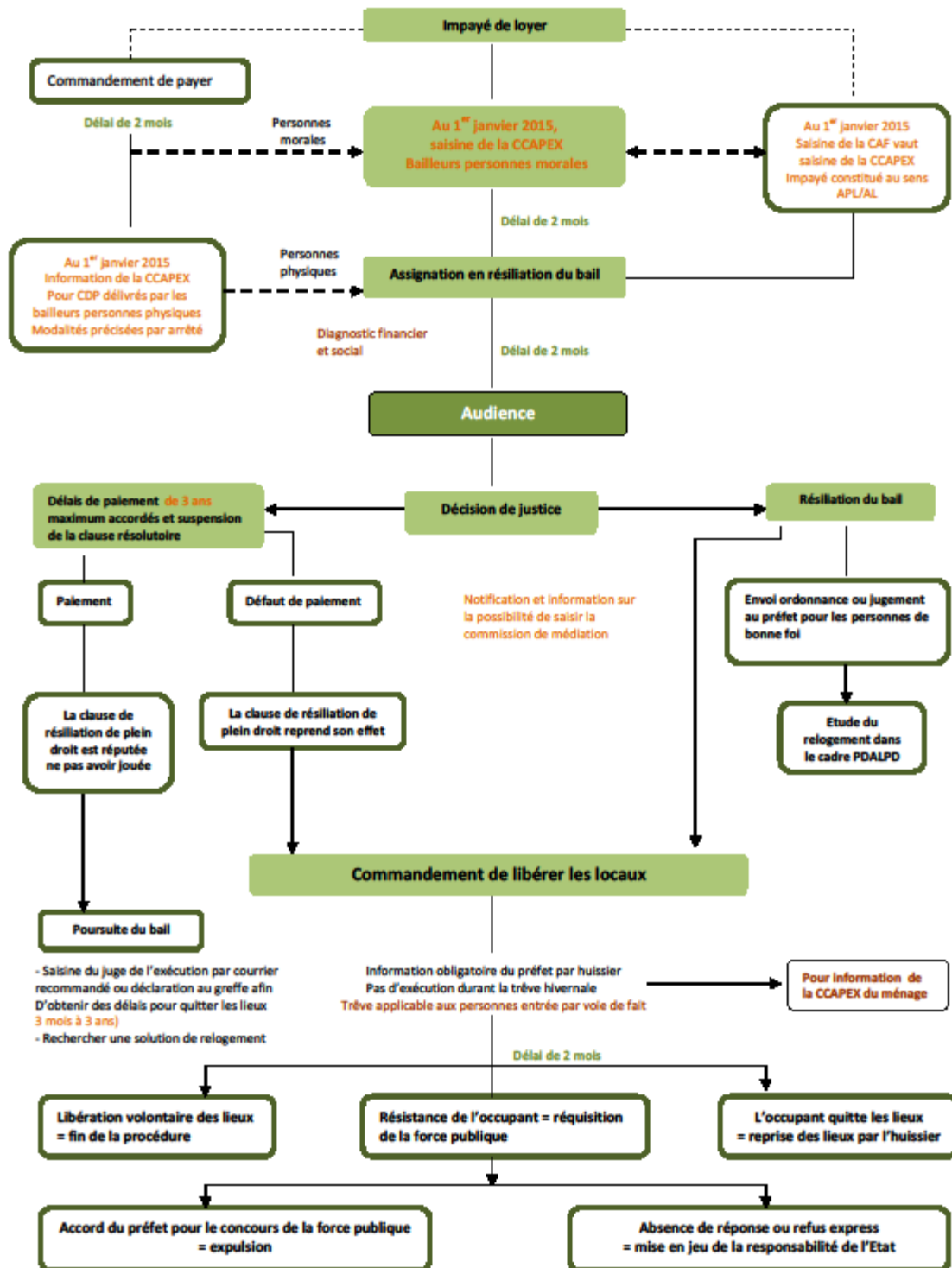


LA PROCEDURE D'EXPULSION AU 1^{er} JANVIER 2015



Annexe 2

Liste des maires souhaitant à participer aux commissions territoriales d'arrondissements (CCAPEX) lorsque l'un de leurs administrés est concerné par une procédure d'expulsion locative

En attente suite à consultation

ANNEXE 3

FICHE DE SIGNALEMENT

La Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 27 mars 2014 oblige l'huissier de justice à signaler le commandement de payer délivré pour le compte des bailleurs personnes physiques et des sociétés civiles à caractère familial à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX).

Les seuils au-delà desquels les huissiers sont tenus de signaler ont été fixés par arrêté préfectoral en date du 11 octobre 2017. Aussi, sur l'ensemble du département, le signalement par l'huissier de justice du commandement de payer délivré pour le compte d'un bailleur personne physique ou d'une société constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au 4^{ème} degré à la CCAPEX est effectué lorsque :

- soit lorsque le locataire est en situation d'impayé de loyer ou de charges depuis au moins 5 mois sans interruption ;
- soit lorsque la dette de loyer ou de charges locatives est équivalente à 5 fois le montant du loyer mensuel (hors charges locatives).

DESTINATAIRE DU COMMANDEMENT DE PAYER

NOM/Prénom :
Adresse : Mail
Téléphone :
Date signature du bail
Bénéficiaire d'une aide au logement : oui non ne sait pas

COORDONNEES DU BAILLEUR/PROPRIETAIRE

NOM/Prénom :
Adresse : Mail

OBJET DU SIGNALEMENT

Date de signature de l'acte :

Montant du loyer mensuel hors charges	Date de début de l'impayé	Montant de l'impayé

Après vérification, l'huissier atteste que les seuils sont dépassés.

Le

Signature

ANNEXE 4



PRÉFÈTE DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

DIRECTION RÉGIONALE
ET DÉPARTEMENTALE
DE LA JEUNESSE, DES SPORTS
ET DE LA COHÉSION SOCIALE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DÉLÉGUÉE
Pôle Logement et Hébergement
Affirmé par : Pauline HATCHEKIAN
☎ 02.40.12.81.74

Arrêté portant renouvellement de l'arrêté du 4 mai 2016 fixant les seuils de montant et d'ancienneté concernant les commandements de payer relevant du jury privé

LA PRÉFÈTE DE LA RÉGION PAYS DE LA LOIRE PRÉFÈTE DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

Officier de la Légion d'Honneur
Commandeur de l'Ordre National du Mérite

VU l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;

VU le décret n° 2015-1384 du 30 octobre 2015 relatif à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives ;

VU l'arrêté préfectoral du 4 mai 2016 portant fixation des seuils au-delà desquels les commandements de payer, délivrés en cas d'impayés de loyer ou de charges sont signalés à la CCAPEX ;

VU la chambre départementale des huissiers de justice de Loire-Atlantique consultée ;

VU l'avis émis le 22 septembre 2017 par le comité responsable du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées ;

SUR la proposition du Secrétaire Général de la Préfecture,

ARRETE

Article 1 : l'article 1^{er} de l'arrêté préfectoral du 4 mai 2016 reste inchangé :

Les seuils de montant et d'ancienneté de la dette au-delà desquels les commandements de payer, délivrés pour le compte d'un bailleur personne physique ou société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au 4^{ème} degré inclus, doivent être signalés par l'huissier de justice à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives, sont fixés ainsi qu'il suit pour le département de la Loire-Atlantique :

- soit lorsque le locataire est en situation d'impayé de loyer ou de charges depuis au moins 5 mois sans interruption ;
- soit lorsque la dette de loyer ou de charges locatives est équivalente à 5 fois le montant du loyer mensuel (hors charges locatives).

Annexe 5

Modèle diagnostic social et financier

**En attente du nouveau formulaire qui sera publié par décret
conformément à l'article 119 de la Loi 28.11.2018 Loi ELAN**

ANNEXE 6

INDICATEURS DE SUIVI

**L'OBJECTIF POURSUIVI EST DE RÉDUIRE DE 20 % LE NOMBRE DE MÉNAGES
CONCERNÉS PAR UNE PROCÉDURE D'EXPULSION SUR LA DURÉE DE LA CHARTE**

PROCEDURE			
ETAT (EXPLOC)	PARC PRIVE	PARC PUBLIC	TOTAL
NOMBRE DE COMMANDEMENTS DE PAYER			
NOMBRE D'ASSIGNATIONS			
NOMBRE DE DIAGNOSTICS SOCIAUX ET FINANCIERS (DSF) DEMANDES			
NOMBRE DE DIAGNOSTICS SOCIAUX ET FINANCIERS (DSF) REALISES			
NOMBRE DE MENAGES ASSIGNES PRESENTS A L'AUDIENCE			
NOMBRE DE RÉSILIATIONS « FERMES » (SANS DÉLAIS)			
NOMBRE DE RÉSILIATIONS « CONDITIONNELLES » (AVEC DÉLAIS)			
NOMBRE DE COMMANDEMENTS DE QUITTER LES LIEUX			
NOMBRE DE REQUISITIONS DE LA FORCE PUBLIQUE			
NOMBRE D'OCTROI DE LA FORCE PUBLIQUE			
NOMBRE D'EXÉCUTION EFFECTIVE DE CONCOURS DE LA FORCE PUBLIQUE			
CCAPEX			
NOMBRE DE COURRIERS TRANSMIS			
NOMBRE DE SEANCES CCAPEX			
NOMBRE DE COMMISSIONS TERRITORIALES D'ARRONDISSEMENTS (CCAPEX)			
NOMBRE DE DOSSIERS/SITUATIONS EXAMINEES			
NATURES DES AVIS ET RECOMMANDATIONS (MAINTIEN/RELOGEMENT)			
NOMBRE DE CCAPEX PLENIERE			
NOMBRE DE SITUATIONS MENACEES D'EXPULSION OU EXPULSEES RECONNUES PRIORITAIRES PAR LA COMMISSION DE MEDIATION DALO			
NOMBRE DE SITUATIONS MENACEES D'EXPULSION OU EXPULSEES RELOGEES DANS LE CADRE DU CONTINGENT			

PREFECTORAL			
CONSULTATIONS ADIL			
NOMBRE DE CONSULTATIONS DE LOCATAIRES EN IMPAYÉS			
NOMBRE DE CONSULTATIONS DE PROPRIÉTAIRES CONFRONTÉS À UN IMPAYÉ			
NOMBRE DE RÉUNIONS D'INFORMATION			
NOMBRE DE RÉUNIONS ORGANISÉES			
PUBLIC MOBILISÉ : BAILLEURS, MAIRIES, PROFESSIONNELS, TRAVAILLEURS SOCIAUX, AUTRES...			
NANTES METROPOLE (FSL)			
NOMBRE DE DEMANDE DE FSL MAINTIEN/DETTE DE LOYER			
NOMBRE D'AIDES FSL MAINTIEN ACCORDEES/DETTE DE LOYER			
MONTANT MOYEN DE L'AIDE FSL MAINTIEN/DETTE DE LOYER			
STADE DE LA PROCÉDURE AU JOUR DE LA DEMANDE			
NOMBRE DE SAISINE FSL PAR CCAS / MSA			
NOMBRE D'ORIENTATION VERS LA CCAPEX			
NOMBRE FSL ALI/ACCOMPAGNEMENT			
DEPARTEMENT (FSL)			
NOMBRE DE DEMANDE DE FSL MAINTIEN/DETTE DE LOYER			
NOMBRE D'AIDES FSL MAINTIEN ACCORDEES/DETTE DE LOYER			
MONTANT MOYEN DE L'AIDE FSL MAINTIEN/DETTE DE LOYER			
STADE DE LA PROCÉDURE AU JOUR DE LA DEMANDE			
NOMBRE DE SAISINE FSL PAR CCAS / MSA			
NOMBRE D'ORIENTATION VERS LA CCAPEX			
NOMBRE FSL ALI/ACCOMPAGNEMENT			
NOMBRE DE MESURES MASP, MJAEGD			
CAF/MSA			
NOMBRE D'ALLOCATAIRES BÉNÉFICIAIRE D'UNE AIDE AU LOGEMENT (APL, ALS ET ALF)			
NOMBRE DE SIGNALEMENTS D'IMPAYÉS			
NOMBRE DE SIGNALEMENTS D'IMPAYÉS « TARDIFS »			
NOMBRE DE MENAGES SUIVIS DANS LE CADRE DE L'OFFRE CAF			
MONTANT MOYEN DE L'IMPAYÉS			
NOMBRE DE PLANS D'APPUREMENT REÇUS			
DURÉE MOYENNE DU PLAN D'APPUREMENT			
NOMBRE DE SUSPENSION D'AIDE AU LOGEMENT			

NOMBRE/TAUX DE PLANS D'APUREMENT AMIABLES ETABLIS PAR LES BAILLEURS			
NOMBRE/TAUX D'ABOUTISSEMENT DES PLANS D'APUREMENT AMIABLES			
COMMISSION DE SURENDETTEMENT DE LA BANQUE DE FRANCE			
NOMBRE DE DOSSIERS REÇUS			
NOMBRE DE DOSSIERS RECEVABLES			
NOMBRE DE SAISINES DE DEMANDE DE SUSPENSION DE LA PROCEDURE D'EXPULSION			
NOMBRE DE PROCEDURES DE RETABLISSEMENT PERSONNEL			
NOMBRE DE MIR			
BAILLEURS SOCIAUX			
NOMBRE DE BAILLEURS AYANT ADHERE A IDEAL WEB			
NOMBRE DE DOSSIERS EN IMPAYES DE MOINS DE 3 MOIS			
NOMBRE DE SUIVIS SOCIAUX (CESF) DES MENAGES EN IMPAYES			
NOMBRE DE SAISINES CAF/MSA			
NOMBRE DE SAISINES CCAPEX			
NOMBRE DE PROTOCOLES DE COHESION SOCIALE SIGNES-EN COURS-DENONCES-			
NOMBRE DE MUTATIONS ECONOMIQUES (DISPROPORTION RESSOURCES/CHARGES)			
HUISSIERS ET TRIBUNAUX			
NOMBRE DE SITUATIONS DONT UN DELAI A ETE ACCORDE PAR LE JEX (SUSPENSION DE LA PROCEDURE D'EXPULSION)			

D'autres indicateurs pourront être identifiés avec les partenaires concernés au cours de la réalisation des actions

ANNEXE 7

**PROTOCOLES D'ACCORD EN COURS DE
RENOUVELLEMENT CD – USH – UDCCAS**

ANNEXE 8

ARRETE PORTANT CREATION DE COMMISSIONS TERRITORIALES D'ARRONDISSEMENTS AUPRES DE LA CCAPEX DE LOIRE-ATLANTIQUE

VU la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 modifiée visant à la mise en œuvre du droit au logement, notamment ses articles 3, 6-2, 7-1 et 7-2 ;

VU la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 modifiée d'orientation relative à la lutte contre les exclusions ;

VU la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales ;

VU la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, notamment son article 60 ;

VU la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale ;

VU la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;

VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ;

VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et les départements

VU la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté (LEC) ;

VU la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) ;

VU le décret n° 2015-1384 du 30 octobre 2015 relatif à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives ;

VU l'arrêté conjoint du 18 mai 2010 créant la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives de la Loire-Atlantique renouvelée le 7 mars 2012 et le 29 janvier 2016 ;

VU l'arrêté du 26 août 2016 adoptant le plan départemental d'aide au logement des personnes défavorisées pour la période 2016-2020 ;

VU l'arrêté conjoint du nommant les membres de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives de la Loire-Atlantique pour la durée du plan départemental d'aide au logement des personnes défavorisées ;

VU la consultation lancée dans le cadre du renouvellement de la nouvelle charte de prévention des expulsions locatives élaborée sur la durée du plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes en difficultés de la Loire-Atlantique 2016-2020 ;

SUR proposition du secrétaire général de la préfecture de la Loire-Atlantique et de M. le directeur général des services du département de Loire-Atlantique ;

ARRETEMENT

Article 1er: Une commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) est installée dans le département de la Loire-Atlantique.

Article 2: La CCAPEX est présidée conjointement par le préfet de la Loire-Atlantique et le président du Conseil départemental de la Loire-Atlantique ou leurs représentants;

Article 3: Sont membres de droit de la commission avec voix délibérative :

Le Préfet de la Loire-Atlantique ou son représentant ;

Le Président du Conseil Départemental de la Loire-Atlantique ou son représentant ;

La présidente de Nantes Métropole ou son représentant ;

La directrice de la Caisse d'allocations familiales de Loire-Atlantique ou son représentant ;

Le directeur général de la Mutualité sociale agricole de Loire-Atlantique-Vendée ou son représentant ;

Un représentant de la commission territoriale de Chateaubriant Ancenis (choisi parmi ses membres) ou son représentant ;

Un représentant de la commission territoriale de Saint-Nazaire (choisi parmi ses membres) ou son représentant ;

Un représentant de chacun des EPCI ayant conclu une convention avec l'Etat (art.L.301-5-1 CCH) (Nantes Métropole et CARENE) ou, à défaut, un représentant de l'un des établissements doté d'un PLH exécutoire

La présidence est de la CCAPEX est assurée conjointement par le préfet et le président du Conseil départemental.

Article 4 : Sont membres, à leur demande, avec voix consultative, un ou des représentants :

Le président de la commission de surendettement des particuliers ou son représentant ;

Représentants des bailleurs sociaux :

Un représentant les offices publics de l'habitat ;

Un représentant les entreprises sociales pour l'habitat ou leurs représentants ;

Représentant des bailleurs privés :

Le président de la chambre syndicale des propriétaires et copropriétaires de Loire-Atlantique ou son représentant ;

Le représentant des organismes collecteurs de la participation des

employeurs à l'effort de construction (CIL) ou son représentant ;

Le représentant de l'Union Départementale des Centres Communaux d'Action Sociale de la Loire-Atlantique, ou son représentant, au titre des centres d'action sociales ;

Représentants des associations de locataires :

Le président de la fédération de la Loire-Atlantique de la confédération nationale du logement (CNL 44) ou son représentant ;

Le président de la confédération générale du logement – union départementale de la Loire-Atlantique ou son représentant ;

Le président de l'association CLCV (consommation, logement et cadre de vie) de Loire-Atlantique ou son représentant ;

Le président de la confédération syndicale des familles (CSF) de la Loire-Atlantique ou son représentant ;

Le président de l'association d'information défense consommateurs salariés INDECOSA – CGT ou son représentant ;

Représentants 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 :

Le délégué départemental de la fédération nationale des associations d'accueil et de réinsertion sociale (FNARS Pays de la Loire) ou son représentant ;

Le président de l'union interfédérale des œuvres et organismes privés sanitaires et sociaux (URIOPSS) des Pays de la Loire ou son représentant ;

Le président de l'association « Habitat et Humanisme » ou son représentant ;

Représentant de l'union départementale des associations familiales :

Le président de l'union départementale des associations familiales de Loire-Atlantique (UDAF44) ou son représentant ;

Représentant des associations locales d'information sur le logement :

Le directeur de l'agence départementale d'information sur le logement (ADIL de la Loire-Atlantique) ou son représentant ;

Représentant de la chambre départementale des huissiers de justice :

Le président de la chambre départementale des huissiers de justice ou son représentant ;

Un représentant des services intégrés d'accueil et d'orientation (SIAO) ou son représentant;

Un représentant des services gestionnaires de centres d'hébergement et de réadaptation sociale (CHRS) ou son représentant.

Toute personne qualifiée que la CCAPEX jugera utile d'inviter en fonction de l'ordre du jour.

Article 5: La commission a pour mission de coordonner, évaluer et orienter la politique publique de prévention des expulsions locatives dans le département.

La CCAPEX s'appuie sur les commissions territoriales des arrondissements de Nantes, Chateaubriant-Ancenis et de Saint-Nazaire pour le traitement des situations individuelles.

La CCAPEX n'est pas compétente pour examiner des dossiers individuels.

La CCAPEX délègue aux commissions territoriales, l'examen et le traitement des situations individuelles des ménages menacés d'expulsion.

La CCAPEX a compétence sur l'ensemble du territoire départemental.

Article 6 : Des commissions sont créées en vue d'exercer la mission de la commission citée à l'alinéa 2 de l'article 6.

Chaque commission territoriale comprend des membres avec voix délibérative qui désignent par eux, le président.

Chaque commission est constituée de membres avec voix délibérative :

Le sous-préfet d'arrondissement ou son représentant ;

Un représentant conseil départemental ou, le cas échéant, le président du conseil de la métropole ;

Un représentant de la caisse d'allocations familiales de Loire-Atlantique ;

Un représentant de la mutualité sociale agricole ;

Les EPCI ayant conclu une convention avec l'Etat (art.L.301-5-1 CCH) ou à défaut un EPCI doté d'un PLH exécutoire :

Un représentant de Nantes Métropole ou de la Communauté d'agglomération de la Région Nazairienne ou de la Communauté de communes de Chateaubriant-Derval (PLH en cours) ou de la Communauté d'agglomération de Cap Atlantique ou de la Communauté d'agglomération de Pornic Pays de Retz ou de la Communauté de communes du Pays de Pontchâteau-Saint-Gildas des Bois ou de la Communauté d'agglomération Clisson, Sèvre et Maine ou de la Communauté de communes de la Région de Blain ou de la Communauté de communes de la région de Nozay ou de la Communauté de communes d'Erdre et Gesvres ou de la Communauté de communes du Pays d'Ancenis ou de la Communauté de communes Estuaire et Sillon ou de la Communauté de communes Sud Estuaire.

Chaque commission est constituée de membres avec voix consultative : Les organismes avec voix consultative siégeant à la CCAPEX proposent en leur sein un ou des représentants pour siéger

dans les commissions territoriales.

Le président de la commission territoriale est désigné par les membres avec voix délibérative et parmi eux.

Article 7: Le secrétariat de la CCAPEX et de la commission territoriale de l'arrondissement de Nantes est assuré par l'Etat à la direction régionale et départementale de la Jeunesse, des Sports et de la Cohésion sociale des Pays de la Loire et de la Loire-Atlantique – direction départementale déléguée) et en sous-préfectures, pour les commissions territoriales d'Ancenis Chateaubriant et de Saint-Nazaire.

Article 8 : La CCAPEX et les commissions territoriales d'arrondissement se dote d'un règlement intérieur commun.

Article 9 : Les membres de la CCAPEX et des commissions territoriales sont nommés pour la durée du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) 2016-2020 actuellement en vigueur. Un arrêté conjoint du président du Conseil départemental et du Préfet de Loire-Atlantique désigne les membres.

Article 10 : Le secrétaire général de la Préfecture, le directeur général des services du Conseil Départemental et la directrice départementale déléguée de la cohésion sociale sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Loire-Atlantique et au recueil des actes administratifs du Département.

Nantes, le

LE PREFET

LE PRESIDENT DU CONSEIL DEPARTEMENTAL

ANNEXE 9

Règlement intérieur de la CCAPEX plénière et des commissions territoriales d'arrondissements

Préambule

La Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) est définie par l'article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement opposable. Elle a été rendue obligatoire par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (MOLLE).

La loi n° 2014-366 du 24 mars 14 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, a précisé et renforcé les dispositifs en faveur de la prévention des expulsions et plus particulièrement le rôle des CCAPEX.

La commission coordonne l'action des différents partenaires concernés par le logement des personnes défavorisées, ou en difficultés, dans un souci de cohérence et d'efficacité afin de garantir l'harmonisation des pratiques sur l'ensemble du département. Elle ne se substitue aucunement aux dispositifs de prévention.

La CCAPEX intervient sur les dossiers de ménages le plus en amont possible, sur les situations « complexes » pour lesquelles le risque d'expulsion est avéré et la mise en œuvre d'une concertation préalable, indispensable.

Outil de la charte locale de prévention des expulsions locatives renouvelée conformément aux dispositions du décret n°2016-393 du 31 mars 2016, la commission émet des avis et des recommandations en tenant compte des orientations et des engagements pris par les partenaires.

La CCAPEX s'inscrit plus globalement dans la stratégie locale du plan départemental d'action en faveur du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD 2016-2020) de la Loire-Atlantique approuvé le 26 août 2016.

Le présent règlement intérieur abroge celui du 3 mars 2017.

Contexte réglementaire

La CCAPEX est co-présidée par le préfet et le président du conseil départemental.

Ses deux missions sont de :

- coordonner, évaluer et orienter le dispositif de prévention des expulsions locatives défini par le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) et la charte pour la prévention de l'expulsion,
- délivrer des avis et des recommandations à tout organisme ou personne susceptible de participer à la prévention de l'expulsion, ainsi qu'aux bailleurs et aux locataires concernés par une situation d'impayé ou de menace d'expulsion.

Le règlement intérieur

Le décret n° 2015-1384 du 30 octobre 2015 relatif à la CCAPEX définit les modalités d'organisation et de fonctionnement de la commission. Le règlement intérieur de la commission doit notamment préciser (article 9) :

- l'organisation territoriale de la commission et, en particulier, la répartition de l'examen et du suivi des situations individuelles entre la commission et les commissions territoriales,
- les modalités de saisine, d'alerte, d'information ou de signalement de la commission, qui peuvent être réalisées par voie électronique,
- les modalités d'examen, de traitement et de suivi des situations individuelles par la commission

L'articulation avec le PDALHPD

Le présent règlement intérieur s'inscrit dans l'axe III du PDALHPD 2016-2020 dont l'objectif est de « réorienter le rôle de la CCAPEX vers un traitement le plus en amont des situations d'impayés de loyers en encourageant sa saisine au plus tôt ».

Le public concerné (champ de compétence)

La commission est compétente pour l'ensemble des procédures d'expulsion, qu'elles résultent d'un impayé de loyers (que le ménage soit bénéficiaire d'une aide au logement ou non), de troubles de voisinage ou de la reprise du logement par le bailleur à la fin du bail pour vente ou occupation personnelle.

TITRE 1er : Organisation territoriale de la CCAPEX

Article 1 : Création de commissions territoriales

La commission de coordination des actions de prévention locatives de Loire-Atlantique (CCAPEX) a été créée le 18 mai 1990 par arrêté conjoint du préfet et du

président du Conseil départemental, révisée le 7 mai 2012 et le 29 janvier 2016. Son champ de compétence est départemental.

En application du décret n° 2015-1384 du 30 octobre 2015, il est créé une commission sur les arrondissements de NANTES, SAINT-NAZAIRE et CHATEAUBRIANT ANCENIS.

Elles sont dénommées « commissions territoriales ».

La CCAPEX de Loire-Atlantique comprend :

- Une formation départementale plénière co-présidée par le préfet et le président du Conseil départemental ou leurs représentants ;
-
- Trois formations territoriales co-présidées, pour chaque arrondissement, par le sous-préfet et le président du Conseil départemental ou leurs représentants.

La CCAPEX délègue aux commissions territoriales l'examen des situations individuelles relevant de leurs compétences.

Article 2 : Composition

La composition de la CCAPEX et des commissions territoriales est définie conformément au décret n°2015-1384 du 30 octobre 2015, par arrêté conjoint du préfet et du président du Conseil départemental. (projet arrêté préfectoral annexé)

Article 3 : Fonctionnement

La CCAPEX plénière

Dans le cadre de sa mission de coordination, dévaluation et d'orientation de la politique de prévention des expulsions locatives, la commission réalise chaque année et transmet au comité de pilotage du PDALHPD :

- un bilan des procédures d'expulsions locatives dans le département et de l'activité de ses commissions au regard des objectifs définis par le plan et des objectifs fixés dans la charte départementale de prévention des expulsions ;
- une évaluation de son activité et de celles de ses instances locales notamment un bilan des avis et recommandations et des suites réservées ;
- un recensement des propositions d'amélioration du dispositif de prévention des expulsions locatives (nouvelles pratiques y compris expérimentales ou innovantes)

Le secrétariat de la CCAPEX est assuré par les services de l'Etat (DRDJSCS - direction départementale déléguée de Loire-Atlantique).

Sur invitation conjointe du préfet et du président du Conseil départemental, la CCAPEX de Loire-Atlantique se réunit en formation plénière au moins, une fois par an.

Les commissions territoriales

La commission n'a pas vocation à intervenir dans toutes les situations. Elle n'est saisie que sur des situations les « plus complexes » (titre I : modalités de saisine).

La commission peut être saisie à tout moment de la procédure avant une expulsion effective.

En tant que de besoin, les commissions territoriales peuvent solliciter la présence d'une tierce personne dont l'audition ou l'expertise peut paraître utile à la bonne instruction des dossiers soumis à l'ordre du jour.

Le décret n° 2015-1384 du 30 octobre 2015 (article 8) prévoit que les maires puissent participer aux séances de la sous-commission qui examine le dossier relatif à l'un de leurs administrés.

La charte de prévention de l'expulsion recense les maires qui souhaitent participer à la commission le cas échéant. Ces personnes ne participent pas au vote.

Secrétariat

Le secrétariat des commissions est assuré :

- pour l'arrondissement de NANTES, par la direction régionale et départementale de la jeunesse, des sports et de la cohésion sociale – direction départementale déléguée de Loire-Atlantique - Pôle politiques sociales du logement ;
- pour les arrondissements de CHATEAUBRIANT ANCENIS et SAINT-NAZAIRE, par les sous-préfectures.

Ses missions :

- élaborer le calendrier annuel des séances de la commission
- recevoir les saisines de la commission ;
- établir l'ordre du jour de chaque séance de la commission ;
- convoquer les membres par voie électronique en transmettant l'ordre du jour et fiches de synthèse ;
- réaliser le compte rendu et l'adresser aux membres ;
- donner suite aux avis et recommandations.

Article 4 : Attributions

Conformément à l'article 2 du décret n° 2015-1384 du 30 octobre 2015, les commissions peuvent formuler et adresser des avis et recommandations au bailleur et à l'occupant concernés, ainsi qu'à tout organisme ou toute personne susceptible de contribuer à la prévention des expulsions locatives, et notamment :

- à la commission de médiation DALO,
- aux organismes payeurs des aides personnelles au logement (CAF/MSA) ;

- au fonds de solidarité pour le logement ;
- aux bénéficiaires de droits de réservation de logements sociaux dans le département ;
- aux bailleurs ou à tout organisme ou instance pouvant concourir au relogement des ménages à tout stade de la procédure d'expulsion ;
- aux acteurs compétents en matière d'accompagnement social ou médico-social ou de médiation locative,
- à la commission de surendettement des particuliers mentionnée à l'article L. 331-1 du code de la consommation ;
- au service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO) pour les ménages expulsés ou en voie d'expulsion qui notamment ne sont manifestement pas en situation de se maintenir dans un logement autonome ou qui ne peuvent pas être relogés avant l'expulsion,
- aux autorités administratives compétentes en matière de protection juridique des majeurs ou des mineurs.

Le secrétariat de la commission donne suite aux avis et recommandations en adressant des courriers aux personnes ou organismes concernés. En retour, les organismes concernés informent la commission des suites réservées à ses avis et recommandations.

Les membres de la CCAPEX et des commissions sont tenus à une obligation de confidentialité au regard des informations portées à leur connaissance.

Concernant les alertes mentionnées à l'article du présent règlement, la commission émet ses avis et recommandations **dans un délai de 2 mois**.

Article 5 : Périodicité, quorum, délibération

La CCAPEX se réunit annuellement au moins une fois en formation plénière.

Les commissions territoriales se réunissent au moins une fois par trimestre. Un calendrier des réunions est établi de manière semestrielle.

La commission délibère exclusivement sur les dossiers inscrits à l'ordre du jour.

Le quorum est atteint lorsque la moitié au moins des membres composant la commission sont présents.

Les avis et recommandations sont rendus à la majorité simple des membres ayant voix délibérative. Une démarche consensuelle est recherchée autant que possible.

Lorsque l'ordre du jour prévoit l'examen de dossiers de suspension APL ou AL ou visant une aide FSL ou un relogement sur contingent préfectoral, les avis respectifs ne pourront être valablement rendus que sous réserve d'un représentant de l'organe décisionnel concerné (CAF, MSA, FSL, Etat).

Article 6 : Modalités de saisine, d'alerte, d'information et de signalement

Conformément à l'article 7-2 de la loi n°90-449 du 31 mai 1990, « la CCAPEX peut être saisie par un de ses membres, par le bailleur, par le locataire et par toute institution ou personne y ayant intérêt ou vocation ».

La commission est **informée** de l'évolution de la situation des locataires selon les modalités réglementaires suivantes (**Annexe 1**)

Par ailleurs, la commission est **alertée** par :

- la commission de médiation, pour tout recours amiable au titre du droit au logement opposable fondé sur le motif de la menace d'expulsion sans relogement ;
- les organismes payeurs des aides au logement, « systématiquement, en vue de prévenir leurs éventuelles suspensions par une mobilisation coordonnée des outils de prévention » (**Annexe 2**).
- le Fonds de Solidarité pour le Logement, « lorsque son aide ne pourrait pas, à elle seule, permettre le maintien dans les lieux ou le relogement du locataire ».

Ces saisines et alertes peuvent intervenir à tout stade de la procédure.

Article 7: Modalités d'examen, de traitement et de suivi des situations individuelles

Les saisines, alertes, informations et signalements, dont est destinataire la commission, font l'objet de 2 types d'action :

- une action de prévention systématique : envoi de courriers et sollicitations de diagnostics sociaux et financiers selon le stade de la procédure d'expulsion. (**Annexe 3**) ;
- une action de prévention individuelle pour les « situations complexes », lesquelles seront examinées en commission selon des critères à définir. (**Annexe 4**)

Le PREFET

LE PRESIDENT DU CONSEIL
DEPARTEMENTAL

ANNEXE I : Modalités de saisine, d'alerte, d'information et de signalement

Stade/Procédure	SAISINE	Références réglementaires	Critères de saisine (prioritaires)
Impayé < 2 mois (ménages allocataires)¹	Organisme payeur (CAF/MSA) informé par le bailleur <u>sous 2 mois</u> vaut saisine CCAPEX	Article R. 351-30 du CCH ²	« Situations complexes » (voir modalités de saisine CCAPEX/CAF Annexe II)
CDP (selon montant et ancienneté de la dette)	Signalement des huissiers à la CCAPEX (pour les bailleurs personnes physiques ou SCI familiales)	Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs (article 24) + Décret n° 2015-1384 du 30 octobre 2015 (article 14)	Signalement Traitement prioritaires parc privé (critères à définir)
Au moins 2 mois avant l'assignation³	Bailleurs personnes morales saisissent la CCAPEX (non allocataires APL/AL)	Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs (article 24)	Priorité suivi social Maintien et/ou relogement
Assignation	PREFET	Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs (article 24)	Priorité suivi social Maintien et/ou Relogement
CQL	PREFET	Article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 et article L. 412-5 du CPCE	Priorité suivi social Maintien et/ou relogement
CFP	PREFET	Article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990	Priorité suivi social

ANNEXE II : Impayés de loyer APL ou AL (saisine avant suspension)

Ne seront présentés en commission territoriale que les dossiers pour lesquels les organismes payeurs (CAF/MSA) estiment indispensables une coordination des actions partenariales. Les principes de sélection des dossiers à présenter en commissions territoriales figurent dans le tableau suivant :

PHASES	Description de la situation	EXAMEN CCAPEX	NATURE DE LA DECISION
Situations liées à la non réception du plan d'apurement	Plan d'apurement non reçu sous 6 mois par le bailleur (extraction BS et parc privé + dette)	<u>CAS COMPLEXE</u>	
	Difficultés dans la mise en place d'un plan d'apurement et l'allocataire ne s'acquitte pas du paiement de son loyer courant	<u>CAS COMPLEXE</u>	
Situations liées au contrôle du plan	Attestation non retournée : Non-respect du plan d'apurement Loyer courant non réglé – Aucun versement au titre de l'exécution du plan -	<u>CAS COMPLEXE</u>	
	Si les versements sont insuffisants et/ou la situation familiale est « sensible » (= <i>RSA, situation de surendettement, accompagnement social, prise en compte des accidents de la vie tels que maladie, séparation, perte d'emploi...</i>) -	<u>CAS COMPLEXE</u>	
	Attestation non retournée <u>et</u> loyer courant non réglé -	<u>CAS COMPLEXE</u>	
Contrôle/Suivi/Fin de plan d'apurement	Attestation retournée : loyer courant non réglé et dette non apurée	<u>CAS COMPLEXE</u>	
	Attestation retournée : loyer courant réglé et dette non apurée	<u>CAS COMPLEXE</u>	
	Attestation non retournée, loyer courant non réglé et dette non apurée	<u>CAS COMPLEXE</u>	
	Refus du tiers payant par bailleur privé	<u>CAS COMPLEXE</u>	
AUTRES SITUATIONS	Si les versements sont insuffisants <u>et</u> si le loyer est « <i>manifestement inadapté à la capacité financière du</i>	<u>CAS COMPLEXE</u>	

	<i>ménage</i> » ou composition familiale (TEL = taux d'effort au loyer > 30% max)		
	Mise en place du plan par défaut de 36 mois, quel que soit le montant de l'impayé, (absence d'éligibilité aux critères d'accès au FSL, absence de décision FSL au terme des 3 mois (saisine indirecte) ou 6 mois (saisine directe), absence de dispositif d'apurement, ou décision partielle du FSL -->Avant suspension	<u>CAS COMPLEXE</u>	
	Allocataires du parc privé	<u>OUI</u>	Examen de la situation par CAF pour rétablir les droits + suivi social (Répartition avec ADIL44)

1- Art.5,II ,1° a) du décret du 6 juin 2016 : « L'organisme payeur tient la CCAPEX informée de l'évolution de la situation de l'allocataire » -2- Art.5-E du décret du 6 juin 2016 : « Si l'allocataire s'acquitte du paiement de la dépense courante de logement, ou s'il se trouve dans une situation sociale difficile et qu'il s'acquitte du paiement de la moitié de la dépense courante de logement, déduction faite de l'aide, l'organisme payeur peut décider du maintien du versement de l'aide personnalisée au logement notamment pour tenir compte des recommandations de la CCAPEX ». (art. 351-30 CCH) –

ANNEXE III : Prévention systématique (courriers de prévention)

Stade de procédure	EMETTEUR	Destinataires	Contenu
Signalement de la CAF/MSA	CCAPEX	Bailleur privé	Maintien/Relogement
	CCAPEX	Commune CCAS	Maintien/Relogement
CDP	HUISSIER	Bailleur privé	Demande d'informations (formulaire type)
	CCAPEX	Locataire	Orientation vers les services sociaux (CCAS, CMS) BDF, ADIL
ASSIGNATION	HUISSIER	Locataire	Document d'information délivré conformément au décret n°2017-923 du 9 mai 2017 : importance de se rendre à l'audience et contacts des antennes de prévention des expulsions locatives
CQL	CCAPEX	Information du ménage locataire par le préfet de la possibilité de saisir la commission de médiation (art . L. 412-5 du code des procédures civiles d'exécution - Instruction INTK1229203J du 26 octobre 201	Information sur le DALO et nécessité d'un dépôt préalable d'une demande de logement social (
CFP	CCAPEX	Locataire	Informations sur les prochaines sollicitations des services sociaux et de la police ou gendarmerie et invitation à contacter le service social de secteur
Octroi CFP	CCAPEX	Locataire	Information sur la date d'octroi + coordonnées du SIAO
	CCAPEX	Huissier	Information sur l'octroi du CFP
	CCAPEX	Police/ Gendarmerie	Information sur l'octroi du CFP

ANNEXE IV : Prévention individuelle

Examen en « commission territoriale d'arrondissement »

Les critères d'examen : Les situations examinées par les commissions doivent être ciblées, pour éviter l'engorgement du dispositif et permettre de consacrer le temps nécessaire à l'analyse des situations les plus complexes priorisées notamment celles relevant du parc privé (CDP) et celles nécessitant un suivi social à tous les stades de la procédure.

Par ailleurs, il est nécessaire de faire en sorte que qu'une situation soit examinée en amont de la procédure, l'examen au stade de la demande de concours de la force publique doit demeurer l'exception.

Les critères suivants demeurent indicatifs. Chaque critère d'examen ou de non-examen n'est pas nécessairement suffisant pour proposer l'examen ou non de la situation.

Le cumul de critères étant recherché conjuguant dette locative et la composition familiale (ménage monoparental avec enfants mineurs), personne vulnérable, défailante, handicap, maladie, perte d'emploi, séparation et enfants, etc...

Le secrétariat de la commission appréciera au cas par cas, la situation au regard de critères cumulatifs suivants :

Stade de la procédure	Propositions de critères de saisine
Impayé signalé par : -le bailleur social -le propriétaire privé -l'organisme payeur (critères spécifiques) (ménages allocataires ou non)	<u>Critères d'examen :</u> <ul style="list-style-type: none">• bailleur privé (avant assignation) ;• Dette locative > 3.500 € ou équivalente à 5 mois d'impayés ;• Ménage vulnérable (locataire sous protection, en situation de handicap, famille monoparentale avec enfants mineurs etc.) ;• Changement de situation familiale (séparation, naissance, etc.) ou professionnelle ;• Ménage ayant déjà été confronté à une situation d'impayé ou d'expulsion ;• Ménage déjà confronté à une situation de surendettement,• Dette constituée dès l'entrée dans le logement ;• Troubles du voisinage <u>conjugués à des problèmes autres</u> (maladie, handicap, composition familiale ...) ;• Logement inadapté (« trop élevé ») ;• Rupture de contact entre bailleur/locataire ;• Saisine CAF/MSA dans le cas de « situations complexes » listées en annexe II ; <u>Critères de non-examen :</u> <ul style="list-style-type: none">• Aide au logement rétablie avant CCAPEX,• Absence d'information complémentaire (notamment en cas de non

	<p>réponse du bailleur privé au formulaire transmis),</p> <ul style="list-style-type: none"> • Situation déjà examinée sans élément nouveau significatif.
CDP (bailleurs privés, selon montant et ancienneté de la dette)	<p><u>Critères d'examen</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dette locative (supérieure à 3.500 € ou équivalente à 5 mois d'impayés) ; • Ménage ayant déjà été confronté à une situation d'impayé ou d'expulsion, • Ménage vulnérable (locataire sous protection, en situation de handicap, famille monoparentale avec enfants mineurs etc.) ; • Dette constituée dès l'entrée dans le logement ;
Au moins 2 mois avant l'assignation (bailleurs sociaux) pour <u>les ménages non allocataires</u> , situations non signalées par ailleurs à l'organisme payeur concerné.	Examen uniquement à la demande du bailleur social (ex : rupture du lien avec le bailleur notamment dans la mise en place d'un plan d'apurement avec BS ou CAF/MSA)
ASSIGNATION	<p><u>Critères d'examen</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dette locative > 3.500 € ou équivalente à 5 mois d'impayés ; • Recours DALO rejeté ; • Ménage « vulnérable » (locataire sous protection, en situation de handicap, etc.), • Difficultés connues du bailleur privé ; • Bordereau de carence (Diagnostic social et financier)--> Dispositif AVDL (association tiers) <p><u>Critères de non-examen</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> • situation déjà sans élément nouveau significatif.
CQL	<p><u>Critères d'examen</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dette locative > 3.500 € ou équivalente à 5 mois d'impayés ; • Non dépôt DALO ou recours DALO rejeté, • Bailleur privé et absence de diagnostic social et financier à ce stade et/ou DSF non mis en œuvre par le locataire, • Situation jamais examinée en commission, • Ménage vulnérable (locataire sous protection, en situation de handicap, etc.), • Difficultés connues du bailleur privé, • Procédure réactivée suite à une procédure qui a été suspendue (dénonciation du protocole de cohésion social) • Troubles du voisinage <u>conjugés à des problèmes autres</u> (maladie, handicap, composition familiale ...)
CFP	<p>La commission territoriale peut être saisie pour les demandes de concours de la force publique.</p> <p>La commission se prononce alors sur l'opportunité de l'octroi et sur la date appropriée au regard de la situation du ménage (possibilités ultimes de mise en œuvre des solutions de relogement ou de traitement de la dette</p>

	<p>par protocole)</p> <p>L'avis de la commission se fonde notamment sur les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La composition du ménage et notamment la présence d'enfants scolarisés (prise en compte du calendrier scolaire), situation « vulnérable », maladie, santé, personne âgée - L'existence d'un recours au titre du droit au logement opposable (DALO : si la décision n'a pas encore été rendue par la commission de médiation, la commission peut recommander un sursis et rendre son avis après que la décision a été rendue ; si la demande du ménage a été reconnue prioritaire et urgente, la mise en œuvre du concours de la force publique ne peut intervenir avant le relogement effectif, conformément à l'instruction INTK1229203J du 26 octobre 2012 / art. 24 Loi ALUR sur saisine du JEX (TGI) par le président de la COMED (sauf si le ménage a perdu le bénéfice de la décision de la commission de médiation après avoir refusé une proposition de logement adapté à ses besoins et capacités ou décision défavorable). <p>La décision finale, qui tient compte de l'avis de la commission, est de la compétence du préfet/ sous-préfets.</p>
--	---

2) Typologie des avis et de recommandations

Pour chaque situation examinée à titre individuel, la commission doit s'attacher à déterminer si le maintien dans le logement est souhaitable ou non au regard des capacités et besoins du ménage.

Dans le premier cas, les avis et recommandations viseront à mobiliser les dispositifs d'apurement de la dette. Dans le second cas, les avis et recommandations viseront en priorité à rechercher une solution d'hébergement ou de relogement plus adaptée aux capacités et besoins du ménage.

Lorsqu'une action particulière a été préconisée, la commission territoriale peut demander à réexaminer la situation afin d'examiner la suite réservée aux avis et recommandations émis.

Les avis et recommandations peuvent être les suivantes :

Destinataires	Maintien dans le logement	Solution d'hébergement ou de relogement
Locataires	<ul style="list-style-type: none"> - Inciter à reprendre le paiement régulier, à reprendre le contact avec le bailleur pour établir un plan d'apurement, à contacter le service social compétent (CMS, CCAS, Caf, etc.) pour faire le point sur la situation. - Inciter à déposer un dossier de surendettement ; - Inciter à prendre contact avec un travailleur social pour déposer un dossier FSL 	-Inciter à rechercher un hébergement/logement adapté, à déposer une demande de logement social, à contacter le service social compétent (CMS, CCAS, Caf, etc.) pour faire le point sur la situation
Bailleurs	<ul style="list-style-type: none"> -<u>Si bailleur social</u> : donner un avis sur l'opportunité de conclure un protocole de cohésion sociale ; -<u>Si bailleur privé</u> : inciter à un plan d'apurement ou à en redéfinir les modalités (montant trop élevé par exemple) 	-Si bailleur social : inciter à proposer un logement plus adapté (mutation) ;
Commission de médiation		-Saisir le JEX dans l'attente du relogement (recours DALO favorable)
Organismes payeurs	-Donner un avis sur le maintien ou la suspension de l'aide	-Donner un avis sur le maintien ou la suspension de l'aide
FSL	FSL Maintien + accompagnement	
Contingent préfectoral		-Actionner la convention cadre (publics prioritaires)
Acteurs en matière d'accompagnement social ou médico-social ou de médiation locative	<ul style="list-style-type: none"> -Demander une intervention particulière auprès du locataire ; -Préconiser une mesure de protection ou d'accompagnement * ; -Proposer de monter un dossier FSL ; 	
Commission de surendettement		
SIAO		Alerter
Autorités administratives compétentes en matière de protection juridique des majeurs ou des mineurs		Alerter

*Aide sociale à l'enfance (ASE), Accompagnement dans logement individualisé (ALI), Accompagnement social lié au logement (ASLL), Accompagnement vers et dans le logement (AVDL), Mesure d'accompagnement judiciaire (MAJ), Mesure d'accompagnement social personnalisé (MASP 1/2/3), tutelle/curatelle/sauvegarde de justice/habilitation familiale

Annexe 10 : Glossaire

AAH : Allocation Adulte Handicapé

ADIL : Agence Départementale d'Information sur le Logement

AEB : Accompagnement à l'Education Budgétaire

AL : Allocation Logement

APL : Aide Personnalisée au Logement

ASLL : Accompagnement Social Lié au Logement

CAF : Caisse d'Allocations Familiales

CCAPEX : Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions

CCAS : Commission Communale d'Action Sociale

CCH : Code de la Construction et de l'Habitation

CLHD : Comité Local d'Habitat Dégradé

CORESP : Comité Responsable du Plan

UNPI : Union Nationale des Propriétaires Immobiliers

UTAS : Unité Territoriale d'Action Sociale

DALO : Droit Opposable au Logement

DDCS : Direction Départementale de la Cohésion Sociale

EXPLOC : Logiciel « expulsion locative »

FNAIM : Fédération Nationale des Agents Immobiliers

FSL : Fond de Solidarité Logement

FSL : Fond de Solidarité Logement

GPL : Garantie de Paiement de Loyer

MASP : Mesure d'Accompagnement Social Personnalisé

MSA : Mutualité Sociale Agricole

PDALHPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

PRP : Procédure de Rétablissement Personnel

RSA : Revenu Solidarité Active

SIAO : Service Intégré d'Accueil et d'Orientation