

**COMMISSION DE COORDINATION DES ACTIONS DE PREVENTION DES EXPULSIONS LOCATIVES
(C.C.A.P.EX.)**

Règlement intérieur

Préambule

La CCAPEX rendue obligatoire par la loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre les exclusions du 25 mars 2009, est placée auprès du comité responsable du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD). L'objectif visé par l'organisation décrite dans ce document, est d'optimiser le dispositif départemental de prévention des expulsions locatives déjà mis en place dans le cadre de la charte du 21 octobre 2002, en ancrant de façon significative, la CCAPEX, au sein des instances techniques du PDALPD et en renforçant le lien avec les outils du Plan qu'il s'agisse du relogement adapté aux capacités et besoins des ménages en difficultés, de la lutte contre l'habitat indigne ou de l'intermédiation locative.

Le présent règlement est proposé à titre expérimental à compter de juillet 2011 pour une période allant jusqu'à la fin de l'année 2011. Il sera alors soumis à l'avis du comité d'évaluation pour une validation définitive par le comité responsable.

Textes de référence

- Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 modifiée visant à la mise en œuvre du droit au logement et relative au PDALPD ;
- Loi n°98-657 du 29 juillet 1998- article 121 relative à la charte de prévention des expulsions locatives ;
- Loi n°2006 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement- article 60 relative à la faculté d'instaurer, par le comité responsable du PDALPD, une commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives ;
- Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion rendant obligatoire la création de la commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives ;
- Décret n° 2007-1688 du 29 novembre 2007 relatif aux plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées ;
- Décret n°2008-187 du 26 février 2008 relatif à la commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives ;
- Circulaire interministérielle DGALN/DHUP du 14 octobre 2008 du Ministère du Logement et de la Ville, du Ministère de l'Intérieur, de l'Outre Mer et des Collectivités Territoriales, relative à la prévention des expulsions locatives ;
- Circulaire NOR DEVU0916708J du 31 décembre 2009 du Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer en charge des Technologies Vertes et des négociations sur le Climat, relative à la prévention des expulsions locatives.

Article I : Création et composition de la CCAPEX.

Afin d'en optimiser le fonctionnement et de rationaliser les procédures, la CCAPEX s'articule au sein des instances existantes du PDALPD et se dote d'un échelon technique. A cet effet le dispositif se décline en 2 niveaux :

- ***Institutionnel***, installé auprès du Comité responsable du PDALPD, selon la décision prise par lui. Cet échelon assure le pilotage de la politique de prévention des expulsions locatives à l'échelle départementale et en définit les orientations. Il s'appuie sur le niveau opérationnel chargé de l'examen des situations ;
- ***technique***, il est chargé d'examiner, de suivre les situations d'expulsion locative qui n'ont pas trouvé de solution au sein des dispositifs préalablement saisis et d'émettre des avis et des recommandations à destination des partenaires concernés.

La composition de la commission est établie selon les modalités fixées à l'article 1 et 2 du décret n° 2008-187 du 26 février 2008 relatif à la commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives. Un arrêté cosigné par le préfet et le président du Conseil Général, en date du 31 août 2010, nomme pour une durée équivalente à la durée du PDALPD les membres de la commission.

L'échelon institutionnel est constitué des seuls membres de droit mentionnés à l'article 1er du décret suscit.

L'échelon technique de la CCAPEX est constitué des membres composant la CESI (Commission d'Examen des Situations Individuelles) du PDALPD et représentant la Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations (DDCSPP) qui en assure le secrétariat et l'animation, le Conseil Général, la CAF des Landes, la CAF de BAYONNE, la MSA, et toute personne ayant connaissance des dossiers, dont un représentant des maires de l'intercommunalité ou de la commune où demeurent les personnes concernées. Pourront participer, à leur demande et avec voix consultative, les bailleurs sociaux, l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers, la fédération des Landes de la Confédération Nationale du Logement, l'ADIL 40, un membre de la Commission de Surendettement, la Maison du Logement, l'association LISA, le PACT, le FJT de Tarnos. Auparavant, ils auront été informés des dates de passage devant la CCAPEX des dossiers qui les concernent.

L'obligation de confidentialité s'applique à chaque membre de la commission.

Article II : Compétences de la CCAPEX en formation institutionnelle.

La CCAPEX en formation institutionnelle a compétence pour analyser les outils des différents dispositifs, les articuler, analyser les axes de progrès et être force de proposition auprès du Comité responsable du PDALPD.

Article III : Compétences de la CCAPEX en formation technique.

La commission s'adresse à :

- Tout ménage en impayés de loyers qu'il soit bénéficiaire d'une aide au logement ou pas ;
- Tout ménage en voie d'expulsion pour d'autres motifs tels : les troubles de voisinage, la reprise du logement par le bailleur à la fin du bail pour vente ou occupation personnelle

Elle permet de suivre une situation dès le début d'un impayé de loyer et d'intervenir quel que soit le stade de la procédure (contentieuse ou judiciaire). Pour autant son intervention n'est pas systématique pour chaque situation puisqu'elle a vocation à s'adresser aux situations les plus complexes ou en échec. La CCAPEX technique ne représente pas une nouvelle procédure mais une opportunité de traiter les cas pour lesquels il convient d'activer plusieurs outils de résolution sans toutefois allonger les délais de la procédure contentieuse ou judiciaire en cours.

La CCAPEX en formation technique émet, en tenant compte des orientations et objectifs de la charte de prévention des expulsions locatives, des avis qui pour autant ne s'imposent pas auprès :

- des organismes payeurs CAF, MSA en matière de maintien ou de suspension des APL ou AL ;
- du FSL en matière d'aides financières aux ménages en vue de solder la dette locative et mesures d'accompagnement social ;
- des services préfectoraux dans le cadre de l'exercice du droit de réservation en faveur des ménages défavorisés.

Il peut également s'agir de recommandations à l'intention :

- de la Commission de Surendettement afin que soient prises en compte, dans le traitement du surendettement, les aides accordées en vue de traiter la situation (FSL, CAF, MSA, CCAS) ;
- du bailleur sur l'opportunité de conclure un protocole dans le cadre du « dispositif Borloo » ;
- des associations œuvrant pour le relogement, des autres réservataires que le préfet voire des associations du secteur de l'hébergement ;
- des services de l'Etat pour aider à la prise de décision d'octroyer ou non le concours de la force publique.

Elle peut être consultée sur les recours auprès de la Commission de Médiation (COMED) - DALO, motivés par une menace d'expulsion. Elle informe la COMED de la situation des ménages dont elle a connaissance et facilite le relogement des ménages déclarés prioritaires.

Article IV : Fonctionnement de la CCAPEX.

Réunions de la commission :

La CCAPEX se réunit :

- en formation plénière, deux fois par an, selon le rythme et les modalités du comité responsable du PDALPD,
- En formation technique selon le rythme et les modalités de la CESI et dans tous les cas dans le respect des échéances liées aux procédures soit dans un délai inférieur à deux mois.

La CCAPEX vient compléter et optimiser le dispositif déjà en place dans le département des Landes, décrit dans la Charte départementale pour la prévention des expulsions locatives, signée par le Préfet et le Président du Conseil Général. Ce dispositif est mis en œuvre par l'ADIL 40 et la Maison du Logement.

Modalités de saisine de la CCAPEX technique :

La commission peut être saisie par les organismes payeurs (CAF, MSA), les bailleurs, les locataires, les cautionnaires, soit toute personne ou institution, y ayant intérêt ou vocation (travailleurs sociaux et associations) ainsi que par le préfet. Un référent unique auprès du ménage est préconisé.

Les différents motifs de saisine

a) Les assignations en résiliation de bail et les commandements de quitter les lieux :

Ils sont adressés par les huissiers, aux services de la préfecture lesquels les transmettent à la Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations (Mission Insertion Logement-Unité Droit au Logement) qui en informe les opérateurs en charge du dispositif de prévention des expulsions locatives. Seules les situations complexes ou en échec relèvent de la compétence de la CCAPEX.

b) Les saisines dans le cadre d'un impayé de loyers transmises par les organismes payeurs des aides au logement :

Les organismes payeurs des aides au logement assurent à compter du 1 janvier 2011, les compétences de l'ex-CDAPL soit l'instruction et le suivi de la totalité des dossiers d'impayés locatifs concernant les bénéficiaires de l'APL. Ils conservent leurs compétences quant au traitement des impayés pour les bénéficiaires de l'allocation logement (AL).

Le traitement des dossiers d'impayés de loyer pour les bénéficiaires de l'APL ou de l'AL devient identique. Les bailleurs saisissent directement les organismes payeurs des aides dans les trois mois qui suivent la constitution de l'impayé de loyer.

Un impayé est constitué dès que son montant s'élève à :

- trois mois de loyer net (loyer+charges-aide au logement) consécutifs ou non
- deux mois de loyer brut + charges consécutifs ou non

Les organismes payeurs des aides au logement adressent un courrier au locataire et au bailleur. Ils les informent des procédures à suivre selon la réglementation.

Lorsque Les organismes payeurs des aides au logement détectent une situation difficile, ils peuvent saisir la CESI qui orientera vers la CCAPEX selon les modalités prévues à l'annexe I. D'une manière générale ne sont présentées à la CCAPEX que les situations qui nécessitent un accompagnement et une coordination des actions partenariales, postérieurement à la saisine des autres institutions.

c) Autres motifs de saisines

Les demandes sont adressées directement par les personnes ou organismes habilités à saisir la commission, à la Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations (Mission Insertion Logement-Unité Droit au Logement-secrétariat de la CCAPEX).

Le secrétariat

Le secrétariat de la CESI est chargé de l'enregistrement des dossiers, d'assurer leur suivi, d'établir les ordres du jour ainsi que les relevés de décisions émis par la commission qui seront transmis dans un délai inférieur à deux mois :

- à tous les membres de la commission,
- aux partenaires concernés, œuvrant à la prévention des expulsions locatives,
- au demandeur.

De même les destinataires des avis et recommandations informent la commission de la suite donnée, laquelle avise ses membres et le requérant des décisions prises.

La CAF des Landes s'engage à suivre les avis de la CCAPEX, à défaut elle renverra la fiche navette avec le motif pour lequel elle n'a pas suivi cet avis.

Les saisines se font au moyen du document figurant en annexe II.

Le secrétariat convoque les membres selon la procédure établie dans le cadre de la Commission d'Etude des Situations Individuelles. Les séances se déroulent dans les locaux de la DDCSPP – MIL – Cité Galliane – 9 avenue Antoine Duffau à MONT DE MARSAN.

Enfin, le secrétariat est chargé de l'élaboration du bilan d'activité annuel à présenter devant la CCAPEX réunie en formation plénière.

Nota Bene : En cas d'irrecevabilité, le requérant est avisé par courrier lui précisant l'autorité administrative ou l'organisme compétent.

Le suivi et l'évaluation :

Il est mis en place un comité chargé du suivi et de l'évaluation du dispositif en œuvre dans le cadre de la CCAPEX.

Celui-ci s'attache à apprécier, notamment, la complémentarité, l'articulation et la coordination des différents dispositifs concourant à la prévention des expulsions cités dans la charte pour la prévention des expulsions locatives.

Cette instance se réunit deux fois par an ou exceptionnellement à la demande de l'un ou de plusieurs de ses membres. Elle peut faire appel en tant que de besoin à l'avis d'expert sur des points techniques et/ou juridiques.

Le comité de suivi et d'évaluation est constitué des représentants du Conseil Général, de la DDCSPP, de l'Association des Maires, de la CAF des LANDES et de BAYONNE, de la MSA, de l'OPH des Landes, de l'ADIL40 et de l'association Maison du Logement. Il peut soumettre des propositions d'évolution du présent dispositif aux membres de droit de la CCAPEX.

Annexe 1 : Protocole de saisine de la CCAPEX par les organismes payeurs des aides au logement

Annexe 2 : Formulaire de saisine

Annexe 3 : fiche navette de notification et de liaison relative aux suites données aux recommandations et avis de la CCAPEX

Annexe 4 : schéma général du dispositif départemental de la prévention des expulsions locatives des Landes