement des ménages de bonne foi, à tout stade de la procédure d'expulsion,
- la commission de surendettement des particuliers afin qu'elle intègre dans ses propositions les plans d'apurement des dettes locatives et qu'elle soit informée des aides financières pouvant être accordées pour solder la dette sans inclure pour autant le rappel potentiel des aides au logement,
- les responsables du dispositif départemental en charge de l'hébergement (gestionnaires de centres d'hébergement, d'établissements ou de logements d'insertion, de logements-foyers, de résidences hôtelières à vocation sociale...) pour les ménages expulsés qui ne sont manifestement pas en situation de se maintenir dans un logement autonome ou qui s'avèrent de mauvaise foi.
- les maires ou leurs représentants pour les ménages habitant des logements situés dans leurs communes respectives en vue d'assurer leur relogement.

Les expertises de la commission

Dans la mesure où il le juge utile, le préfet peut solliciter l'expertise de la commission sur l'octroi ou non du concours de la force publique.

Ces expertises ne constituent pas une orientation obligatoire pour l'autorité compétente chargée de permettre l'exécution d'une décision de justice mais peuvent constituer une aide précieuse en matière d'aide au relogement ou pour éviter que la procédure ne s'engage définitivement au mauvais moment (par exemple lorsqu'une autre solution est en passe d'être trouvée). Il s'agit d'un outil d'aide à la décision pour le préfet.

Chapitre 3 : Fonctionnement de la commission

Le secrétariat de la commission est assuré par l'Etat (unité « Politiques sociales du logement » de la direction départementale de la cohésion sociale– DDCS). Cette organisation peut évoluer en fonction des circonstances locales.

Attributions du secrétariat

Le secrétariat de la commission a pour rôle :

- de recevoir les saisines directes de la commission par les bailleurs, les ménages, par toute personne ou organisme y ayant intérêt ou vocation concernant toute situation de ménages en impayés tels que précisé au 2.2.1 ;
- de préparer l'ordre du jour des réunions de la commission et de le transmettre à ses membres, au plus tard dans les cinq jours qui précèdent la séance ;
- de convoquer dans les mêmes délais, sur sa propre initiative ou sur demande d'un membre de la commission, toute personne externe à la commission dont l'audition est de nature à éclairer ses membres pour les avis ou recommandations qu'ils peuvent être amenés à rendre ;
- lors de la commission, de prendre note des avis ou des recommandations de la commission ;
- au terme de la commission, d'adresser les procès verbaux de séance aux membres de la commission, de signer les avis et recommandations et de transmettre les recommandations aux instances concernées ;
- d'élaborer pour le 1er mars de chaque année, sur la base des bilans annuels de chaque organe décisionnel, le bilan d'activité annuel de la commission et de le transmettre aux membres de la commission, au comité responsable du P.D.A.L.P.D. et aux partenaires de la charte de prévention des expulsions locatives ;
- de prendre les avis ou recommandations par délégation de la commission, pour les dossiers qui ne sont pas présentés en commission plénière.

Modalités de saisine

La commission peut être saisie par :

- le bailleur du logement occupé ;
- les organismes payeurs des aides au logement ;
- l'organisme « cautionneur » ;
- les ménages eux-mêmes ;
- toute personne y ayant intérêt ou vocation concernant toute situation de ménages en impayés tels que précisé au 2.2.2 (travailleurs sociaux, associations, etc.) ;
- l'un des membres de la commission.

Dans le cas d'un impayé de loyer, la commission est saisie impérativement dans les trois mois qui suivent la constitution de l'impayé de loyer selon les modalités de délégation définies ci-après. La saisine préalable de la commission est une condition de recevabilité d'une assignation aux fins de constat de la résiliation du bail pour les ménages défaillants, bénéficiaires de l'APL et occupant un logement du parc public, à l'aide du formulaire joint en annexe du présent règlement.

La saisine doit impérativement faire apparaître les informations nécessaires à la compréhension de la situation du ménage et, en particulier, les éléments suivants :

- identité du ménage : noms, prénoms, composition familiale (nombre d'enfants ou de personnes à charge), ressources mensuelles et charges du foyer ;
- adresse actuelle ;
- motif de la saisine ;
- démarches menées pour le ménage en vue d'éviter l'expulsion ;

Organisation des réunions plénières

La commission se réunit au moins deux demi-journées par mois pour l'examen des dossiers

dont elle a été saisie préalablement. Un bilan sera fait après 6 mois de fonctionnement.

Les dossiers relevant d'un bailleur social seront analysés lors d'une même demi-journée mensuelle, les organismes étant convoqués à des créneaux horaires distincts. L'ordre de passage des dossiers comprenant des horaires précis sera réalisé par commune, afin de faciliter les déplacements des maires ou de leurs représentants.

Les membres reçoivent, cinq jours au moins avant la date de la réunion, la liste des dossiers qui seront étudiés lors de la commission. Si l'urgence le justifie, les membres pourront être convoqués exceptionnellement dans des délais plus brefs.

En vertu de l'article 226-13 du code pénal, les membres de la commission, les personnes qualifiées et les personnes en charge de l'instruction sont soumis à l'obligation de réserve et tenus à la confidentialité par rapport aux informations qui sont portées à leur connaissance, que ces informations aient ou non un caractère nominatif.

Le descriptif détaillé du fonctionnement de la commission en fonction du type d'avis et de recommandations rendus fait l'objet des 7 annexes jointes au présent règlement intérieur.

Annexe 1 :

Impayés de loyer APL

Modalités de saisine

Les bailleurs publics, les bailleurs privés de logements conventionnés et l'assureur du bailleur saisissent, la CAF et la MSA.

Cette saisine doit s'effectuer dans les trois mois qui suivent la constitution de l'impayé de loyer pour les ménages bénéficiaires de l'APL.

Instruction et suivi des dossiers

Ne sont présentés en réunion de la commission que les dossiers pour lesquels l'organisme payeur estime indispensable une coordination des actions partenariales, c'est-à-dire :

- les situations où les versements sont insuffisants et/ou la situation familiale est sensible.

Afin d'apprécier la situation, l'organisme payeur se référera à l'annexe 7 du présent règlement.

Cas particuliers des ménages ayant un cautionnement institutionnel

Les ménages bénéficiaires d'un cautionnement qui serait mis en jeu ne sont pas considérés comme étant en impayé de loyer. Cependant, si l'instruction du dossier révèle le besoin d'un suivi social et/ou d'un relogement, celui-ci pourra être inscrit à l'ordre du jour de la commission sur demande du travailleur social, du bailleur ou de l'institution qui s'est porté caution.

NB : les situations des ménages accédants à la propriété et bénéficiaires de l'APL ne sont pas soumises par les textes à un avis préalable de la commission. La décision est directement de la compétence des organismes payeurs des aides au logement.

□ *Modalités de saisine*

Les bailleurs saisissent directement les organismes payeurs des allocations logement (CAF et MSA) en cas de défaillance de leurs locataires.

□ *Instruction et suivi des dossiers*

A réception du dossier par le service instructeur, les ménages sont destinataires d'un courrier les informant soit :

-du maintien de leur allocation logement pendant une période d'un an si leur dossier fait l'objet d'une orientation FSL ; en cas de rejet par le FSL avant cette date, le dossier est revu selon la procédure classique (demande de plan d'apurement à produire sous 6 mois)

-du maintien de leur allocation logement pendant une période de 6 mois aux fins de leur permettre de mettre en place un plan d'apurement avec leur bailleur ; en l'absence de plan d'apurement, le locataire est invité à se mettre en relation avec un travailleur social pour trouver une solution amiable avec son propriétaire ou solliciter une aide du FSL.

En cas de conflits d'ordre juridique entre le locataire et son bailleur, le dossier fait l'objet d'une orientation vers l'ADIL qui informe chaque partie de ses droits et devoirs.

Ne sont présentés en réunion de la commission que les dossiers pour lesquels le service instructeur estime indispensable une coordination des actions partenariales, c'est-à-dire :

- les situations où soit les versements du ménage sont insuffisants, soit aucun plan d'apurement n'a pu être établi et/ou la situation familiale est sensible. Afin d'apprécier la situation, le service instructeur se référera à l'annexe 7 du présent règlement ;

- les situations où le FSL a refusé d'intervenir au motif de l'absence de versements, de défaut de plan d'apurement ou de respect de ce plan ;

- les situations où les versements sont insuffisants et le loyer est manifestement inadapté à la capacité financière du ménage.

Annexe 3 :

Les impayés de loyer des ménages non bénéficiaires d'aides personnelles au logement

Modalités de saisine

Pour les ménages ne bénéficiant pas d'aides au logement de type APL ou AL, la DDCS peut être saisie dans les trois mois qui suivent la constitution de l'impayé¹ ; elle le sera au plus tard à l'appui de la copie du commandement de payer :

- par les bailleurs sociaux lorsque les ménages occupent un logement du parc public
- par les propriétaires ou les huissiers de justice lorsqu'ils vivent dans un logement du parc privé

Instruction et suivi des dossiers

A réception du dossier, les ménages sont destinataires d'un premier courrier les engageant à signer un plan d'apurement ou à reprendre des versements de leur loyer courant et à faire connaître toute évolution de leur situation économique et sociale dans un délai de 2 mois.

Ne sont présentés en réunion de la commission que les dossiers pour lesquels le service instructeur estime indispensable une coordination des actions partenariales., c'est-à-dire :

- les situations où soit les versements sont insuffisants, soit aucun plan d'apurement n'a pu être établi ;
- les situations où les versements sont insuffisants et le loyer est manifestement inadapté² à la capacité financière ou à la composition familiale.

1 Renvoi à la définition visée au deuxième alinéa du chapitre 2.1 du présent règlement

2 C'est à dire si le coût résiduel du logement est supérieur à 33% des ressources du ménage

Annexe 4 :

Les expulsions non liées à des impayés de loyer

Outre le non paiement régulier de loyer, l'engagement d'une procédure d'expulsion peut être consécutif à des troubles de voisinage ou du comportement répétés, signalés par le bailleur au locataire concerné et auxquels ce dernier n'a pas mis fin.

Cette procédure peut aussi découler d'un litige entre le propriétaire et le locataire, le premier souhaitant récupérer son logement à la fin du bail.

La saisine de la commission sur les dossiers rentrant dans ce champ n'est pas obligatoire et dépend de la volonté des bailleurs (par voie d'huissiers pour ceux du parc privé) de consulter la commission.

Modalités de saisine

Dans les deux cas, la DDCS reçoit copie de la mise en demeure d'avoir à cesser les troubles notifiée aux ménages par les bailleurs afin de leur rappeler leurs obligations avant tout engagement d'une procédure contentieuse:

- par les bailleurs sociaux lorsque les ménages occupent un logement du parc public
- par les propriétaires ou les huissiers de justice lorsqu'ils vivent dans un logement du parc privé

Instruction et suivi des dossiers

A réception du dossier, les ménages sont destinataires d'un premier courrier les engageant à mettre fin au litige (cessation des troubles ou libération des lieux) pour se prémunir du risque de faire l'objet d'une expulsion.

Ne sont présentés en réunion de la commission que les dossiers pour lesquels le service instructeur estime indispensable une coordination des actions partenariales, c'est-à-dire :

- les situations où soit les troubles persistent soit le locataire se maintient dans un logement faisant l'objet d'une récupération par son propriétaire ;

Annexe 5 :

Les aides financières et les mesures d'accompagnement F.S.L.

Modalités de saisine

La commission est saisie par le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) pour les dossiers d'impayés des ménages dont la situation relève de l'annexe 7 du présent règlement.

Chacun des membres de la commission peut demander la transmission d'un avis au FSL pour les dossiers d'impayés, dont la commission aurait connaissance et qui nécessiteraient une coordination des actions à entreprendre, c'est à dire :

- les situations faisant l'objet d'une dette > 1.500 €, rappel APL potentiel déduit,
- les situations présentant un risque d'expulsion à l'issue de la mesure

d'accompagnement social lié au logement et uniquement si le bailleur est privé.

Dans ce cas, l'avis de la commission adressé au FSL est accompagné d'une demande d'aide financière composée d'une évaluation sociale et des pièces justificatives nécessaires.

Instruction et suivi des dossiers

L'attribution des aides du FSL relève de la seule décision du Président du Conseil Général.

Le secrétariat de la commission transmet les avis au secrétariat du FSL. Ce dernier les présente aux membres de la commission consultative des aides du FSL lors de l'étude du dossier.

Les avis de la commission peuvent porter sur des propositions d'aides financières ou de mesures d'accompagnement destinées aux ménages concernés.

Annexe 6 :

Les expertises relatives aux dossiers de demandes de concours de la force publique

Le préfet, par l'intermédiaire de la D.D.C.S, peut saisir la commission d'une demande d'expertise dès lors qu'il est saisi par un huissier d'une demande de concours de la force publique au titre de l'article 50 du décret 92-755 du 31 juillet 1992 instituant de nouvelles règles relatives aux procédures civiles d'exécution pour l'application de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles.

Au vu des éléments qui lui seront transmis, la commission émettra un avis motivé, favorable ou défavorable à la mise en œuvre de la procédure d'expulsion.

ANNEXE 7

GRILLE D'ANALYSE DES CRITERES DE SENSIBILITE DE LA SITUATION DES MENAGES PRESENTANT UN IMPAYE DE LOYER – COMMISSION

**Un seul des critères suffit afin que soit retenue
la notion de « sensibilité de la situation du ménage »**

CRITERES BUDGETAIRES	Ménage sans ressources
	Ressources irrégulières (Allocations chômage, Intérim, Indemnités journalières, pertes d'allocations ou indemnités diverses)
	Situation de surendettement
CRITERES DE COMPOSITION DU MENAGE	Famille nombreuse (+ de 3 enfants)
	Familles monoparentales
	Familles avec un enfant handicapé
CRITERES LIES AU LOGEMENT	Logement sur occupé
	Accessibilité (Handicap – isolement)