



Lutte contre l'habitat indigne

*une action préventive : le traitement
de la non décence des logements*

PRÉSENTATION PDLHI 24 JUIN 2019

Sommaire

- Rappel du dispositif de conservation des aides au logement
- La conservation des aides au logement en pratique et questionnaire de pré-diagnostic
- Protocole technique de lutte contre la non décence et villes signataires
- Quelques éléments quantitatifs
- L'action partenariale et les modes de communication
- Les arrêtés
- Expérience avec le Schs de Gennevilliers

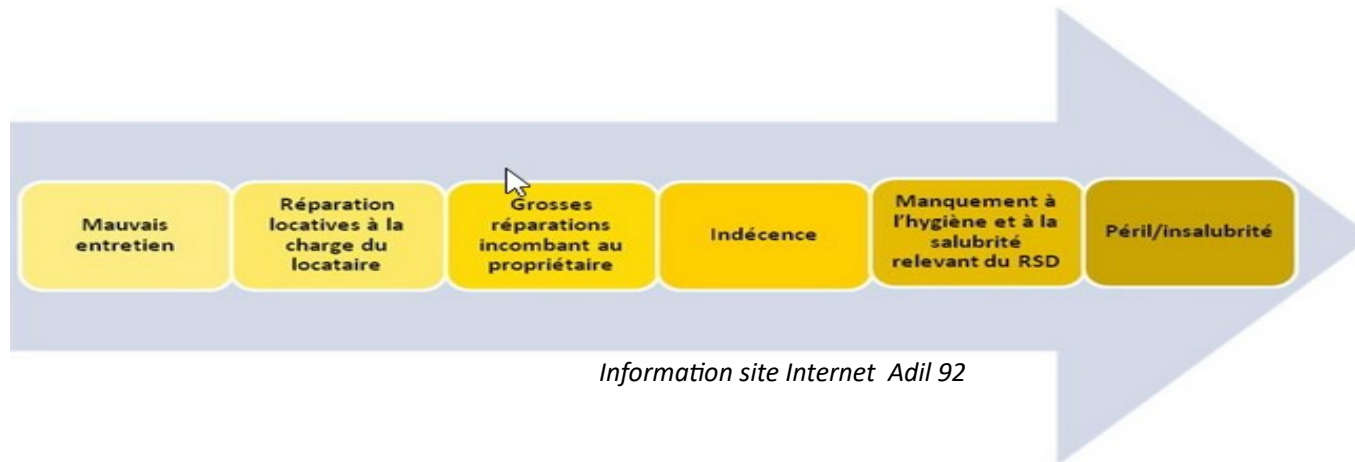
Rappel du dispositif de conservation des aides au logement

Le décret de février 2015 de la Loi Alur du 24 mars 2014 a renforcé la place et les responsabilités des Caf en matière de lutte contre la non décence des logements et de l'habitat indigne.

La Caf dispose d'un levier pour peser sur la résorption de la non décence : la conservation de l'allocation logement, pendant une période maximum de 18 mois, pour les locataires du parc privé, lorsque le logement occupé est constaté non décent.

Ce dispositif a pour objectif de :

- contribuer à prévenir la dégradation d'un logement pour éviter une situation d'insalubrité, interdisant temporairement ou définitivement le maintien dans le logement ou sa mise en location



Information site Internet Adil 92

Rappel du dispositif de conservation des aides au logement

- inciter les bailleurs louant des logements non décents à effectuer des travaux de mise en conformité : l'aide au logement étant conservée, le locataire s'acquitte uniquement du loyer résiduel

$$\textit{Loyer résiduel} = (\textit{loyer} + \textit{charges}) - \textit{allocation logement}$$

- accompagner et améliorer le cadre de vie des familles confrontées à une problématique de non décence, en proposant une offre de travail social dès connaissance par la Caf de désordres dans le logement

La conservation des aides au logement en pratique

- ▶ La conservation de l'aide au logement supprime la part de loyer correspondant au montant de l'aide au logement et incite le bailleur à se mobiliser dans la réalisation rapide des travaux puisque le rappel lui sera dû dès la réalisation du constat de mise en conformité
- ▶ Ce dispositif s'enclenche uniquement à partir d'un rapport réalisé par un service habilité constatant le non respect des critères de décence, pour éviter tout recours contentieux
- ▶ La Caf propose de s'appuyer sur l'expertise des services communaux d'hygiène et de santé (Schs) pour la réalisation des constats
- ▶ Pour les villes non couvertes, c'est la Délégation Départementale Ars qui assure ce rôle

La conservation des aides au logement en pratique

- ▶ Lorsqu'un allocataire se manifeste auprès de la Caf pour des désordres dans son logement, un questionnaire de pré-diagnostic «non décence» lui est préalablement proposé. Si la non décence est supposée, la Caf saisit le Schs et informe le locataire et le bailleur de la démarche, par courrier
- ▶ L'Adil propose également de compléter le questionnaire de pré-diagnostic «non décence» avec les ménages et de le transmettre à la Caf avec l'accord des personnes, dès lors que la non décence est supposée, et accompagne le ménage dans la saisine du Schs

Questionnaire de pré-diagnostic «non décence»



Votre logement est-il décent ?

Numéro de dossier allocataire	
Nom Prénom	
Adresse	
N° de téléphone	

Votre logement est un(e) : Chambre studio T1 T2 T3 T4 et plus

Nombre de personnes occupant le logement : | ____ |

Les signes de non décence repérés

L'accès au logement et le logement dans son ensemble

- La toiture n'est pas étanche
- Présence d'infiltrations ou de remontées d'eau
- Les fenêtres ne sont pas étanches à l'eau, à l'air
- Les plafonds présentent un risque de chute de matériaux
- La rampe de l'escalier est en mauvais état
- Les garde-corps sont descellés ou absence de garde-corps
- Les revêtements sont dégradés et présence de plomb dans les peintures
- Matériaux de construction anormaux dont le mauvais état de conservation entraîne une dissémination de fibres dans le logement
- Les canalisations de gaz ou d'eau sont abîmées
- Le tableau électrique est dangereux et non conforme aux de sécurité
- Les fils électriques sont apparents
- Les dominos sont apparents
- Présence d'humidité et/ou de moisissures dans certaines pièces
- Les moyens de chauffage sont insuffisants ou inadaptés (présence de poêle à pétrole) ou hors état de marche
- L'éclairage est insuffisant
- Logement en sous-sol
- Précarité énergétique

Les pièces principales

- Absence de fenêtre dans une pièce
- L'éclairage naturel est insuffisant
- Les fenêtres ne s'ouvrent pas sur l'extérieur
- L'aération des pièces est insuffisante
- Absence de prise électrique ou d'éclairage
- L'éclairage électrique est défectueux
- L'installation électrique ne permet pas le fonctionnement des appareils ménagers courants
- Surface habitable inférieure à 9 m² et hauteur sous plafond inférieure à 2,20 m ou volume habitable inférieur à 20 m³

La cuisine

- Absence de coin cuisine
- Il n'y a pas d'évier
- Il n'y a pas d'évacuation des eaux usées
- La pression et le débit de l'eau sont insuffisants
- Il n'y a pas d'alimentation en eau potable
- Il n'y a pas d'alimentation en eau chaude
- L'aménagement ne permet pas de recevoir un appareil de cuisson
- Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz ne sont pas en bon état d'usage et de fonctionnement
- Absence de dispositif de ventilation
- Absence d'éclairage
- Absence de prise de terre empêchant l'utilisation d'un appareil électroménager

Les sanitaires

- Absence de WC et WC extérieur pour les logements d'une seule pièce
- Absence de salle d'eau, de salle de bain (1 équipement pour la toilette corporelle)
- Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz ne sont pas en bon état d'usage et de fonctionnement
- Il n'y a pas de séparation entre les WC et la cuisine ou la salle à manger
- L'aménagement de la douche ou de la baignoire ne permet pas l'intimité (pour les logements d'une seule pièce)
- La pression et le débit de l'eau sont insuffisants
- Il n'y a pas d'eau chaude
- Il n'y a pas de siphon
- L'évacuation est défectueuse
- Absence de dispositif de ventilation

Remarque : cette liste n'est pas exhaustive. Toutes les caractéristiques d'un logement décent sont définies par le décret du 30 janvier 2002.

J'autorise les services compétents à réaliser un diagnostic dans mon logement et à transmettre ce dernier à la Caf en cas de constat de non décence si je bénéficie d'une aide au logement.

Je donne mon accord pour transmettre ce présent document à la Caf et au service communal d'hygiène et de santé de ma commune.

Date :

Signature :

Questionnaire à retourner dûment complété et signé à :

Caisse d'allocations familiales des Hauts-de-Seine
92847 RUEIL MALMAISON cedex



Remarque importante :

Votre logement n'est pas décent. Vous devez continuer à payer votre loyer et vos charges.

Lorsqu'un logement fait l'objet d'un constat de non décence, la Caf informe le bailleur du constat de non décence et lui demande de procéder aux travaux nécessaires à la mise en conformité du logement au terme d'un délai qu'elle fixe qui ne peut être supérieur à 18 mois.

Pendant ce délai, le versement de l'aide au logement est suspendu et conservé par la Caf. Le locataire n'est alors tenu de régler au bailleur que le loyer résiduel (c'est-à-dire le loyer et les charges déduction faite du montant de l'allocation logement). Il est informé du montant de l'aide par la Caf.

Mise à jour du 01/01/2019

Protocole technique de lutte contre la non décence

- ▶ Afin de renforcer la prévention de la dégradation de l'habitat, la Caf propose un partenariat avec les communes du département pour permettre aux Schs de lui signaler les désordres qui peuvent-être constatés dans le cadre de leurs enquêtes
- ▶ Un protocole technique de lutte contre la non décence, réalisé en collaboration avec l'Adil et l'Ars, dans le cadre du Pdlhi, est proposé à la signature des communes pour :
 - ✓ formaliser les échanges entre la Caf et les Schs qui adressent leurs rapports d'enquête via une boîte mail dédiée aux partenaires
 - ✓ proposer une fiche diagnostic « Décence-RSD », réalisée en collaboration avec l'Adil et l'Ars, à partir des critères communs du Règlement sanitaire départemental et de ceux de la non décence définis dans le décret 2002-120 du 30.01.2002
 - ✓ faire le point sur les dossiers impactés par la non décence dans une ville et communiquer chaque année des éléments statistiques pour évaluer l'impact de l'action

Protocole technique de lutte contre la non décence : extrait

PROTOCOLE TECHNIQUE DE LUTTE CONTRE LE LOGEMENT NON DECENT

Mise à jour 06/2019

Entre : la Caisse d'allocations familiales des Hauts-de-Seine, représentée par son Directeur général, Madame Caroline GUGENHEIM, ci-après désignée « la Caf »

Et

Le service communal d'hygiène et de santé de la ville de **xxxxx**, représenté par son Maire, **xxxxxxxx**, ci-après désigné « SCHS »

Vu la loi 89-462 du 6 juillet 1989 régissant la location de droit commun

Vu la loi n° 200-1208 du 3 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain

Vu le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 sur la décence des logements

Vu l'article 85 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Vu l'article L.1422-1 du code de la santé publique relatif aux services communaux d'hygiène et santé

Vu le décret n° 2015-191 du 18 février 2015 sur la conservation des aides au logement en cas de non décence

Vu la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique modifiée par le décret 2017-312 du 9 mars 2017

Vu les articles L. 831-3 et L. 542-2 du code de la sécurité sociale

Préambule

Le décret n°2015-191 du 18 février 2015 relatif aux aides au logement précise les modalités d'application de l'article 85 de la loi ALUR, qui prévoit la conservation des aides au logement par les organismes payeurs en cas de logement non décent.

Cette disposition a pour objectif d'inciter plus fortement les bailleurs louant des logements non décents à effectuer les travaux de remise aux normes de décence, précisées par le décret n°2002-120 modifié par le décret n° 2017-312 du 9 mars 2017 (annexe 1).

Le décret du 18 février 2015 prévoit que la non décence des logements peut être constatée par l'organisme payeur ou par un organisme habilité par lui.

La lettre au réseau Caf 2015-066 du 15 avril 2015, complétée par la lettre au réseau 2017-036 du 29 mars 2017, conformément aux articles L. 831-3 et L. 542-2 du code de la sécurité sociale, invite les Caf à mettre en place un partenariat avec les acteurs engagés sur les territoires.

Afin de mettre en œuvre cette disposition dans les Hauts-de-Seine, un partenariat entre la Caisse d'allocations familiales et les services communaux d'hygiène et de santé est mis en place dans le cadre du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne.

L'objectif poursuivi par ce partenariat est de permettre le signalement à la Caf, par les services communaux d'hygiène et de santé, des situations de non décence qu'ils peuvent être amenés à constater dans le cadre de leurs enquêtes.

Des correspondances entre les critères de la non décence et ceux du règlement sanitaire départemental ont été établies afin de faciliter le travail des services et reportées sur une grille diagnostic commune (annexe 2).

Par ailleurs, la Caf pourra orienter le locataire ou le propriétaire vers le service communal d'hygiène et de santé pour la réalisation d'un diagnostic expert, si celui-ci n'a pas été réalisé, afin d'éviter tout risque de contentieux entre les parties.

Ce partenariat est formalisé par le présent protocole technique de lutte contre le logement non décent, conclu entre la Caf et le SCHS de la ville de **xxxxxxxx**.

Article 1 : Définition de la décence des logements

Les critères de la décence des logements sont définis par le décret du 30 janvier 2002 (annexe 1) et portent sur :

- La sécurité et la santé des locataires
- L'équipement et le confort du logement
- La surface habitable

Article 2 : Conditions de conservation de l'aide au logement

A partir d'une situation de non décence constatée, la Caf met en œuvre la mesure de conservation de l'aide au logement pour une période de 18 mois.

Au cours de cette période, le propriétaire doit réaliser les travaux et le locataire s'acquitte uniquement de son loyer résiduel.

Le locataire et le bailleur sont destinataires de courriers spécifiques (annexes 4 et 5) précisant le montant du droit à l'aide au logement et la date limite de réalisation des travaux.

Si les travaux sont réalisés dans ce délai, le rappel de l'aide au logement est versé au bailleur, sinon, il est définitivement perdu. Le bailleur ne peut réclamer cette somme au locataire.

Il existe une possibilité de renouveler la période de conservation de 6 mois pour des situations fixées par décret (Ex : travaux débutés mais non achevés, ...)

Article 3 : Habilitation du service communal d'hygiène et de santé

Protocole : extrait fiche diagnostic

	 <p>Pôle de lutte contre l'habitat indigne des Hauts-de-Seine</p> <p>Diagnostic Décence RSD visant à caractériser un logement dégradé à partir d'un constat visuel des désordres susceptibles de relever de l'application du Règlement Sanitaire des Hauts de Seine et/ou du décret relatif aux caractéristiques du logement décent</p>	
<p>Rapport établi par :</p> <p>Téléphone :</p> <p>Télécopie :</p> <p>Mail :</p>		

Référence dossier	Matricule CAF :
Occupant-Adresse	Nom : Prénom :
Date d'entrée dans les lieux :	Adresse : N° Rue : Commune :
	Bat/Res : Entrée : Etage : N° du local dans la cour :
	Tél fixe : Tél portable : mail :
<input type="checkbox"/> Propriétaire(s) <input type="checkbox"/> Gestionnaire(s)	Nom, Prénom, adresse, n° de téléphone :

RESUME DES DESORDRES RELEVES	Le bâti	<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non
	L'habitabilité, le confort, l'entretien	<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non
	Les équipements électriques et de chauffage	<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non
	Les sanitaires	<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non
	L'humidité et l'aération	<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non

CARACTERISATION DE LA SITUATION ET CONCLUSION : Qualification des désordres (plusieurs cases « oui » peuvent être cochées)			
Non décence	Infractions RSD	Air intérieur / plomb	Précarité énergétique
<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non	<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non	<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non	<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non

Si oui, ces désordres peuvent-ils amener à considérer le logement comme **HABITAT INDIGNE** :

1) Correspondent-ils à un local impropre à l'habitation ou un habitat précaire ? oui non

2) Présentent-ils un risque manifeste pour la santé et/ou la sécurité des occupants ? oui non, si oui, ces désordres :

a. semblent-ils graves vu leur importance ou leur ampleur ? oui non

b. apparaissent-ils nombreux ou multiples ? oui non

c. paraissent-ils constituer un danger imminent ? oui non

Signature (1)

Signature du responsable hiérarchique (1)

1/ LOGEMENT	<input type="checkbox"/> individuel <input type="checkbox"/> meublé <input type="checkbox"/> collectif, nombre de logements : ...	Date construction : <input type="checkbox"/> <1949 <input type="checkbox"/> NSP
Superficie :	Présence d'au moins une pièce principale (2) de plus de 9 m ² : <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non	
	Nombre de pièce(s) principale(s) : dont chambre(s) :	
	- de salle(s) de bain : de cuisine(s) : de Wc :	
	Présence d'animaux dans le logement : <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> oui (préciser) :	
	Autre informations :	
Baïl écrit : <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non Etat des lieux d'entrée : <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non : (si oui que révèle-t-il sur l'état du logement ?) :		
Nombre d'occupants :	Nombre d'adultes	Nombre de mineurs :
Surpopulation	Selon critères CAF <input type="checkbox"/>	Selon critères RSD <input type="checkbox"/>
	0 m ² pour une personne, 10 m ² pour deux personnes, 0 m ² par personne supplémentaire.	0m ² pour 1 personne, 11m ² pour 2 personnes, 5m ² par personne supplémentaire Surfaces calculées hors annexes (cuisine et SDB)
Personnes présentes lors de l'enquête (nom, prénom, qualité)		
2/ RELEVÉ DES DESORDRES SUR LE BATI APPARENTS DEPUIS L'EXTERIEUR Danger		
<input type="checkbox"/> Défauts de stabilité du bâti et/ou risque d'effondrement ou de chute de matériaux	Décence-2.1 CCH-L511-2	(3) <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Dégradations : <input type="checkbox"/> des murs : joints dégradés, fissures, ... <input type="checkbox"/> de la toiture : tuiles déplacées, ... <input type="checkbox"/> des chéneaux ou gouttières et descentes	RSD-32, 33 RSD-32, 33 RSD-29, 1, 35, 42 RSD-33	<input type="checkbox"/> Infiltration d'eau depuis l'extérieur (3) <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Menuiseries (portes, fenêtres) en mauvais état : problèmes d'ouverture, d'infiltration, ...	Décence-2.1, 2.2, 2.3	
<input type="checkbox"/> Aspect général de l'extérieur dégradé : <input type="checkbox"/> présence de déchets <input type="checkbox"/> mauvais entretien des plantations	RSD-23, 32 et 84	(3) <input type="checkbox"/>
3/ RELEVÉ DES DESORDRES RELATIFS A L'AMENAGEMENT ET A L'ORGANISATION DU LOGEMENT Danger		
<input type="checkbox"/> Superficies et/ou hauteurs insuffisantes dans les pièces principales (2)	RSD-40.3, 40.4 Décence-4	(3)
<input type="checkbox"/> Eclairage naturel des pièces principales insuffisant <input type="checkbox"/> Absence d'ouvrants à l'air libre <input type="checkbox"/> section de la surface d'éclairage < à 1/6 ^{m²} de la surface au sol	RSD-27.2 RSD-40.1 RSD-40-2 Décence-2.6	(3)
Si collectif, <input type="checkbox"/> Mauvais état des parties communes : escaliers, électricité, éclairage, local poubelles, ... <input type="checkbox"/> Manque d'entretien des parties communes	RSD-23.1, 23.2, 77 CCH-L129-1	(3) <input type="checkbox"/>

Les villes signataires du protocole

- ▶ Deux communes ont signé le protocole de lutte contre le logement non décent
 - ✓ Gennevilliers et Colombes
- ▶ Le protocole est actuellement en cours de signature auprès des communes de Villeneuve-la-Garenne, Nanterre, Antony et Suresnes
- ▶ L'Agence régionale de santé, également signataire du protocole, intervient dans les villes non couvertes par un service communal d'hygiène et de santé et sans une autre organisation reprenant en charge l'hygiène et la salubrité de l'habitat dans un groupement de communes tel qu'un établissement public de coopération intercommunale

Quelques éléments quantitatifs issus de la base allocataire à 05/19

Etat du dispositif	Nombre dossiers
Diagnostic lancé	7
2016	4
ANTONY	1
CLICHY	1
NEUILLY SUR SEINE	1
SCEAUX	1
2017	3
COURBEVOIE	1
GENNEVILLIERS	1
MONTROUGE	1
Indécence bailleur constatée	11
2016	3
ASNIERES SUR SEINE	1
CHAVILLE	1
COLOMBES	1
2017	8
BAGNEUX	1
BOULOGNE BILLANCOURT	1
CLICHY	1
GENNEVILLIERS	1
NANTERRE	3
PUTEAUX	1
Total général	18

Etat du dispositif	Nombre de dossiers
Diagnostic lancé	6
2018	1
NANTERRE	1
2019	5
ASNIERES SUR SEINE	2
CLAMART	1
CLICHY	1
PUTEAUX	1
Indécence bailleur constatée	25
2016	1
CHAVILLE	1
2017	6
BOULOGNE BILLANCOURT	1
CLICHY	1
COLOMBES	1
ISSY LES MOULINEAUX	1
NANTERRE	2
2018	8
ANTONY	1
CLICHY	1
COLOMBES	1
GENNEVILLIERS	1
SURESNES	3
VILLENEUVE LA GARENNE	1
2019	10
BOIS COLOMBES	1
COLOMBES	1
COURBEVOIE	1
GENNEVILLIERS	5
PUTEAUX	2
Total général	31

L'action partenariale et les modes de communication

- ▶ L'action partenariale de la Caf est renforcée avec les acteurs mobilisés dans la lutte contre l'habitat indigne
 - ❑ Drihl - Pdlhi, Direction Départementale de l'Ars, Adil, les services d'hygiène des communes
- ▶ Elle doit se poursuivre avec d'autres acteurs comme le Conseil Départemental 92, l'Anah et bientôt Soliha
- ▶ Des actions de communication sont développées à l'attention des locataires, des bailleurs et des partenaires :
 - ❑ un guide et un flyer « non décence » réalisés en partenariat avec l'Adil, en cours de mise à jour, sont remis aux allocataires
 - ❑ un courrier informatif « lutte contre l'habitat indigne » à l'attention des Maires est en cours d'envoi
- ▶ Une base de données partagée permettra prochainement le recensement des logements concernés par la non décence : le logiciel ORTHI – outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne *(en cours d'interfaçage avec la Cnaf)*
- ▶ Lorsque la Caf s'engage dans une démarche contractuelle avec une commune, sur l'ensemble de ses offres, par la signature d'une convention territoriale globale, un plan d'action partagé est élaboré en commun pour lutter contre la non décence (Suresnes, Bagneux, Gennevilliers)

Documentation disponible

Contacts utiles

ADIL 92

(Agence Départementale d'information sur le logement)
www.adil92.org

17, rue Salvador Allende 35, rue Paul Bert
92 000 NANTERRE 92 100 BOULOGNE BILLANCOURT
Tel : 01.41.45.06.10 Tel : 01.46.21.81.45

Caf des Hauts-de-Seine

www.caf.fr
Tel : 0810.25.92.10 (pour les allocataires)
Coût d'un appel local à partir d'un poste fixe

Commission départementale de conciliation

Secrétariat de la CDC, DRIHL 92 Service hébergement
et accès au logement, bureau des rapports locatifs
167/177 avenue Joliot-Curie, BP 102 92 013 NANTERRE CEDEX
Tel : 01.40.97.28.06, 01.40.97.28.14

Agence régionale de santé

55, avenue des champs pierreux, 92 012 NANTERRE CEDEX
Tel : 01.40.97.97.97

Services communaux d'hygiène et de santé
Contacter votre mairie



La non décence et les aides au logement



L'ADIL vous conseille, consultez- la



Obligation de remettre un logement décent

Le propriétaire est tenu de remettre à son locataire un logement décent, ne présentant pas de risques manifestes pour sa santé ou sa sécurité et doté des éléments d'équipement et de confort permettant de l'habiter normalement.

Le logement doit satisfaire à des normes définies par le décret du 30 Janvier 2002.

Ces critères portent sur 3 grands axes :

- la surface minimale du logement
- le niveau d'équipement et de confort
- la santé et la sécurité des occupants.

Je loue un appartement, je ne peux pas installer de cuisinière car il n'y a pas de prise de terre. Est-ce normal?

Cette obligation concerne tout logement loué nu ou meublé, et ce quel que soit le statut du bailleur, privé ou social, dès lors qu'il constitue l'habitation principale du locataire. La résidence principale se définit, depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR du 24/03/14, comme le logement occupé au moins 8 mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du Code de la construction et de l'habitation.

La constatation de la non décence peut intervenir à tout moment, lors de l'entrée dans les lieux ou en cours de bail.

Non, le logement doit disposer d'un réseau d'électricité conforme aux normes de sécurité définies par les lois et règlements, et être en bon état d'usage et de fonctionnement.

Démarches et obligations du locataire :

Le locataire est tenu de laisser exécuter dans les lieux loués les travaux indispensables à la mise en conformité du logement. Dans le cas contraire, le propriétaire pourrait solliciter auprès du juge d'instance l'autorisation de pénétrer dans les lieux loués pour les faire exécuter.

En cas de non décence du logement, et après mise en demeure adressée au bailleur restée infructueuse, le locataire a la faculté de saisir la commission départementale de conciliation.

L'information du bailleur faite par la Caf de son obligation de mise en conformité du logement vaut mise en demeure en cas de saisine de la commission départementale de conciliation par le locataire.

Le locataire peut également saisir le tribunal d'instance pour obtenir l'exécution forcée des travaux, éventuellement assortie d'une astreinte et de l'octroi de dommages & intérêts.

Indépendamment du constat réalisé par la Caf, la non décence peut être constatée par les services communaux d'hygiène et de santé (SCHS) ou par l'agence régionale de santé (ARS) lorsque la commune n'est pas dotée d'un SCHS.

A SAVOIR : en cas de non décence du logement, le locataire doit continuer de payer son loyer et ses charges, sauf à obtenir la consignation judiciaire des loyers auprès du juge du tribunal d'instance.

Conséquences de la non décence sur les aides au logement (applicable à compter du 01/01/15)

La loi ALUR a réformé la procédure relative à l'octroi et au versement de l'allocation logement afin d'inciter les bailleurs à effectuer les travaux de mise en conformité.

Lorsqu'un logement fait l'objet d'un constat de non décence, la Caf informe le bailleur du constat de non décence et lui demande de procéder aux travaux nécessaires à la mise en conformité du logement au terme d'un délai qu'elle fixe qui ne peut être supérieur à 18 mois.

Pendant ce délai, le versement de l'aide au logement est suspendu et conservé par la Caf. Le locataire n'est alors tenu de régler au bailleur que le loyer résiduel (C'est-à-dire le loyer et les charges déduction faite du montant de l'allocation logement). Il est informé du montant de l'aide par la Caf.

A SAVOIR : cette mesure ne concerne que l'ALF et l'ALS et non l'APL.

A l'expiration du délai imparti, si les travaux ont été réalisés par le bailleur, le montant de l'allocation logement est versé à ce dernier. Dans le cas contraire, le montant de l'allocation logement conservé par la Caf est définitivement perdu pour le propriétaire. Ce dernier ne peut en aucun cas demander au locataire le paiement de la part non-perçue de loyers correspondant à l'allocation logement non versée.

Au terme de la période de 18 mois, si le logement ne répond toujours pas aux caractéristiques de la décence, le droit à l'allocation logement peut être maintenu et conservé à titre exceptionnel et par décision de la Caf pour une durée de 6 mois, renouvelable une fois, dans les cas fixés par le décret n°2015-191 du 18.02.15.

Documentation disponible

Le guide du logement décent
de la CAF et de l'ADIL
des Hauts-de-Seine



POUR LA DÉCENCE DES LOGEMENTS DANS LES HAUTS-DE-SEINE



GUIDE DU LOGEMENT DÉCENT

ÉDITORIAL



La Caf, plus que jamais aux côtés des familles

Représentant la branche famille de la sécurité sociale, la Caf des Hauts-de-Seine concourt au service public de la solidarité en accompagnant les habitants du département dans leur vie quotidienne par le biais de prestations financières et par le soutien à des équipements qui leur sont destinés.

Développer l'accès aux droits et la prévention des expulsions

Permettre aux personnes ayant de faibles ressources de se loger en les solvabilisant : telle est la mission de la Caf. Plus qu'un toit, l'accès au logement est une condition essentielle de leur insertion sociale et professionnelle, mais aussi de la vie familiale et de l'éducation de leurs enfants. Près de 120 000 foyers bénéficient ainsi d'une aide au logement dans les Hauts-de-Seine, soit près de 45 % des allocataires. La crise économique actuelle accentue la problématique du maintien dans le logement. Les expulsions constituent un risque majeur, pouvant aboutir à l'éclatement de la cellule familiale. Face à ces situations et le plus en amont possible, la Caf a pour responsabilité d'appliquer la réglementation relative aux impayés de loyers ou d'emprunts au titre de l'aide au logement. Elle le fait dans l'objectif de prévenir, connaître/détecter, traiter, et, si nécessaire, accompagner les familles les plus en difficulté par ses équipes de gestionnaires-conseil et de travailleurs sociaux.

Favoriser des conditions de logement de qualité

S'il est évidemment indispensable d'être logé, il est tout aussi important d'être bien logé. La lutte contre la non-décence devient ainsi une priorité institutionnelle pour la Caf, encore renforcée par les dispositions de la loi Alur. Sa politique en la matière se structure et se renforce, dans une forte dimension partenariale : participation au Plan départemental de lutte contre l'habitat indigne, information des seniors sur les aides apportées par la Cnav, formation des travailleurs sociaux à l'accompagnement des allocataires sur ces questions, meilleure orientation des personnes en situation de surpeuplement et approfondissements des liens avec l'ARS, la Drihl et les villes... Son principal acquis, à ce stade, est le renforcement des collaborations avec l'ADIL autour de ses activités d'information, dont témoigne la réalisation de ce guide.

Celui-ci a vocation à aider professionnels, bailleurs et allocataires dans leurs démarches et contribue plus largement à une meilleure connaissance par chacun de ses droits.

Caroline GUGENHEIM
Directeur de la Caf des Hauts-de-Seine

L'ADIL 92, acteur incontournable de la lutte contre la non-décence des logements

Malgré un arsenal juridique qui s'est considérablement renforcé ces dernières années, ce sont aujourd'hui un million de personnes qui vivent dans notre pays dans des logements indécents ou insalubres. Cette situation est évidemment inacceptable et il serait nécessaire pour les occupants de réagir. Or, ils se heurtent aux méandres de la législation, des dispositifs et à la multiplicité des acteurs pouvant intervenir pour les aider.

La lutte contre la non-décence dans les logements est d'autant plus importante que l'inaction peut conduire à une dégradation encore plus significative du bâti et menacer la santé des occupants du fait de l'insalubrité des lieux. En effet, il est coutume de dire que la non-décence est l'antichambre de l'insalubrité.

Or, dans une décision rendue le 19 janvier 1995, le Conseil constitutionnel a considéré que « le droit pour toute personne de disposer d'un logement décent constitue un objectif constitutionnel qui prolonge le principe de la dignité de la personne humaine et le renforce ».

La loi Alur du 24 mars 2014 comporte toute une série de dispositions relatives au traitement de la non-décence des logements en donnant notamment des moyens nouveaux aux organismes payeurs des aides au logement, ainsi qu'aux EPCI et, à défaut, aux communes, pour obliger les bailleurs à réaliser les travaux de mise en conformité et proposer des logements répondant aux caractéristiques de la décence.

Afin de mieux lutter contre la non-décence de ces logements, l'ADIL des Hauts-de-Seine, organisme d'information sur le logement, a décidé de mettre en place avec la Caf, un outil, en l'occurrence un guide, permettant aux locataires et allocataires, aux propriétaires ainsi qu'à tous les acteurs de l'habitat (travailleurs sociaux, associations, administrations, opérateurs techniques, juristes...), de trouver des solutions pratiques au problème de la non-décence dans notre département.

Ezzedine TALEB
Directeur de l'ADIL des Hauts-de-Seine



Lutte contre l'habitat indigne : arrêtés d'insalubrité, de péril ...

- ▶ Lorsque des arrêtés sont pris, la Caf doit être informée pour cesser de payer l'aide au logement, le mois suivant la date de l'arrêté, car les loyers cessent d'être dus
 - ▶ Les arrêtés de mainlevée permettent de reprendre le paiement de l'aide au logement dès le 1^{er} mois de reprise de paiement du loyer par le locataire
 - ▶ Les arrêtés et les mainlevée d'insalubrité sont adressés par l'a Direction Départementale de l'Ars à la Caf
 - ▶ Rappel : les arrêtés et les mainlevée de péril doivent être adressés par les communes à la Caf
- ✓ *Si un rapport d'enquête remis par un service d'hygiène évoque la prise d'un arrêté probable, la Caf alerte la DD Ars du dispositif de conservation afin que cet arrêté soit pris dans les meilleurs délais pour éviter de conserver des aides au logement qui devraient être suspendues*

Statistique 04/2019

	2015	2016	2017	2018	2019	Total déclaré depuis 2006
insalubrité	8	15	43	102	19	238
Péril	5	11	8	10	2	61

Expérience avec le Schs de Gennevilliers : conservation des aides au logement avec mise en conformité

Réception en 12.2018 d'un rapport du service d'hygiène signé en 11.2018, transmis par le Schs de la commune de Gennevilliers, constatant le non respect des articles 32 et 33 du RSD, correspondant aux articles 2-1, 2-2, 2-3 du décret de décence :

- ✓ conservation de l'aide au logement (422 euros) le mois suivant le signalement soit 01.2019
- ✓ courrier Caf à l'attention du bailleur et de l'allocataire pour les informer de la conservation de l'aide au logement, apporter des conseils ainsi que les voies de recours



Vos prestations Caf Constat de non décence

N° ALLOCATAIRE : 921
MR
36
92240 MALAKOFF

Le 20/03/2018

Monsieur,

En application de l'article L831-3 du code de la Sécurité sociale, le versement de l'allocation de logement est conditionné au respect de critères de décence.

Suite au diagnostic réalisé, le constat a conclu à la non-conformité de votre logement au regard de ces critères.

Votre propriétaire a 18 mois pour procéder à la mise en conformité de votre logement. Une notification de conservation de l'allocation logement lui a été adressée. Elle tient lieu de demande de mise en conformité.

Tant que ces travaux n'auront pas été réalisés, l'allocation de logement ne vous sera plus versée mais vous n'aurez à payer que le montant du loyer déduit du montant de l'allocation de logement.

Le montant de votre aide au logement est actuellement de 307,00 €.



Les prestations Caf Constat de non décence

N° ALLOCATAIRE : 921
NOUS CONTACTER :
Nous téléphoner :
0810 25 92 10
Service 0.06 €/min + prix appel
Nous écrire :
Caf des Hauts-de-Seine
92847 RUEIL MALMAISON
CEDEX
Tous nos contacts sur caf.fr
Dossier suivi par:
MORENO TANIA
Le 20/03/2018

Madame, Monsieur,

La location d'un logement décent est une obligation prévue par l'article 1719 du Code Civil.

Un diagnostic vérifiant les critères de décence a été effectué dans le logement dont vous êtes propriétaire et occupé par Monsieur

Adresse : 36
92240 MALAKOFF

Le constat réalisé a conclu à la non-conformité de votre logement.

Or, l'article L831-3 du code de la Sécurité sociale prévoit que le versement de l'allocation de logement est subordonné au respect de ces normes.

En conséquence, vous êtes tenu de procéder à la mise en conformité du logement avant le 30/09/2019.

Tant qu'elle n'aura pas été effectuée, l'allocation de logement sera conservée, votre locataire ne la percevra plus, mais ne paiera que le montant de loyer déduit du montant de l'allocation de logement.

Ce montant est actuellement de 307,00 €.

Vous devez prévenir votre locataire de la nature et de la durée des travaux envisagés suffisamment à l'avance pour qu'il puisse s'organiser en conséquence.

Un contrôle sera effectué pour s'assurer de la mise en conformité du logement. En vue de ce contrôle, il vous appartient de nous contacter impérativement et au plus tard un mois avant la date prévisionnelle de fin des travaux.

Si le logement s'avère décent, l'allocation de logement conservée due à votre locataire vous sera reversée.

Dans le cas contraire, le montant de l'allocation logement qui aura été conservé sera définitivement perdu et vous ne pourrez pas le réclamer à votre locataire.

Expérience avec le Schs de Gennevilliers : conservation des aides au logement avec mise en conformité

Information par le bailleur de la réalisation des travaux, confirmée par le Schs en 05.2019 :

- ✓ rappel au bailleur de la période de l'aide au logement conservée de 01 à 05.2019 soit 2 110 euros
- ✓ courrier Caf à l'attention du bailleur et de l'allocataire pour les informer de la mainlevée de la conservation de l'aide au logement et du montant du rappel versé au bailleur



Les prestations Caf Mise en conformité

Le 04/02/2019

Madame, Monsieur,

Un contrôle des travaux de mise en conformité avec les critères de décence a été réalisé pour le logement dont vous êtes propriétaire :

Adresse :

et occupé

La Caf a conclu à sa mise en conformité.

Par conséquent, l'allocation de logement conservée pour le mois de JANVIER 2019 sera prochainement reversée.

Le loyer dû par votre locataire doit être payé dans son intégralité à compter de FEVRIER 2019.

Si vous souhaitez que l'allocation de logement vous soit versée directement, nous vous demandons de bien vouloir nous transmettre vos coordonnées bancaires (RIB).

Restant à votre disposition,

La caisse d'Allocations familiales.



Vos prestations Caf Mise en conformité

Le 04/02/2019

Madame,

Un constat de non décence a été établi le 05/03/2017 pour le logement que vous occupez et une mesure de conservation de l'allocation de logement a été appliquée le 01/01/2019.

Suite au contrôle de votre logement, la Caf a conclu à sa mise en conformité.

L'allocation de logement conservée pour le mois de JANVIER 2019 va être versée à votre bailleur.

À compter de FEVRIER 2019, l'allocation de logement vous sera de nouveau versée. Son montant sera de 382,00 €, par conséquent vous devrez payer la totalité de votre loyer à votre bailleur.

Restant à votre disposition,

Votre caisse d'Allocations familiales.



Certifiée Iso 9001 : 2015
Labellisée Marianne

Contacts

Laurence DOUARRE

Ariel MATHOT

01 40 97 99 34

partenaires.cafnanterre@caf.cnafmail.fr
