

RÈGLEMENT INTÉRIEUR

DE LA COMMISSION DE COORDINATION DES ACTIONS DE PRÉVENTION DES EXPULSIONS LOCATIVES DÉNOMMÉE CCAPEX

La loi n° 2009-325 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).

En instituant la CCAPEX, le législateur souhaite ainsi optimiser le dispositif de prévention des expulsions locatives existant en coordonnant mieux l'action des partenaires locaux concernés.

La composition et le fonctionnement de cette instance sont fixés par le décret n° 2015-1384 du 30 octobre 2015.

Outil de la charte locale de prévention des expulsions locatives, la commission statue en tenant compte des orientations et des objectifs de celle-ci. Elle rend un avis sur les dossiers les plus sensibles pour lesquels les risques d'expulsion sont avérés et une concertation partenariale est indispensable.

La CCAPEX s'inscrit plus globalement dans la stratégie locale menée en faveur des populations les plus défavorisées dans le cadre du plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

C'est dans ce cadre que, par arrêté conjoint Préfecture – Conseil départemental en date du 28 octobre 2016, est créée une commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives dans le département d'Eure-et-Loir.

Considérant l'organisation des instances de prévention des expulsions locatives présentes dans le département, la création de la CCAPEX se décline comme suit :

- *Création d'une CCAPEX centrale dont le rôle est d'établir le bilan annuel du dispositif et d'en fixer les orientations ;*
- *Création d'une sous-commission CCAPEX dans chaque chef-lieu d'arrondissement dont le rôle est d'examiner les dossiers.*

COMPÉTENCE DES CCAPEX

Les CCAPEX sont compétentes pour examiner toute situation de ménages :

- *en impayés de loyer ;*
- *présentant des troubles de voisinage*
- *en défaut d'assurance habitation.*

Le rôle des CCAPEX est de coordonner l'ensemble des actions de prévention menées par les différents partenaires et de suivre la situation de ces ménages afin d'être en mesure d'intervenir le plus en amont possible de la procédure d'expulsion et de permettre notamment :

- *de mieux articuler les actions préventives prises en charge par les organismes payeurs, ainsi que par les aides FSL avec les décisions prises en matière d'expulsion des ménages ;*
- *d'éviter le plus possible de multiples instructions des mêmes dossiers par les partenaires et de favoriser un examen commun de la situation du ménage pour une décision partagée (par exemple un maintien de l'aide personnelle au logement, une aide financière du FSL et un accompagnement social renforcé par les travailleurs sociaux du Conseil départemental).*

Dans ce cadre, les CCAPEX formulent des avis et recommandations :

- *à l'occupant,*
- *à tout organisme susceptible de contribuer à la prévention des expulsions locatives,*
- *aux bailleurs dont les locataires sont en situation d'impayés de loyer en vue d'envisager leur relogement dans des conditions mieux adaptées à leur situation financière,*
- *aux autres bailleurs, réservataires de logements ou instances spécialisées pouvant concourir au relogement de ménages de bonne foi à tout stade de la procédure d'expulsion,*
- *au fonds de solidarité pour le logement pour aider les locataires en situation d'impayés à apurer leur dette et mettre en place des mesures d'accompagnement social adaptées à leur situation,*
- *à la commission de surendettement afin qu'elle intègre dans ses propositions les plans d'apurement des dettes locatives,*
- *aux responsables du dispositif départemental en charge de l'hébergement pour les ménages expulsés qui ne sont manifestement pas en situation de se maintenir dans un logement autonome ou expulsés de mauvaise foi.*

La CCAPEX centrale rend compte de l'activité des sous-commissions devant le comité responsable du PDALHPD. A cette fin, elle établit chaque année un bilan d'activité à partir des éléments transmis par les sous-commissions (cf. Annexe 1).

En outre, la commission peut :

- *émettre toutes suggestions susceptibles d'améliorer les différents dispositifs et actions prévus par le PDALPHD ;*
- *formuler tous avis ou conseils en matière d'action générale susceptibles d'améliorer la prévention des expulsions locatives, notamment dans le cadre de la charte de prévention des expulsions locatives.*

Les sous-CCAPEX sont chargées du suivi des avis et des recommandations qu'elles formulent. A cet effet, les organes décisionnels des différents partenaires l'informent le plus rapidement possible de toutes les décisions qui auraient été prises dans un sens contraire à ses avis. En outre, chacun des partenaires remet au secrétariat des CCAPEX, avant le 15 mars de chaque année, un bilan de l'exercice clos au 31 décembre de l'année précédente pour les décisions le concernant (ex : mise en œuvre effective des CFP accordés pour les bailleurs, nombre de décisions favorables pour le FSL...).

Les sous-CCAPEX rendent compte, au 30/03 de l'année n +1, de leur activité au cours de l'année n à la CCAPEX centrale.

Les représentants des membres et des personnes qualifiées de la CCAPEX centrale et des sous-commissions sont tenus au respect de la confidentialité des échanges en séance.

CHAPITRE 1 : LA CCAPEX CENTRALE

1. COMPOSITION

La présidence de la commission est assurée conjointement par le Préfet et le président du Conseil départemental ou leurs représentants.

Sont membres avec voix délibérative :

- *Le Préfet ou son représentant ;*
- *Le Président du Conseil départemental ou son représentant ;*
- *Un représentant de chacun des organismes payeurs des aides personnelles au logement (CAF et MSA) ;*
- *Le cas échéant, un représentant de chaque sous-commission que chacune désigne parmi ses membres ;*
- *Un représentant de chacun des établissements publics de coopération intercommunale*

Sont membres, à leur demande, avec voix consultative, conformément à l'arrêté du 28 octobre 2016, un ou des représentant(s) :

- *De la commission de surendettement ;*
- *Des bailleurs sociaux ;*
- *Des bailleurs privés ;*
- *De l'organisme collecteur Action logement ;*
- *Des centres d'action sociale ;*
- *Des associations de locataires ;*
- *Des associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ou la défense des personnes en situation d'exclusion par le logement ;*
- *De l'union départementale des associations familiales ;*
- *Des associations locales d'information sur le logement ;*
- *De la chambre départementale des huissiers d'Eure et Loir ;*

2. FONCTIONNEMENT

Le secrétariat de la CCAPEX centrale est assuré par le service en charge du logement à la DDCSPP.

La CCAPEX centrale se réunit au moins une fois par an pour présenter son bilan d'activités.

Elle peut être réunie, de manière exceptionnelle, sur sollicitation d'un des membres de droit pour toutes difficultés d'organisation générale de la prévention des expulsions locatives sur le département.

CHAPITRE 2 : LES SOUS-CAPEX

1. COMPOSITION

Une sous-commission présidée par le Sous-préfet ou son représentant est instituée dans chaque arrondissement.

Sont membres avec voix délibérative des représentants :

- *Du Sous Préfet ;*
- *Du Conseil départemental ;*
- *Des organismes payeurs des aides personnelles au logement (CAF et/ou MSA) ;*
- *Le cas échéant, du centre intercommunal d'action sociale*

Participent avec voix consultative, des représentants :

- *De la commission de surendettement ;*
- *Des bailleurs sociaux ;*
- *Des bailleurs privés ;*
- *De l'organisme collecteur Action logement ;*
- *Des centres d'action sociale ;*
- *Des associations de locataires ;*
- *Des associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ou la défense des personnes en situation d'exclusion par le logement ;*
- *De l'union départementale des associations familiales ;*
- *Des associations locales d'information sur le logement ;*
- *De la chambre départementale des huissiers d'Eure et Loir ;*

Si un partenaire ne peut assister à la sous-commission, il en informe le secrétariat et transmet les informations en sa possession. En ce qui concerne les huissiers de justice et la Banque de France, ces informations peuvent être portées par voie dématérialisée, via l'application informatique EXPLOC.

2. FONCTIONNEMENT

Le secrétariat est assuré par les services de la sous-préfecture dans leurs arrondissements respectifs et de la DDCSPP pour ce qui concerne l'arrondissement de Chartres.

La commission se réunit régulièrement, a minima une fois par trimestre, afin que les dossiers puissent être examinés le plus rapidement et le plus en amont possible de la procédure même si les situations peuvent être traitées jusqu'au stade de la réquisition de la force publique.

La programmation annuelle des sous-CAPEX est privilégiée.

Les ordres du jour sont adressés au minimum 3 semaines avant la date prévue pour l'examen des dossiers.

Les courriers, ordres du jour et convocations dressés par les secrétariats des 4 arrondissements sont harmonisés. Le compte-rendu est établi sur la base d'un ordre du jour détaillé (coordonnées, stade de la procédure, montant de la dette, situation familiale, sociale et financière...) auquel sont ajoutés les commentaires et les suites à donner. Dans la mesure où ces éléments sont nominatifs, le fichier disposera d'un cryptage afin de ne pouvoir être lu que par les seuls destinataires concernés.

La liste des participants à la réunion est arrêtée par le président de la sous-CCAPEX, en fonction des dossiers à étudier.

L'ordre du jour est fixé par le Président. Chaque membre de la sous-CCAPEX peut utilement demander à inscrire un dossier à l'ordre du jour.

Le bailleur informe systématiquement le locataire de son passage en sous-commission. A la suite de la réunion, le partenaire en charge d'une action auprès du locataire devra informer celui-ci de son passage en sous-CCAPEX et de la décision prise. A défaut, cette information sera assurée par le secrétariat de la sous-commission.

Enfin, selon les cas, et selon les territoires, des expérimentations peuvent être menées ; chaque sous-préfecture reste libre de conduire les actions supplémentaires qu'elle souhaite ou juge nécessaire.

ANNEXE 1 : BILAN D'ACTIVITÉS DES SOUS-CCAPEX

SUIVI DE LA PRÉVENTION DES EXPULSIONS LOCATIVES

	Chartres	Chateaudun	Dreux	Nogent-le-Rotrou	Total
Commandements de payer					
Assignations					
Commandements de quitter les lieux					
Réquisitions					
CFP accordés					
Expulsions effectives					

VERSEMENT DES INDEMNITÉS D'ÉTAT

	Chartres	Chateaudun	Dreux	Nogent-le-Rotrou	Total
Bailleurs publics					
Bailleurs privés					
Total					

ANNEXE 2 : SAISINE DES SOUS-CAPEX POUR DES SITUATIONS D'IMPAYÉS DE LOYER

EXAMEN DES DOSSIERS

Le secrétariat de la sous-CAPEX peut être saisi dans les trois mois qui suivent la constitution de l'impayé.

Il 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

Sont présentés en réunion de sous-CAPEX les dossiers pour lesquels le Président estime indispensable une coordination des actions partenariales :

- Les versements du ménage sont insuffisants¹ ou aucun plan d'apurement n'a pu être établi ou respecté
- 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 versements sont insuffisants et le loyer est manifestement inadapté à la capacité financière
- En cas de situations complexes (public vulnérable, cumul de difficultés financières et d'insertion sociale...)

Les situations des ménages accédants à la propriété et bénéficiaires de l'APL relèvent également de l'instruction et du suivi de l'Etat (DDCSPP/unité « Logement ») par convention mais ne sont pas soumises par les textes à un avis préalable de la sous-CAPEX. La décision est directement de la compétence des organismes payeurs des aides au logement.

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 sous-CAPEX sur demande du travailleur social, du bailleur ou de l'institution qui s'est portée caution (LOCAPASS, FSL...).

¹ L'insuffisance des versements s'apprécie quant à elle au regard du non paiement de la totalité du loyer restant à charge du ménage. Les versements sont alors inférieurs au loyer résiduel. L'insuffisance des versements peut aussi viser les cas pour lesquels il n'y a aucun apurement effectif de la dette.

ANNEXE 3 : SAISINE DES CCAPEX POUR DES SITUATIONS D'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, ou au défaut d'assurance.

Cette procédure peut résulter du refus d'un locataire, en cas d'occupation sans droit ni titre, de quitter logement à la fin du bail.

La saisine de la sous-CCAPEX 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

Le président de la sous-CCAPEX reçoit copie du commandement adressé aux ménages 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

EXAMEN DES DOSSIERS

Sont présentés en réunion les dossiers pour lesquels le président estime indispensable une coordination des actions partenariales :

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