



**Région Martinique**

# **CCAPEX Martinique/Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives de la Martinique**

## **Règlement intérieur**



PRÉFECTURE DE LA RÉGION MARTINIQUE



**Vu,**

- le **Code de la construction et de l'habitation**, en particulier ses articles L 351-14, L 353-15-2, R 351-30-1, R 351-31 et R 351-47 à R 351-54.
- la **Loi numéro 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.
- la **Loi numéro 90-449 du 31 mai 1990 modifiée**, visant la mise en œuvre du droit au logement.
- la **Loi numéro 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation**, relative à la lutte contre les exclusions, en particulier ses articles 114 à 122.
- la **Loi numéro 2005-32 du 18 janvier 2005**, de programmation pour la cohésion sociale, publié au JORF n°15 du 19 janvier 2005
- la **Loi numéro 2006-872 du 13 juillet 2006**, portant engagement national pour le logement, en particulier son article 60.
- La **Loi numéro 2009-323 du 25 mars 2009**, de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, en particulier son article 59, modifiant l'article 4 de la Loi n° 90-449 du 31 mai 1990.
- le **Décret numéro 2005-212 du 2 mars 2005**, relatif aux fonds de solidarité pour le logement.
- le **Décret numéro 2006-672 du 8 juin 2006**, relatif à la création, à la composition et au fonctionnement de commissions administratives à caractère consultatif :
- Le **Décret numéro 2007-1688 du 29 novembre 2007**, relatif aux plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées.
- le **Décret numéro 2008-187 du 26 février 2008**, relatif à la commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives.
- la **décision du Comité responsable du Pdalpd de la Martinique en date du 30 juin 2010**, portant création en Martinique d'une Commission de coordination des actions des expulsions locatives
- la **Charte pour la prévention et le traitement des expulsions locatives sur le territoire de la Martinique, signée le 29 octobre 2010.**
- **L'Arrêté conjoint du Préfet de la région Martinique et du Président du conseil général de la Martinique n°..... du .....**, portant création de la commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives de la Collectivité de Martinique.
- **L'Arrêté conjoint du Préfet de la région Martinique et du Président du conseil général de la Martinique n°..... du .....**, portant nomination des membres de la commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives de la Collectivité de Martinique.

**Il est créé, auprès du Comité responsable du Pdalpd de la Martinique,**

**Une Ccapex/Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives, ci-après dénommée «CCAPEX Martinique»**

La CCAPEX Martinique est une instance du Pdalpd de la Martinique, et un outil de mise en œuvre de la Charte pour la prévention et le traitement des expulsions locatives sur le territoire de la Martinique.

Instituée comme un outil techniquement partenarial, la CCAPEX Martinique permet de prendre en compte, dans le traitement de la situation du locataire en difficulté pour se maintenir dans son logement, les positions exprimées par les différents partenaires locaux concernés par la prévention et le traitement des expulsions locatives.

**En conséquence de quoi,**

**Le présent règlement intérieur est arrêté, par décision du Comité responsable du Pdalpd de la Martinique en date du 29 octobre 2010, et adopté par la CCAPEX Martinique en sa séance du .....**

# Sommaire

---

<b>Article 1</b>	<b>Objet du règlement intérieur</b>	P.04
<b>Article 2</b>	<b>Objectifs et champ de compétence de la CCAPEX Martinique</b>	P.04
	2.1 - Objectifs assignés	
	2.2 - Champ de compétence	
	2.3 - Ménages éligibles	
<b>Article 3</b>	<b>Rôle et Missions de la CCAPEX Martinique</b>	P.05
	3.1 - Avis aux instances décisionnelles locales	
	3.2 - Recommandations aux acteurs locaux de la prévention	
	3.3 - Informer la Commission de médiation Dalo	
	3.4 - Avis et suggestions, au Comité responsable du plan	
	3.5 - Suivi des avis et recommandations	
<b>Article 4</b>	<b>Composition de la CCAPEX Martinique</b>	P.07
	4.1 - Composition	
	4.2 - Mode de désignation des représentants des institutions membres	
	4.3 - Durée du mandat	
	4.4 - Présidence	
	4.5 - Collège 1 - Membres de droit	
	4.6 - Collège 2 - Membres consultatifs	
	4.7 - Personnes ressources	
	4.8 - Domiciliation	
<b>Article 5</b>	<b>Fonctionnement de la CCAPEX Martinique</b>	P.09
	5.1 - Saisine	
	5.2 - Secrétariat	
	5.3 - Instruction et Mise en état des dossiers	
	5.4 - Tenue des réunions	
	5.5 - Vote des avis et recommandations	
<b>Article 6</b>	<b>Suivi de l'activité de la CCAPEX Martinique</b>	P.11
<b>Article 7</b>	<b>Evolution du dispositif de prévention des expulsions</b>	P.12
<b>Article 8</b>	<b>Annexes et avenants</b>	P.12

## Annexes

<b>Annexe 1</b>	Protocole d'occupation sociale	P.13
<b>Annexe 2</b>	Liste nominative institutions membres	P.14
<b>Annexe 3</b>	Saisine Ccapex : note de procédure	P.15
<b>Annexe 4</b>	Saisine Ccapex : organigramme	P.16
<b>Annexe 5</b>	Modèle-type de tableau synthétique récapitulatif dossiers soumis à la Ccapex	P.17
<b>Annexe 6</b>	Traitement des impayés des bénéficiaires de l'allocation logement	P.19

## Article 1 - Objet du présent règlement

Le présent règlement a pour finalité :

- de fixer les **objectifs** assignés à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives de la Martinique
- de préciser le **champ de compétence** de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives de la Martinique.
- de définir **le rôle et les missions** de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives de la Martinique
- d'arrêter **la composition et de définir les règles de fonctionnement** de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives de la Martinique

## Article 2 – Objectifs et champ de compétence de la CCAPEX Martinique

### 2.1 – Objectifs assignés

La CCAPEX Martinique a pour objectif, dans un souci de cohérence et d'efficacité, d'optimiser le dispositif de prévention des expulsions locatives initié dans la Charte pour la prévention et le traitement des expulsions locatives sur le territoire de la Martinique :

- en coordonnant les actions des différentes instances décisionnelles et des différents partenaires locaux participants à la prévention et au traitement des expulsions locatives, notamment eu égard à leurs engagements opérationnels.
- en favorisant le traitement global de la situation du locataire en difficultés, à tous les stades de la procédure : dès l'apparition du contentieux locatif jusqu'au stade final du relogement, de l'hébergement ou de l'expulsion avec ou sans le concours de la force publique.
- en évitant les instructions multiples d'un même dossier par différents instances et partenaires locaux (Fdsl, Caf, Services sociaux, Ccas, Commission surendettement, Fournisseurs d'eau, d'énergies et de services téléphoniques...), pour favoriser l'examen unique et commun de la situation du ménage locataire en difficulté, aux fins d'une décision partagée sur les solutions les plus adaptées à mettre en œuvre pour éviter la perte du logement, qu'elles soient de nature juridique, sociale et financière (assistance juridique, attribution d'aides personnelles au logement ou de concours financiers, intermédiation, maintien ou relogement, accompagnement social, apurement de la dette, hébergement...).

### 2.2 – Champ de compétence

**2.2.1 - Compétence territoriale :** La CCAPEX Martinique est compétente pour l'ensemble du territoire de la Martinique.

**2.2.2 - Compétence d'attribution :** La CCAPEX Martinique est compétente uniquement en secteur locatif, public et privé, pour les locations soumises à la loi du 6 juillet 1989, et pour toutes les causes de contentieux locatif pouvant déboucher sur l'expulsion du ménage locataire en difficulté : impayés de loyers et de charges, troubles de voisinage, congé du bailleur en fin de bail, récupération du logement suite au congé du locataire qui se maintient dans les lieux.

La CCAPEX Martinique n'est pas compétente, lorsque le ménage bénéficie d'un cautionnement qui est mise en jeu : l'impayé n'est pas constitué, le ménage ne peut donc pas être assigné par le bailleur et l'allocation logement ne peut pas être suspendu.

Cependant, en cas de mise en jeu du cautionnement, lorsque l'impayé de loyer nécessite un suivi social et/ou un relogement, la CCAPEX Martinique est compétente et peut être saisie par le travailleur social, le bailleur ou la caution.

**2.2.3 – Période expérimentale :** A titre expérimental, jusqu'au 31 décembre 2010, l'intervention de la CCAPEX Martinique se limite aux situations de difficultés des locataires générées par un impayé de loyers, quelle qu'en soit la source.

Toutefois, pour les autres causes de contentieux locatif pouvant aboutir à l'expulsion, la CCAPEX Martinique peut intervenir, au cas par cas, lorsque la perte du logement peut avoir des conséquences sociales graves pour le locataire défaillant ou sa famille, notamment en présence d'enfants mineurs.

**2.2.4 – Exclusion :** La CCAPEX Martinique n'a pas compétence pour intervenir pour les ménages en difficulté du secteur de l'accession à la propriété, ou de la propriété.

### **2.3 - Ménages éligibles à l'intervention de la CCAPEX Martinique**

**2.3.1 – Définition du ménage éligible :** En application, des articles 1<sup>er</sup>, 4 alinéa 2, et 6 alinéa 2 de la loi du 31 mai 1990, et de l'article 1<sup>er</sup> du Pdalpd de la Martinique, relève de la compétence de la CCAPEX Martinique, les personnes ou familles martiniquaises qui éprouvent des difficultés particulières pour se maintenir dans un logement locatif, en raison de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence. Sont concernés les ménages :

- qui occupent régulièrement, en vertu d'un titre d'occupation et à usage d'habitation principale, un logement du parc public ou du parc privé, en qualité de locataire, de sous-locataire, ou de résident d'une résidence sociale, d'un logement foyer, d'une maison-relais.

- bénéficiaires ou non d'une allocation logement (allocation logement familiale, allocation logement sociale) servie par la Caisse d'allocations familiales de la Martinique.

- de bonne foi : qui, en raison de la diminution de leurs ressources, se trouvent en difficulté pour honorer leurs obligations locatives concernant le paiement du loyer et des charges, du dépôt de garantie, des primes d'assurance locative ; ou qui, en raison de leurs conditions d'existence ou de leurs difficultés sociales ou d'insertion sociale, ne peuvent assumer leurs responsabilités locatives concernant la jouissance paisible des lieux, les congés valablement délivrés.

- et qui risquent l'expulsion du logement, si aucune mesure juridique, financière et sociale, de traitement préventif, coordonné et efficace, de la situation n'est mise en œuvre.

**2.3.2 - Conditions de ressources et d'existence :** Pour bénéficier de l'intervention de la CCAPEX Martinique, il est tenu compte :

- du niveau du patrimoine et/ou des ressources du ménage locataire en difficulté ;

- et de l'importance et la nature de ses difficultés, notamment en ce qui concerne sa situation familiale, ses conditions d'existence, sa situation financière (endettement, surendettement), le montant de la dette locative.

S'agissant du parc locatif privé, est éligible le ménage locataire :

- qui au moment de la saisine de la CCAPEX Martinique, remplit les conditions d'accès à un LLS/logement locatif social ou LLTS/logement locatif très social.

- ou, dont la situation financière ou les conditions d'existence, et le risque de perdre le logement font craindre des conséquences sociales graves pour sa famille, notamment en présence d'enfants mineurs.

**2.3.3 – Exclusion :** Sont exclus les ménages en difficultés, mêmes bénéficiaires de l'allocation logement, dont la mauvaise foi est établie.

## **Article 3 – Rôle et Missions de la CCAPEX Martinique**

En tenant compte des orientations et des objectifs du Plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées de la Martinique, de la Charte pour la prévention et le traitement des expulsions locatives sur le territoire de la Martinique, la CCAPEX Martinique a pour missions :

**3.1 – de délivrer des avis aux instances décisionnelles locales :** la Caisse d'allocations familiales de la Martinique, le Fond départemental de solidarité pour le logement de la Martinique, la Préfecture de la Région Martinique.

Ces avis portent :

- sur la suspension ou le maintien de l'allocation logement par la Caisse d'allocations familiales.
- sur les aides financières attribuées par le Fond départemental de solidarité pour le logement aux fins de solder la dette locative : montant, type (subvention ou prêt).
- sur la nécessité de formuler, auprès du Préfet (le cas échéant de son délégataire) une proposition de relogement sur le contingent préfectoral.
- sur les mesures individuelles d'accompagnement social lié au logement à prescrire, seules ou en lien avec une aide financière au logement, lorsqu'elles sont nécessaires au maintien dans le logement ou à l'accès dans un nouveau logement.
- et, à la demande du Préfet, sur l'opportunité d'accorder ou non le concours de la force publique.

**3.2 – de formuler des recommandations à l'ensemble des acteurs locaux, organismes et personnes physiques, participant à la prévention des expulsions locatives, en particulier :**

- aux bailleurs publics et privés dont les locataires de bonne foi sont en impayés de loyers et de charges, mais également aux autres bailleurs publics et privés, en vue d'envisager un relogement adapté à leur situation juridique, sociale et financière : mutation à l'intérieur du parc hlm ou du parc privé, mutation du parc privé vers le parc social, taille du logement, montant de loyers et de charges compatible avec les ressources.

Et, en cas de résiliation judiciaire du bail, la CCAPEX Martinique émet des recommandations sur l'opportunité par le bailleur hlm ou privé, de maintenir l'occupant dans le logement, et de conclure avec lui un protocole d'accord d'occupation sociale en vue du rétablissement ultérieur du bail, dans les conditions fixées à l'annexe 1 du présent règlement.

A cette fin, elle se prononce sur le plan d'apurement joint au protocole d'accord d'occupation sociale avant qu'il ne soit soumis à l'approbation de la Caisse d'allocations familiales.

- aux réservataires de logements autres que le Préfet (collecteurs du 1% logement, communes...) et aux instances spécialisées, pouvant concourir au relogement ou à l'hébergement des locataires défailants à tous les stades de la procédure : de l'apparition de la cause du contentieux locatif à l'expulsion.
- aux présidents des trois intercommunalités (Ccnm, Cacem, Cesm) et aux maires, pour les ménages locataires en difficultés, habitant des logements situés sur leurs territoires respectifs, en vue d'assurer leur relogement.
- à la commission de surendettement des particuliers, afin qu'elle intègre dans ses plans conventionnels de redressement, les plans d'apurement des dettes locatives ;
- aux responsables des établissements et services d'hébergement, pour les ménages de bonne foi en difficultés qui ne sont manifestement pas en situation de se maintenir dans un logement autonome, ou pour les ménages qui sont de mauvaise foi.

La liste des établissements et services concernés figure à l'annexe 2 du présent règlement intérieur.

- aux centres communaux d'actions sociales pour les aides sociales qu'ils peuvent accorder : soit pour solder la dette locative, soit pour faire face aux dépenses nécessaires à la vie courante.

**3.3 – d'informer la Commission de médiation Dalo, sur la situation des ménages menacés d'expulsion ayant déposé un recours Dalo**

A cet égard, la Ccapex favorise le relogement du ménage reconnu prioritaire en coordonnant les différents dispositifs mobilisables.

**3.4 – de formuler des avis et suggestions, au Comité responsable du plan, en matière d'action de nature à améliorer :**

- le fonctionnement général du dispositif de prévention et de traitement des expulsions locatives sur le territoire de la Martinique.

- les différents dispositifs et les actions prévues, par le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, pour la prévention des expulsions.

**3.5 – d'assurer le suivi des avis et recommandations qu'elle formule.** A cette fin :

- elle dépose annuellement, auprès du Comité responsable du plan, son bilan d'activités qui comprend un bilan des suites réservées aux avis et recommandations : un premier bilan de la mise en œuvre du dispositif sera déposé au plus tard le 31 décembre 2010.

**Article 4 - Composition de la CCAPEX Martinique :**

**4.1 – Composition :** La CCAPEX Martinique est composée d'institutions membres de droit, et d'institutions membres consultatifs, répartis en deux collèges.

La liste nominative des institutions membres de la CCAPEX Martinique, et de leurs représentants, est fixée par arrêté conjoint de Monsieur le Préfet de la Région Martinique et de Monsieur le Président du Conseil Général de la Martinique.

Cette liste figure en annexe 3 du présent règlement, et est mise à jour lors de changements intervenant au sein des institutions membres.

A cette fin, chaque institution membre est tenue d'informer le Secrétariat de la CCAPEX Martinique de tout changement de nature à modifier sa représentation au sein de la CCAPEX Martinique.

**4.2 - Mode de désignation des représentants des institutions membres :** Dans un souci de cohérence et d'efficacité dans le traitement de la situation des ménages locataires éligibles, les institutions membres de la CCAPEX Martinique doivent désigner des représentants qu'elles jugent les plus pertinents pour siéger, et qui :

- soient en capacité, de se dispenser de la défense des intérêts propres des institutions qu'ils représentent pour avoir une vision objective et globale de la situation à examiner ;

- disposent de la disponibilité suffisante pour être présents personnellement aux séances de la CCAPEX Martinique, pour un meilleur suivi des dossiers qui lui sont soumis.

**4.3 – Durée du mandat :** Les membres de la CCAPEX Martinique sont nommés pour la durée du Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées.

**4.4 – Présidence :** La CCAPEX Martinique est présidée alternativement, d'une année sur l'autre, par Monsieur le Préfet de la Région Martinique et par Monsieur le Président du Conseil général, ou leurs représentants désignés pour cette fonction.

Pour la première année de fonctionnement de la CCAPEX Martinique, la présidence est assurée par Monsieur le Président du Conseil général ou son représentant désigné pour cette fonction.

**4.5 – Collège 1 - Membres de droit :** La CCAPEX Martinique comprend quatre (4) institutions, instances ou collectivités locales, membres de droit :

1 - l'Etat : Monsieur le Préfet de la région Martinique ou son représentant désigné, qui peut être le Directeur départemental de l'équipement ou le Directeur de la santé et du développement social, accompagné du responsable du bureau de la politique de la ville et de la solidarité et du responsable de la mission solidarité habitat.

2 - le Département de la Martinique : le Président du conseil général ou son représentant désigné, accompagné du responsable du service logement départemental, du responsable du fond départemental de solidarité pour le logement, du responsable du service social départemental.

3 - la Caisse d'allocations familiales de la Martinique : le Directeur général ou son représentant désigné, accompagné du responsable du Département Prestations Familiales et/ou du responsable du Département Développement Local.

4 - l'Association des maires : le Président ou son représentant désigné, accompagné du maire de la commune de localisation du logement du ménage concerné ou son représentant désigné, accompagné du responsable du centre communal d'actions sociales ou du service logement communal.

**4.6 – Collège 2 - Membres consultatifs :** La CCAPEX Martinique comprend douze (12) membres consultatifs, institutions, organismes ou personnes physiques. Participent à la CCAPEX Martinique, à leur demande, avec voix consultative :

1 - le Conseil régional de la Martinique : le président du conseil régional ou son représentant désigné, accompagné du responsable du service social régional ou du service logement régional.

2 - un représentant désigné par et parmi les trois bailleurs sociaux : la Simar, la Smhlm, la Société ozanam.

3 - un représentant de la Chambre syndicale des propriétaires et copropriétaires de la Martinique

4 - un représentant désigné par et parmi les Syndicats des professionnels de l'immobilier de la Martinique

5 - un représentant désigné par et parmi les associations de locataires du parc locatif public.

6 - un représentant désigné par et parmi les associations de défenses des consommateurs ou de défense des familles, pour les locataires du parc locatif privé.

7 - un représentant désigné du Coalex/Collectif des associations de lutte contre les exclusions, pour les 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.

8 - un représentant désigné par et parmi les associations gestionnaires d'un établissement ou d'un service d'hébergement.

9 - un représentant désigné de l'agence départementale pour l'information sur le logement de la Martinique.

10 - un représentant désigné de la Commission départementale de surendettement des particuliers

11 - un représentant désigné du Cdad/Conseil départemental d'accès aux droits de la Martinique.

12 - un représentant désigné par et parmi les collecteurs d'Action Logement sur le territoire de la Martinique.

Concernant les institutions ou organismes multiples intervenant sur le même champ social ou d'insertion sociale, du logement ou de l'hébergement, de lutte contre les exclusions, de défense des intérêts des locataires ou des bailleurs, à défaut d'accord sur le choix de leurs représentants, le Préfet de la Région Martinique, en accord avec le Président du conseil général, procède à cette désignation. Le représentant désigné est libre d'accepter ou de refuser la nomination.

**4.7 – Personnes ressources :** Pour éclairer ses avis ou recommandation dans les dossiers dont elle est saisie, la CCAPEX Martinique peut entendre toute personne et institution ou tout organisme, non membre, dont elle juge l'audition utile. Ainsi notamment, lorsque cette personne et institution ou cet organisme a eu à connaître des dossiers à instruire.

**4.8 – Domiciliation :** le siège de la CCAPEX Martinique est situé à l'Hôtel du Conseil général de la Martinique

## **Article 5 - Fonctionnement de la CCAPEX Martinique**

### **5.1 – Saisine de la CCAPEX Martinique**

**5.1.1 - Personnes et institutions habilitées à saisir la CCAPEX Martinique :** La CCAPEX Martinique peut être saisie directement par :

- le ménage locataire en difficulté, les bailleurs sociaux et privés, le Fond départemental de solidarité pour le logement, la Caisse d'allocations familiales de la Martinique, les travailleurs sociaux, le Préfet de la région Martinique, un de ses membres.

- d'une manière générale, par toute personne, organisme ou institution, qui ayant connaissance de la situation du ménage, y a intérêt ou vocation : collectivités locales, associations, centres communaux d'actions sociales, commission de surendettement des particuliers..., sans que cette énumération soit limitative.

- la Commission de médiation Dalo, qui la consulte sur le cas de ménages ayant déposé un recours motivé par une menace d'expulsion sans relogement.

- en cas de mise en jeu du cautionnement, par le travailleur social qui suit le ménage en difficulté, le bailleur concerné, ou par la personne physique, l'organisme ou l'institution qui s'est porté caution.

**5.1.2 - Moment de la saisine :** La CCAPEX Martinique est saisie dès le troisième impayé consécutif, dans les conditions définies à l'annexe 4 et 5 du présent règlement intérieur.

En tout état de cause, si ce n'est déjà fait, elle est saisie à n'importe quel stade de la procédure de traitement et de prévention des expulsions.

**5.1.3 - Réorientation de la saisine :** En cas de saisine à tort de la CCAPEX Martinique, son secrétariat réoriente la demande auprès de l'organisme compétent dans un délai inférieur à deux mois à compter de la saisine.

**5.1.4 - Adresse de la saisine :** La saisine se fait auprès du secrétariat de la CCAPEX Martinique sis au Service logement du Conseil général de la Martinique.

## **5.2 - Secrétariat de la CCAPEX Martinique**

**5.2.1 - Désignation de l'organisme chargé du secrétariat :** Le secrétariat de la CCAPEX est assuré par : .....

**5.2.2 - Missions :** Le secrétariat de la CCAPEX Martinique a pour mission, sur le plan administratif :

- de préparer l'ordre du jour des séances de la CCAPEX Martinique, les projets d'avis et de recommandations, les pré-décisions que le service instructeur soumet à la commission ;

- à l'issue de chaque séance de la CCAPEX Martinique, de transmettre ses avis et recommandations aux instances décisionnelles (Caf Martinique, FdSI, Préfecture...) et aux acteurs locaux participants à la prévention des expulsions locatives.

- de s'assurer de la suite réservée par les instances décisionnelles et les acteurs locaux aux avis et recommandations émis par la CCAPEX Martinique ;

- de rédiger le rapport annuel d'activités de la CCAPEX Martinique, à transmettre au Comité responsable du PDALPD et aux partenaires de la Charte pour la prévention et le traitement des expulsions locatives.

## **5.3 - Instruction et mise en état des dossiers**

**5.3.1 - Instruction unique :** Par convention, et dans un souci de rationalisation de l'instruction et du suivi des dossiers, le Préfet de la région Martinique, le Président du conseil général, et le Président de la Caisse d'allocations familiales confient l'instruction et le suivi des dossiers à : .....

**5.3.2 - Constitution du dossier :** La CCAPEX Martinique est valablement appelée à se réunir, que si l'ensemble des informations et documents concernant le locataire en difficulté a été communiqué au service instructeur, pour lui permettre de réaliser l'instruction préalable du dossier.

**5.3.3 - Mission du service instructeur :** Le service instructeur :

- procède à l'analyse des dossiers, en vue de leur mise en état, pour l'examen par la CCAPEX Martinique, aux fins d'avis ou recommandations.

- formule, pour les dossiers ne présentant pas de difficultés particulières, des pré-avis à soumettre, pour validation, à la Ccapex Martinique. Ces pré-avis sont transmis, à la CCAPEX Martinique, sous forme d'un tableau synthétique récapitulatif, selon le modèle-type présenté à l'annexe 6 du présent règlement.

**5.3.4 - Relations entre service instructeur et les instances décisionnelles :** En cas de divergences d'appréciation sur un dossier, entre le service instructeur et les instances décisionnelles, la CCAPEX Martinique, par ses avis ou recommandation, joue son rôle de coordination, d'harmonisation et de définition d'une grille de lecture commune.

**5.3.5 - Disposition transitoire :** Dans l'attente de la désignation du service instructeur unique, l'instruction et le suivi des dossiers des ménages locataires en impayés restent assurés :

- par les services du conseil général pour ceux relevant du champ de compétence du Fond départemental de solidarité pour le logement, et les services sociaux du département pour les mesures d'accompagnement social.

- par les services de la Caisses d'allocations familiales pour les bénéficiaires de l'allocation logement.

- par les services de l'Etat, dans le cadre de l'exercice du droit de réservation préfectorale.

Les modalités de mise en œuvre de la présente disposition transitoire sont précisées à l'annexe 7 du présent règlement intérieur.

## **5.4 – Tenue des réunions**

**5.4.1 - Convocation :** La CCAPEX Martinique se réunit tous les quinze jours. Les membres sont convoqués en séance par le Président de la CCAPEX Martinique.

Sauf urgence, afin de mettre les membres de la CCAPEX Martinique en état de prendre connaissance des dossiers qui lui sont soumis, ils reçoivent, cinq jours ouvrés au moins avant la date de la réunion, une convocation comportant l'ordre du jour et, le cas échéant, les documents nécessaires à l'examen des affaires qui y sont inscrites.

• **Empêchement :** En cas d'empêchement, le membre de la CCAPEX Martinique régulièrement convoqué, doit donner pouvoir de participer à la séance en son lieu et place, à un autre membre issu du même collège d'appartenance.

• **Personnes ressources :** Les personnes ressources, dont l'audition est utile à la compréhension des dossiers soumis à la CCAPEX Martinique, sont convoquées dans les mêmes termes, sans communication de pièces. Elles sont invitées, en revanche, à fournir toutes informations ou documents utiles en leur possession.

**5.4.2 - Quorum :** La CCAPEX Martinique délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres de droit et consultatifs est présent ou représenté. Si ce quorum n'est pas atteint, après la rédaction d'un procès verbal de carence constatant les membres absents, la CCAPEX Martinique délibère valablement sur le même ordre du jour, 30 minutes plus tard, sans qu'aucune condition de quorum ne soit imposée.

**5.4.3 – Confidentialité – secret professionnel :** Les membres de la CCAPEX Martinique, et toutes personnes ou organismes appelés à participer aux commissions, ainsi que les personnes ou services chargés de l'instruction des saisines, sont tenus de ne pas divulguer à des tiers à la procédure de traitement et de prévention des expulsions locatives, les informations dont ils ont connaissance dans le cadre de ladite procédure, à peine des sanctions prévues à l'article 226-13 du Code pénal.

**5.4.4 - Procès verbal de séance :** un procès verbal de séance mentionnant les avis et recommandations émis par la commission est signé par le Président de la CCAPEX Martinique.

Une copie du procès-verbal de séance est adressée aux membres de la CCAPEX Martinique à l'issue de chaque commission.

## **5.5 – Vote des avis et recommandations :**

**5.5.1 - Droit de vote -** Seuls les membres de droit de la CCAPEX Martinique participent au vote, avec voix délibérative.

**5.5.2 - Quantum :** Les avis et recommandations de la CCAPEX Martinique sont pris à la majorité relative de ses membres de droit présents ou représentés. En cas de partage égal des voix, celle du président est prépondérante.

**5.5.3 - Force obligatoire :** les avis sont simples et ne lient pas les différentes instances décisionnelles, qui ne sont pas tenues de s'y conformer.

Au vu des avis et recommandations formulés par la CCAPEX Martinique, les instances décisionnelles et les acteurs locaux concernés prennent leurs décisions, et mettent en œuvre des actions de prévention et de traitement, dans leurs domaines respectifs de compétence.

**5.5.4 - Notification des avis et recommandations - Délai :** La CCAPEX Martinique notifie ses avis et recommandations, quel que soit l'auteur de la saisine, dans le meilleur délai, sans que ce délai ne puisse être supérieur à deux mois à compter de sa saisine. En tout état de cause ce délai doit être, s'agissant :

- des avis et recommandations formulés à la Caisse d'allocations familiales, compatible avec le délai de deux mois imposé à la Caisse d'allocations familiales pour répondre à une demande ou un recours d'un administré.

- des avis et recommandations formulés au Fond départemental de solidarité pour le logement, compatible avec les délais du Fdsl, et en particulier avec ses modalités d'intervention d'urgence prévues à l'article 8 du règlement intérieur du Fdsl et de l'article 6-1 de la loi du 31 mai 1990.

En cas d'assignation du ménage locataire défaillant devant le juge d'instance, en paiement de la dette locative et en expulsion, l'avis ou la recommandation doit être donné suffisamment tôt avant la date de la tenue de l'audience du tribunal d'instance.

Lorsque la CCAPEX Martinique n'a pas émis son avis ou sa recommandation dans un délai raisonnable, l'autorité décisionnelle compétente peut prendre sa décision.

**5.5.5 - Suivi des avis et recommandations :** Les destinataires des avis et recommandations, visés à l'article 3 du présent règlement intérieur, informent la CCAPEX Martinique des décisions prises et des actions mises en œuvre, suite aux avis et recommandations.

## **Article 6 : Bilan des activités de la CCAPEX Martinique**

La CCAPEX Martinique rend compte de son activité, devant le Comité responsable du Pdalpd. Pour se faire, elle élabore un rapport annuel d'activités, qui comporte un bilan des suites des avis et recommandations qu'elle formule aux instances décisionnelles et aux partenaires locaux du traitement et de la prévention des expulsions.

Ce rapport annuel d'activité, est déposé avant le 31 décembre de chaque année, auprès du Comité responsable du Pdalpd.

## **Article 7 : Evolution du dispositif de prévention des expulsions locatives**

Sur le vu du bilan annuel présenté, ou en fonction des besoins préalablement identifiés, les membres de droit de la CCAPEX Martinique pourront modifier le présent règlement intérieur par voie d'avenant, après avis du comité responsable du Plan.

Cet avenant pourra modifier la composition, le champ de compétence, et les modalités d'organisation de la CCAPEX Martinique, dans le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

## **Article 8 : Annexes et avenants**

Les annexes et avenants font parties intégrantes du règlement intérieur, avec la même force obligatoire.

**Fait à Fort de France, l'an deux mil neuf et le vendredi vingt neuf octobre -----**

---

### **Signataires**

M. Ange **Mancini**  
Préfet Région Martinique

M. Claude **Lise**  
Président Conseil Général

M. Joseph **Belrose**  
Président Caf Martinique

# **Annexes**

---

## CCAPEX Martinique : Protocole d'accord d'occupation sociale

Dans le parc social, la loi de cohésion sociale du 18 janvier 2005<sup>1</sup>, a ouvert la faculté pour un bailleur public, de conclure un protocole d'accord avec le locataire défaillant, dont le bail a été résilié par décision de justice pour dettes locatives.

### 1 - Protocole d'accord d'occupation sociale dans le parc social

Lorsque le bail d'un logement hlm est résilié par décision judiciaire, pour défaut de paiement de loyers et de charges, le bailleur hlm a la faculté de conclure avec le locataire défaillant un protocole d'accord, notamment s'il maintient ce dernier dans le logement.

**Objectif du protocole :** Le protocole d'accord dit de cohésion sociale a pour finalité, après une période probatoire, la conclusion d'un nouveau bail.

Ce protocole de cohésion sociale vise à donner un titre d'occupation au locataire défaillant expulsé : il vaut titre d'occupation et donne droit au bénéfice de l'allocation logement.

Ce droit à l'allocation logement peut être étendu à la période comprise entre la résiliation du bail et la conclusion du protocole.

**Engagements pris par le locataire :** Dans le protocole d'accord de cohésion sociale, l'occupant maintenu dans le logement s'engage :

- à payer régulièrement l'indemnité d'occupation et les charges fixées par le juge d'instance dans la décision judiciaire,
- et à respecter strictement le plan d'apurement de la dette locative, approuvé par la Caisse d'allocations familiales, et joint au protocole.

Le cas échéant, le bailleur hlm et l'occupant, prévoient dans le protocole, l'accompagnement social nécessaire à la gestion budgétaire, à l'ouverture de l'ensemble des droits aux prestations sociales, à l'aide au logement et à la mobilisation des différents dispositifs d'aide.

**Saisine du Fond départementale pour le logement :** Pour permettre le respect du plan d'apurement, la Caisse d'allocations familiales, en tant que de besoin, saisit le fonds départemental de solidarité pour le logement.

**Engagement du bailleur hlm :** Sous réserve du respect des engagements de l'occupant, le bailleur hlm renonce à la poursuite de la procédure d'expulsion, et conclut un bail dans un délai maximal prévu par le protocole ne pouvant excéder trois mois.

En l'absence de bail, au terme de l'échéance du protocole, le versement des allocations de logement est interrompu par la Caisse d'allocations familiales.

**Durée du protocole :** La durée du protocole est de deux ans au plus. En cas de nouvelle négociation du plan d'apurement, elle peut, par avenant, être prolongée de trois années au plus.

**Non respect des engagements du protocole par le locataire défaillant :** Si les engagements pris par l'occupant ne sont pas respectés, le bailleur hlm retrouve le droit de faire exécuter la décision judiciaire prononçant ou constatant la résiliation du bail.

### 2 - Protocole d'accord d'occupation sociale dans le parc privé

Les acteurs du traitement et de la prévention des expulsions locatives conviennent d'étendre la procédure prévue pour le parc social au parc locatif privé. Est éligible le ménage :

- qui au moment de la saisine de la CCAPEX Martinique, remplit les conditions d'accès à un LLS/logement locatif social ou LLTS/logement locatif très social.
- ou, dont la perte du logement fait craindre des conséquences sociales extrêmes pour la famille du locataire défaillant, notamment en présence d'enfants mineurs.

---

<sup>1</sup> Loi numéro 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale, publié au JORF n°15 du 19 janvier 2005

---

**CCAPEX Martinique : Liste nominative membres**

## CCAPEX Martinique : Moment de la saisine

Par souci d'efficacité et pour donner son plein effet à la charte pour la prévention et le traitement des expulsions locatives, la CCAPEX Martinique est saisie sans attendre que le bailleur (public ou privé) engage, à l'encontre du locataire défaillant, la procédure judiciaire en résiliation du bail et en expulsion.

Elle est saisie :

- dès le premier impayé de loyer et de charges, lorsque, sur le vu d'une expertise sociale, la situation financière et sociale du locataire défaillant, bénéficiant ou non d'une allocation logement, paraît devoir sérieusement se dégrader sans une mobilisation urgente de l'ensemble des dispositifs d'intervention.

Cette expertise sociale est menée par un travailleur social de secteur qui a une compétence générale sur l'ensemble du parc locatif public et privé ; ou s'agissant spécifiquement du parc public, par un organisme social spécialisé mandaté par le bailleur social.

- pour les locataires bénéficiant d'une allocation logement, à compter de la constitution de l'impayé locatif, au sens de la Caisse d'allocations familiales, tel que prévu au Code de la sécurité sociale dans ses articles R 831-21 pour l'allocation logement sociale, et D 542-19 pour l'allocation logement familiale.

### ■ Notion d'impayé de loyers et de charges

#### 1 - Au sens du droit civil

La notion d'impayé, au sens civil, n'est pas liée au dépassement d'un délai particulier. L'impayé de loyers et de charges est constitué, dès que la date d'exigibilité du paiement du loyer et des charges fixé dans le contrat de location est dépassée : c'est le défaut de paiement (ou le paiement partiel) à l'échéance convenue d'un seul terme de loyer et de charges.

L'impayé locatif permet au bailleur, qu'il soit public ou privé, d'engager la procédure en vue d'obtenir la résiliation du contrat de location : le commandement de payer peut être notifié, dès le premier impayé, et sans formalités préliminaires telle qu'une mise en demeure préalable.

**2 - Au sens de la réglementation des aides au logement :** la notion d'impayé diffère selon le mode de versement de l'allocation logement.

• **Allocation logement versée directement au locataire :** lorsque l'allocation logement est versée directement au locataire, (souvent le cas dans le parc locatif privé), l'impayé est constitué :

- par le non paiement de deux mois de loyers et de charges, consécutifs ou non, ou leur équivalent en montant.

- ou par le non paiement d'une échéance totale (loyer et charges) dans le mois qui suit la date d'exigibilité du paiement.

En cas d'impayé, le bailleur peut demander à percevoir en tiers payant, l'allocation logement à la place du locataire.

En contrepartie, la Caisse d'allocations familiales exige la mise en place d'un plan d'apurement dans un délai de 6 mois.

Si ce plan est effectif, le versement de l'allocation logement entre les mains du bailleur est maintenu.

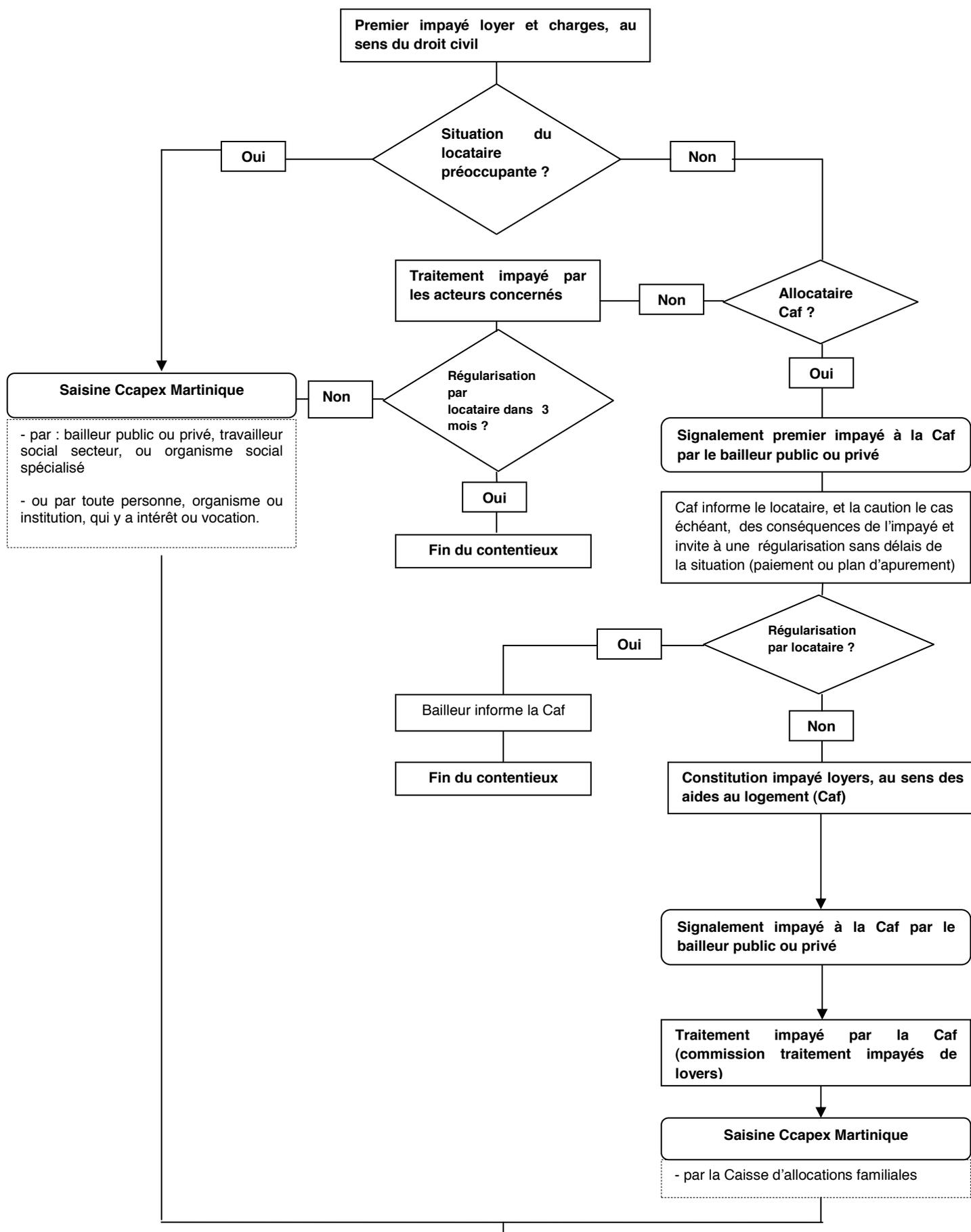
• **Allocation logement versée en tiers payant :** lorsque l'allocation logement est versée au bailleur, l'impayé de loyer est constitué :

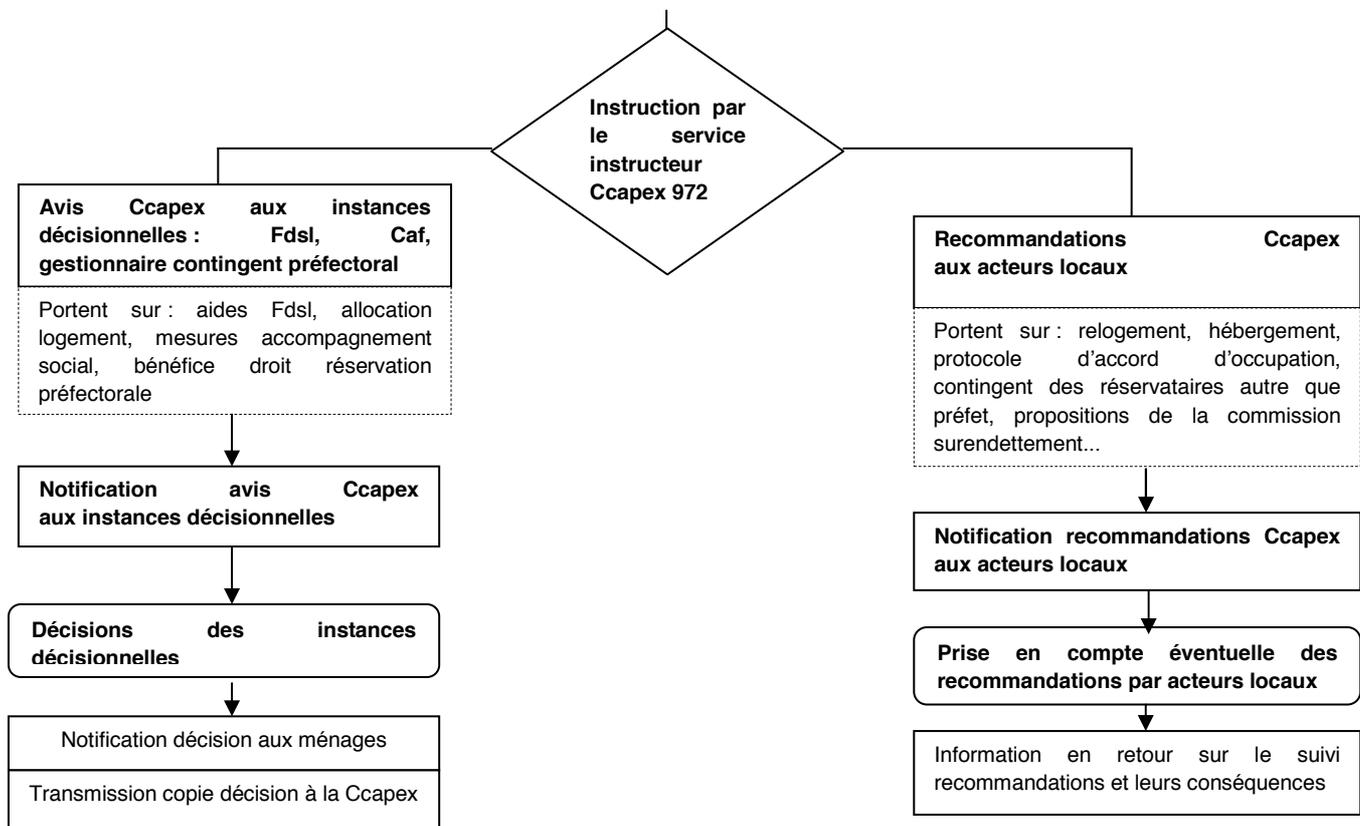
- soit par le non paiement de 3 loyers résiduels (c'est-à-dire, la part du loyer restant à la charge du locataire, après versement de l'allocation logement au bailleur)

- soit par un montant total de ces résiduels impayés supérieurs à deux mois de loyer et charges, hors allocation logement.

**Nota :** dans le parc public, l'allocation logement est automatiquement versée au bailleur hlm (en 1/3 payant).

## Saisine CCAPEX Martinique : Organigramme





---

**CCAPEX Martinique : Tableau récapitulatif synthétique**

## Traitement des impayés de loyers des bénéficiaires de l'allocation logement

La Caisse d'allocations familiales de la Martinique assure l'instruction et le suivi de la totalité des dossiers d'impayés locatifs concernant les bénéficiaires de l'allocation logement, du parc public et du parc privé

### □ Signalement de l'impayé à la Caf Martinique

Les bailleurs publics ou privés procèdent au signalement directement auprès de la Caisse d'allocations familiales, dès le premier impayé de loyer, au sens du droit civil.

La Caf Martinique prend l'attache du locataire défaillant en lui rappelant ses obligations contractuelles relatives au paiement du loyer et des charges, et l'informant des conséquences de l'impayé sur le versement de l'allocation logement :

1 - Le locataire défaillant apure sa dette locative, et poursuit le paiement des loyers courants : le bailleur en informe la Caf Martinique.

2 - Le locataire défaillant n'a pas apuré sa dette locative : le bailleur informe la Caf Martinique de la constitution de l'impayé au sens de la réglementation des aides au logement.

### Instruction et suivi des dossiers par la Caf Martinique

La Caf poursuit l'instruction des dossiers lorsque l'impayé de loyers est constitué au sens de la réglementation des aides au logement.

A réception de l'information sur la constitution de l'impayé de loyer, la Caisse d'allocations familiales :

1 - adresse un courrier au locataire et au bailleur, les informant du maintien de l'allocation pendant une période conservatoire de 6 mois, sous la condition du respect d'un plan d'apurement de la dette locative formalisé.

Cette période conservatoire permet, le cas échéant, la mise en place d'un accompagnement social pour favoriser le règlement de la dette.

En cas de conflit d'ordre juridique entre un bailleur et son locataire, le dossier fait l'objet d'une orientation vers l'ADIL Martinique, aux fins d'une expertise juridique.

2 – saisit la CCAPEX Martinique pour un examen de la situation juridique, financière et sociale du locataire défaillant, dans les conditions définies ci-après.

### • Saisine de la CCAPEX Martinique

1 - La Caisse d'allocations familiales ne présente à la CCAPEX Martinique que les situations mentionnées dans le tableau ci-après qui, en raison de leur complexité et leurs conséquences sur le maintien dans le logement, nécessitent une coordination des actions partenariales.

2 - Les dossiers qui ne sont pas présentés à la CCAPEX, en raison de leur simplicité, font l'objet d'une décision de Caf Martinique selon les modalités prévues dans le même tableau ci-contre.

Situations	Saisine CCAPEX		Orientation Caf
	Oui	Non	
Le locataire défaillant verse son loyer résiduel, et respecte le plan d'apurement de la dette locative.		X	Maintien de l'allocation logement. Mise en place d'une procédure annuelle de suivi du respect du plan d'apurement et du paiement du loyer résiduel.
Le locataire défaillant verse son loyer résiduel, mais ne respecte pas le plan d'apurement de la dette locative.		X	Maintien de l'allocation logement, et prise de contact avec le référent social. Mise en place d'une procédure courte de suivi (3 ou 6 mois) selon les démarches engagées (dépôt dossier Fdsl, de surendettement...)
Le locataire défaillant procède à des paiements insuffisants (< au loyer résiduel), et ne respecte pas le plan d'apurement de la dette locative.	X		Décision de suspension de l'allocation logement par la Caisse d'allocations familiales soumise pour avis à la Ccapex Martinique.
Le locataire défaillant procède à des paiements insuffisants (< au loyer résiduel), et aucun plan d'apurement adapté de la dette locative n'a été établi.	X		Décision de suspension de l'allocation logement par la Caisse d'allocations familiales soumise pour avis à la Ccapex Martinique.
L'allocation logement a été suspendue, mais le locataire défaillant s'engage à respecter un plan d'apurement de sa dette locative, et a repris le versement de son loyer résiduel		X	Décision de rétablissement ou du maintien de la suspension de l'allocation logement par la Caisse d'allocations familiales.
Décision de refus du Fdsl (sauf si orientation vers un autre dispositif d'aide)	X		Opportunité d'une suspension ou d'un maintien de l'allocation logement soumise à la Ccapex Martinique
Logement manifestement inadapté à la situation du locataire et, aucune démarche de relogement n'a été engagée.	X		Décision du maintien de l'allocation logement (si proposition de relogement) ; ou de suspension (si le locataire ne répond pas aux propositions de relogement) soumise à la Ccapex Martinique.