

AMÉNAGEMENT NATURE, LOGEMENT

MINISTÈRE DU LOGEMENT
ET DE L'HABITAT DURABLE

*Direction générale de l'aménagement,
du logement et de la nature*

MINISTÈRE DE L'AGRICULTURE,
DE L'AGROALIMENTAIRE ET DE LA FORÊT

*Direction des affaires financières,
sociales et logistiques*

MINISTÈRE DES AFFAIRES SOCIALES
ET DE LA SANTÉ

Direction de la sécurité sociale

MINISTÈRE DES OUTRE-MER

Direction générale des outre-mer

Note du 5 mars 2017 relative à la mise en œuvre du décret n° 2015-191 du 18 février 2015 relatif aux allocations de logement et à leur conservation en cas de non-décence du logement

NOR : LHAL1703678N

(Texte non paru au *Journal officiel*)

Date de mise en application : immédiate.

Résumé : conservation des allocations de logement familiales et sociales en cas de constatation de la non-décence du logement : précisions concernant la procédure de constatation et d'habilitation des organismes en charge de la constatation.

Catégorie : directive adressée par le ministre aux services chargés de leur application, sous réserve, le cas échéant, de l'examen particulier des situations individuelles.

Domaine : transport, équipement, logement, tourisme et mer.

Type : instruction aux services déconcentrés.

Mots clés liste fermée : logement__construction__urbanisme__action sociale__sante__securite sociale.

Mots clés libres : habitat non-décent, aides personnelles au logement, allocation de logement familiale, allocation de logement sociale.

Références :

Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains : <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000005632175&dateTexte=20110729>.

Décret n° 2015-191 du 18 février 2015 relatif aux allocations de logement : <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030258433&categorieLien=id>.

Annexes :

Annexe 1. – Schéma du cadrage général du dispositif ;

Annexe 2. – Modèle d'attestation sur l'honneur pour les organismes de droit privé demandant leur habilitation au titre des articles R. 831-18 et D. 542-14-2 du code de la sécurité sociale ;

Annexe 3. – Focus sur les différents cas possibles de fin de la procédure de conservation des AL ;

Annexe 4. – Autorités compétentes dans le cadre de la lutte et le traitement de l'habitat indigne ;

Annexe 5. – Articulation entre les procédures de conservation des allocations de logement et de lutte contre l'habitat indigne ;

Annexe 6. – Information du bailleur de l'existence d'aides publiques et des lieux d'information possibles pour réaliser les travaux de mise en conformité du logement.

La ministre du logement et de l'habitat durable, la ministre des affaires sociales et de la santé, le ministre de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt, porte-parole du Gouvernement et la ministre des outre-mer ; à la caisse nationale des allocations familiales, à la caisse centrale de la mutualité sociale agricole, aux caisses d'allocations familiales, aux caisses de mutualité sociale agricole ; à la mission nationale de contrôle et d'audit des organismes de sécurité sociale (pour attribution) ; aux préfets de département (direction départementale des territoires ; direction départementale des territoires et de la mer ; direction départementale de la cohésion sociale) ; au préfet de la région Île-de-France (direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement d'Île-de-France) ; à la délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement ; aux agences régionales de santé ; à l'agence nationale de l'habitat (pour information).

L'article 85 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) modifie les articles L. 542-2 et L. 831-3 du code de la sécurité sociale (CSS) pour y introduire un dispositif de conservation des allocations de logement familiales (ALF) et des allocations de logement sociales (ALS) afin d'inciter les bailleurs de logements indécents à effectuer les travaux nécessaires à leur mise en conformité.

Cette réforme a un triple objectif :

- la protection de l'allocataire en évitant la suspension pure et simple de l'aide ;
- la lutte contre la fraude aux allocations de logements que constitue la mise en location d'un logement non décent et la demande d'une allocation de logement dans ce type de situation ;
- l'incitation à l'amélioration de l'habitat.

Des points de convergence et d'articulation existent entre ce dispositif et la politique de lutte contre l'habitat indigne qui vise à mettre fin aux situations de danger dans certains logements portant atteinte à la santé ou la sécurité de leurs occupants et qui a donc des répercussions éventuelles sur la procédure de conservation des allocations de logement. Les actions de lutte contre l'habitat indigne sont conduites, soit par le préfet au titre du code de la santé publique soit par le maire au titre du code de la construction et de l'habitation.

Il existe donc des complémentarités au niveau du repérage et du traitement des situations qui sont évoquées dans cette note et qui doivent être exploitées dans un souci de bonne administration.

Dans ce contexte, il convient de rappeler plusieurs principes majeurs :

- la décision de conservation des allocations de logement est prise par les organismes payeurs que sont les caisses d'allocation familiales (CAF) et les caisses de mutualité sociale agricole (MSA) qui doivent l'appliquer chaque fois que les conditions de droit sont réunies ;
- la conservation des allocations de logement ne doit pas faire obstacle ni être un substitut à l'exercice des pouvoirs de police par le préfet, le maire ou, dans certain cas, le président de l'EPCI ;
- dans ce même souci de non concurrence des procédures, les CAF et MSA peuvent appliquer la conservation des allocations de logement dès la non décence constatée et même si la prise d'un arrêté de police semble probable. Il convient alors d'alerter le PDLHI (pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne) et l'ARS du dispositif de conservation mis en place afin que l'arrêté de police soit pris dans les meilleurs délais pour éviter de conserver des aides qui devraient être suspendues.

En conséquence, la présente note décrit à travers une fiche la procédure de conservation, le rôle des organismes payeurs et les moyens mobilisés. Même si elle évoque les articulations possibles entre dispositifs, la présente note n'a pas vocation à traiter de la politique de l'habitat indigne, ni à traiter des modalités d'accompagnement social des ménages dans la mesure où celle-ci n'est pas une mission imposée aux CAF et MSA par la loi ALUR dans le cadre du présent dispositif.

La conservation des allocations de logement lorsque le logement du locataire est non-décent

TABLE DES MATIÈRES

I. – LE CADRE JURIDIQUE

I.1. La présentation de la procédure de conservation de l'allocation de logement

I.2. Le champ d'application

I.2.1. Le cas où la procédure de conservation n'est pas applicable

1^{er} cas

2nd cas

I.2.2. Le champ d'application géographique

II. – L'ÉTABLISSEMENT DES CONSTATS DE NON-DÉCENCE PAR LES ORGANISMES PAYEURS OU LES ORGANISMES HABILITÉS

II.1. L'habilitation des organismes

II.1.1. La convention entre l'organisme payeur et l'organisme demandant l'habilitation

II.1.2. La vérification de l'expertise professionnelle

II.1.3. La vérification de la régularité au regard des obligations fiscales et sociales et de l'absence de condamnation pénale

II.1.4. La procédure applicable aux organismes déjà agréés

II.1.5. Le contrôle des organismes habilités

II.1.6. Les règles de contractualisation avec les organismes habilités

II.2. Les constats

II.2.1. Les constats de non-décence

II.2.2. Les constats de mise en conformité

III. – LES RELATIONS ENTRE L'ORGANISME PAYEUR, L'ALLOCATAIRE ET LE BAILLEUR

III.1. Les notifications et informations à adresser aux bailleurs

III.1.1. La notification initiale

III.1.2. Les informations en cours de période de conservation

III.1.3. L'information (rappel) sur la fin de période de conservation

III.1.4. L'information à l'issue de la période définitive de conservation

III.2. Les informations à adresser à l'allocataire

III.2.1. L'information initiale

III.2.2. Les informations en cours de période de conservation

III.2.3. L'information (rappel) sur la fin de période de conservation

III.2.4. Les informations à l'issue définitive de la période de conservation

III.3. Les cas de renouvellement de la procédure de conservation

III.4. La gestion des indus et des rappels dans le cadre de la période de conservation

III.4.1. La gestion des indus et des rappels pendant la période de conservation

III.4.2. La gestion des indus et des rappels à l'issue de la période de conservation

III.5. La gestion de la procédure de conservation lorsque le droit à l'allocation cesse

III.5.1. La fin du droit à l'allocation

III.5.2. L'articulation avec la procédure de maintien de l'aide en cas d'impayé de bonne foi

III.6. Le cas du changement de locataire, de bailleur ou de vacance du logement

III.6.1. Le cas du changement de locataire

III.6.2. *Le cas du changement de bailleur*

III.6.3. *Le cas de la vacance du logement*

III.7. Le cas où la non-décence est du fait du locataire

III.7.1. *La prise en compte des observations du bailleur*

III.7.2. *La prise en compte des observations de l'allocataire*

III.7.3. *L'application de la procédure de suspension de l'allocation*

III.7.4. *La restitution des sommes conservées au bailleur*

IV. – LE SUIVI DES PROCÉDURES DE CONSERVATION

V. – LES BONNES PRATIQUES ET OPTIMISATION DES COÛTS LIÉS À L'ÉTABLISSEMENT DES CONSTATS DE NON-DÉCENCE

VI. – LE RÈGLEMENT DES LITIGES

VI.1. **Les litiges relatifs au constat de non--décence et ceux relatifs à la conservation et à la suspension de l'allocation**

VI.2. **Les litiges relatifs aux relations entre le bailleur et le locataire et le rôle de la commission départementale de conciliation (CDC)**

Liste des annexes

I. – LE CADRE JURIDIQUE

I.1. La présentation de la procédure de conservation de l'allocation de logement

L'article 85 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) modifie les articles L. 542-2 et L. 831-3 du code de la sécurité sociale (CSS) pour y introduire un dispositif de conservation des allocations de logement familiales (ALF) et des allocations de logement sociales (ALS) afin d'inciter les bailleurs de logements non décentes à effectuer les travaux nécessaires à leur mise en conformité.

La conservation de l'allocation par l'organisme payeur implique, d'une part, que l'allocation n'est pas versée tant que les travaux ne sont pas effectués et, d'autre part, que l'allocataire ne doit payer durant cette période que la part de loyer résiduelle, c'est-à-dire celle qui n'est pas couverte par l'allocation. Lorsque les travaux sont réalisés, l'allocation conservée est versée au bailleur. Cette conservation est prévue pour une durée maximale de 18 mois. A l'expiration de ce délai et si les travaux n'ont pas été effectués, l'allocation conservée sur cette période est définitivement perdue et le versement de l'allocation est suspendu.

À titre exceptionnel et sans pouvoir revenir sur le montant d'allocation de logement définitivement perdu, l'organisme payeur peut décider de maintenir le droit à l'allocation et la conserver pour un nouveau délai de 6 mois, renouvelable une fois, en vue de permettre l'achèvement d'une mise en conformité engagée, de prendre en compte l'action de l'allocataire pour rendre son logement décent par la voie judiciaire ou de prévenir des difficultés de paiement du loyer ou de relogement de l'allocataire.

Le décret n° 2015-191 du 18 février 2015 relatif aux allocations de logement précise les conditions dans lesquelles la conservation des allocations de logement s'effectue. Il précise notamment les cas où la conservation peut être renouvelée et les conditions d'habilitation des organismes habilités par l'organisme payeur pour dresser les constats de non-décence.

Le schéma de cadrage général du dispositif est disponible en annexe 1.

I.2. Le champ d'application

La mise en œuvre de la procédure de conservation peut intervenir aussi bien en ouverture des droits à l'allocation de logement, qu'en cours de droits.

I.2.1. *Le cas où la procédure de conservation n'est pas applicable*

1^{er} cas :

La procédure de conservation ne s'applique pas quand il n'y a pas d'ALF ou d'ALS versées. C'est notamment le cas lorsque le logement fait déjà l'objet d'une mesure de police au titre de l'insalubrité¹, du péril² ou de l'insécurité des établissements recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement³. En effet, l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation prévoit que, dans ces situations, les loyers ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus par le locataire. Par conséquent, le droit à l'allocation de logement n'est pas ouvert ou est suspendu⁴.

2nd cas :

La non décence du logement a été constatée mais il a été établi de façon certaine que l'allocataire est à l'origine de cette non décence ou que l'allocataire empêche la réalisation des travaux nécessaires à la mise en conformité du logement dont le bailleur l'a informé par lettre recommandée

¹ Les procédures concernées sont celles prévues par le code de la santé publique aux articles L. 1331-22 (locaux impropres à l'habitation), L. 1331-23 et L. 1331-24 (locaux sur-occupés du fait du logeur ou dangereux par l'utilisation qui en est faite), L. 1331-25 (périmètre insalubre) et L. 1311-28 (insalubrité du logement).

² La procédure est prévue par l'article L. 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

³ La procédure est prévue à l'article L.123-3 du code de la construction et de l'habitation.

⁴ Hors procédures d'infraction au règlement sanitaire départemental ou d'urgence sanitaire visée au L.1311-4 du code de santé publique qui n'entraînent pas de suspension de loyer.

avec accusé de réception. Dans ce cas, il convient d'appliquer, en lieu et place de la procédure de conservation, les procédures de suspension des allocations prévues aux articles L. 542-7, R. 831-17, D. 542-23 et D. 755-32 du code de la sécurité sociale: l'allocation de logement peut être suspendue après avertissement motivé adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et après un délai minimal de trois mois laissé à l'allocataire pour, selon le cas de figure, procéder à sa remise en état ou donner accès au logement pour la réalisation des travaux.

1.2.2. *Le champ d'application géographique*

La procédure de conservation s'applique, dans les mêmes conditions, en France métropolitaine, dans les collectivités d'outre-mer mentionnées à l'article L. 751-1 du code de la sécurité sociale (Guadeloupe, Martinique, Guyane, La Réunion Saint-Barthélemy et Saint-Martin). Il est rappelé que le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains prévoit des règles de décence adaptées à ces collectivités.

Elle ne s'applique pas à Mayotte où les dispositions antérieures restent applicables⁵. Seul le IV de la présente note comporte des dispositions qui concernent Mayotte.

II. – L'ÉTABLISSEMENT DES CONSTATS DE NON-DÉCENCE PAR LES ORGANISMES PAYEURS OU LES ORGANISMES HABILITÉS

Les constats de non-décence sont les constats établissant que le logement ne remplit pas les conditions requises pour être qualifié de logement décent.

Les constats sont établis par les organismes payeurs ou par les organismes qu'ils ont habilités.

II.1. **L'habilitation des organismes**

Le II de l'article L. 831-3 et le II de l'article L. 542-2 du code de la sécurité sociale indiquent que les organismes payeurs peuvent confier à des organismes habilités la réalisation des constats de non-décence des logements. Aussi, le décret n° 2015-191 du 18 février 2015 a introduit dans le code de la sécurité sociale les articles R. 831-18 et D. 542-14-2 qui fixent les conditions d'habilitation des organismes demandeurs.

En application de ces dispositions, un organisme doit remplir les conditions suivantes pour être habilité :

- conclure une convention avec l'organisme payeur pour lequel il dressera des constats ;
- avoir une expertise professionnelle suffisante pour dresser des constats de non-décence ;
- être en règle au regard de ses obligations fiscales et sociales et ne pas avoir fait l'objet de condamnation pénale.

II.1.1. *La convention entre l'organisme payeur et l'organisme demandant l'habilitation*

La convention est l'acte par lequel l'organisme est habilité à dresser des constats de non-décence. Cette habilitation ne porte que sur les logements pour lesquels l'organisme payeur verse une allocation de logement.

Cette convention doit comporter *a minima* les éléments suivants :

- l'identité et la raison sociale des parties ;
- l'objet de la convention : dresser des constats de non-décence pour le compte de l'organisme payeur, auquel d'autres activités peuvent éventuellement être ajoutées ;
- la durée de la convention et les modalités de sa reconduction ;
- les conditions de résiliation de la convention, notamment en cas de non-respect de ses dispositions ;

⁵ A savoir les ordonnances n° 2002-149 du 7 février 2002 et n° 2002-411 du 27 mars 2002, ainsi que le décret n° 2013-140 du 14 février 2013.

- les conditions dans lesquelles les constats doivent être réalisés : la procédure de saisine de l'organisme habilité par l'organisme payeur, les délais dans lesquels le diagnostic doit être réalisé, les éléments à vérifier dans le cadre du constat (ces éléments doivent être couverts par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains), la forme et le contenu du diagnostic, etc. ;
- l'expertise technique mobilisée par l'organisme habilité (cf. II.1.2) : la convention doit notamment préciser la (les) qualification(s) attendue(s) des agents chargés de dresser les constat(s) et les certificats éventuels détenus par l'organisme.

II.1.2. La vérification de l'expertise professionnelle

Avant de conclure la convention, il convient de s'assurer que l'organisme remplit l'une des conditions ci-dessous :

- soit être un opérateur agréé, pour les actions d'ingénierie sociale, financière et technique, au titre de l'article L.365-3 du code de la construction et de l'habitation ;
- soit être un organisme de droit public compétent pour mener des procédures au titre de la lutte contre l'habitat indigne ;
- soit détenir une ou plusieurs accréditations relatives à l'évaluation technique de l'état d'insalubrité et d'occupation des immeubles d'habitation ;
- soit disposer d'agents intervenant pour ces contrôles ayant les formations requises pour évaluer les caractéristiques d'un logement décent et disposer d'un architecte ;
- soit avoir été choisi par une ou plusieurs collectivités territoriales sur le territoire de l'organisme payeur, après mise en concurrence, et être en cours de réalisation des missions de type PIG habitat indigne ou OPAH ou OPAH-RU⁶ incluant un volet habitat indigne. Ce critère, mentionné par l'organisme dans sa demande d'habilitation, peut être pris en compte pour l'habilitation dans la limite d'un an maximum après la fin du programme.

II.1.3. La vérification de la régularité au regard des obligations fiscales et sociales et de l'absence de condamnation pénale

Cette obligation ne concerne que les organismes de droit privé (associations ou entreprises).

La production d'une attestation sur l'honneur signée par une personne mandatée pour représenter l'organisme habilité suffit. L'organisme payeur peut s'inspirer du modèle d'attestation présenté à l'annexe 2 de la présente note. Le mandat ou la délégation de signature doit être joint à l'attestation.

S'agissant de l'obligation de ne pas avoir fait l'objet de condamnation pénale, la vérification doit porter sur les condamnations de moins de cinq ans à la date de signature de l'attestation et uniquement sur les condamnations définitives (une condamnation faisant l'objet d'un appel ou d'un pourvoi en cassation ne peut pas être prise en compte).

II.1.4. La procédure applicable aux organismes déjà agréés

L'article 25 du décret n° 2015-191 du 18 février 2015 prévoit que les agréments pour dresser des constats de non-décente déjà accordés à la date de publication du décret, soit le 20 février 2015, valent habilitation pour une durée de deux ans à compter de cette date.

⁶ PIG : programme d'intérêt général.

OPAH : opération programmée d'amélioration de l'habitat.

OPAH-RU : OPAH de renouvellement urbain.

Les OPAH et PIG ont pour objet la réhabilitation du parc immobilier bâti et l'amélioration des conditions d'habitat. Ce sont des offres partenariales qui proposent une ingénierie et des aides financières. Chaque OPAH ou PIG se matérialise par une convention signée entre l'État, l'ANAH et la collectivité contractante. En complément de l'OPAH classique, il existe une gamme d'OPAH thématiques pour des problèmes d'habitat spécifiques : OPAH-RU, portant sur la réhabilitation de quartiers ou centres urbains anciens, OPAH-RR (revitalisation rurale) pour les bourgs ruraux dévitalisés, OPAH-copropriétés dégradées. Les PIG peuvent notamment porter sur l'adaptation de logements pour les personnes âgées ou handicapées, sur la précarité énergétique, sur la lutte contre l'habitat indigne.

Les OPAH sont définies législativement par l'article L303-1 du CCH, modifié par ordonnance n° 2014-1543 du 19 décembre 2014 - art. 14 et les programmes d'intérêt généraux par l'article R. 327-du CCH, modifié par décret n° 2009-1625 du 24 décembre 2009 - art. 2.

À partir du 20 février 2017, si l'organisme payeur souhaite continuer à travailler avec l'organisme habilité, il devra conclure une convention dans les conditions fixées aux articles R. 831-18 et D. 542-14-2 du code de la sécurité sociale et par la présente note.

II.1.5. *Le contrôle des organismes habilités*

Il appartient aux organismes payeurs de vérifier au moins une fois par an, en demandant la communication des pièces justificatives à jour et en leur demandant la production d'un rapport d'activité, que les organismes habilités respectent les conditions d'habilitation et leurs obligations contractuelles. Ce contrôle est à compléter périodiquement en convoquant les principaux organismes habilités afin de s'assurer qu'ils dressent les constats de manière satisfaisante. Une attention particulière devra être portée tant sur les décisions de justice invalidant les constats que sur les éventuelles réclamations des bailleurs ou des allocataires à l'encontre de ces organismes.

Il est rappelé que les décisions de justice invalidant les constats invalident la procédure engagée. Une nouvelle procédure peut être engagée sur le fondement d'un nouveau constat valide.

II.1.6. *Les règles de contractualisation avec les organismes habilités*

L'organisme payeur doit appliquer les règles générales des marchés publics pour sélectionner parmi les organismes habilités celui qui délivrera la prestation.

Il est rappelé que pour les marchés d'une valeur inférieure à 25 000 € HT, l'organisme public a pour seules obligations de choisir une offre pertinente, de faire une bonne utilisation des deniers publics et de ne pas contracter systématiquement avec un même fournisseur lorsqu'il y a plusieurs offres susceptibles de répondre à son besoin.

Le recours à une procédure de sélection n'est pas nécessaire dans le cas où l'organisme visé intervient déjà dans le cadre d'une OPAH ou d'un PIG en cours d'exécution. Sont également exclus les constats pour lesquels l'organisme payeur n'est pas à l'initiative notamment parce qu'il a été établi à l'occasion d'une autre démarche (procédure de lutte contre l'habitat indigne, conformité avec le règlement sanitaire départemental...).

II.2. **Les constats**

II.2.1. *Les constats de non-décence*

Le constat est un acte juridique prévu aux articles L. 542-2 et L. 831-3 du code de la sécurité sociale qui constitue le point de départ de la procédure de conservation. A ce titre, il ne se résume pas à un simple compte rendu de la visite du logement. Aussi, lorsque le constat est établi par un organisme habilité, l'organisme payeur s'assure de la bonne réalisation du constat telle que définie dans la convention d'habilitation et de partenariat conclu entre l'organisme habilité et l'organisme payeur. De même, la notification du constat, détaillée au paragraphe III.1.1 ci-après doit avoir une date certaine.

Au préalable, l'allocataire doit être invité, suffisamment à l'avance (un mois à titre indicatif), à être présent ou à être représenté lors de la visite du logement servant à l'établissement du constat.

L'organisme payeur apprécie l'opportunité d'inviter le propriétaire à être présent ou à être représenté lors de la visite du logement. L'invitation du bailleur constitue une bonne pratique, à favoriser en fonction de la situation connue notamment lorsque le propriétaire manifeste sa volonté de s'inscrire dans une démarche de résolution amiable. Néanmoins, l'absence du propriétaire ne fait pas obstacle à l'établissement du constat.

Le constat doit comporter *a minima* les éléments suivants :

- le classement du logement en non décent, c'est-à-dire un logement comportant un (ou des) élément(s) non conforme(s) au décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent. Une mention complémentaire indiquera s'il y a une présomption⁷ d'habitat indigne ;
- la description pièce par pièce des éléments observés ne répondant pas aux normes de décence, ou pouvant mettre en cause la sécurité physique ou la santé des occupants avec un montage photographique (ou tout autre support visuel) portant notamment sur les anomalies ; pour les logements collectifs, préciser si les éléments et anomalies relèvent des parties privatives ou parties communes ;
- la synthèse des éléments⁸ jugés utiles à l'établissement du constat, rapportés par l'allocataire ou son représentant et par les autres occupants ;
- la synthèse des éléments rapportés par le bailleur ou son représentant jugés utiles à l'établissement du constat ;
- la synthèse des éléments rapportés par le syndic de la copropriété jugés utiles à l'établissement du constat ;
- dans le cadre du renseignement d'ORTHI (*cf.* IV), la mention suivante : « Les informations collectées sur le logement dont vous êtes propriétaire font l'objet d'un traitement informatique dans le cadre de l'outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne (ORTHI). Vous pouvez exercer votre droit d'accès et de rectification auprès du préfet du département où se situe le logement selon les modalités prévues par l'article 5 de l'arrêté du 30 septembre 2011 portant création d'un traitement de données à caractère personnel relatif à l'habitat indigne et non décent, dénommé "ORTHI" » ;
- type de logement : maison individuelle, logement collectif, et, si des désordres sont constatés dans les parties communes, préciser mono propriété ou copropriété).

Les agents établissant le constat doivent, dans la mesure du possible, formaliser objectivement les désordres et leurs origines, notamment lorsque la non-décence est due à un défaut de conception du bâti, d'entretien du logement, d'entretien des parties communes ou du comportement des personnes résidant dans le logement, sans pour autant s'engager dans une médiation ou un débat contradictoire qui relève de procédures en justice.

Lorsque le constat fait état d'une présomption d'habitat indigne, l'organisme payeur saisit, en poursuivant en parallèle la procédure de conservation, l'autorité compétente (voir annexe 4) afin que cette dernière engage les procédures appropriées, conduisant le cas échéant à des mesures de police. Si l'autorité compétente prend une mesure de police concernant le logement, elle en informe l'organisme payeur qui applique alors la procédure prévue au 1^{er} alinéa du paragraphe III.5.

II.2.2. Les constats de mise en conformité

La fin de la période de conservation de l'allocation intervient à la date d'établissement du constat de mise en conformité. Ce constat est établi à la demande de l'allocataire ou du bailleur.

Au préalable, l'allocataire doit être invité, suffisamment à l'avance (un mois à titre indicatif), à être présent ou à être représenté lors de la visite du logement servant à l'établissement du constat.

L'organisme payeur apprécie l'opportunité d'inviter le propriétaire à être présent ou à être représenté lors de la visite du logement. Néanmoins, l'absence du propriétaire ne fait pas obstacle à l'établissement du constat.

Le constat de mise en conformité atteste que le logement est décent. Il doit donc être établi au regard des éléments ne répondant pas aux normes de décence figurant dans le constat de non-décence établi initialement, mais aussi au regard de tout autre élément qui aurait pu apparaître entre temps, notamment à l'occasion des travaux ou de la poursuite de la dégradation du logement. S'il s'avère que le logement n'est pas décent, le constat ne peut être établi.

Si le délai de mise en conformité n'est pas expiré et si les éléments ne répondant pas aux normes de décence figurant dans le constat de non-décence n'ont pas fait l'objet d'une mise en conformité

⁷ Cette présomption simple n'a pas d'incidence juridique. Elle permet de déclencher le signalement aux autorités compétentes.

⁸ Le terme d'éléments dans ce paragraphe va au-delà du simple aspect technique.

complète ou si de nouveaux éléments ne répondant pas aux normes de décence sont observés, un courrier, auquel est joint le nouveau constat de non-décence, est adressé au bailleur lui indiquant les éléments à mettre en conformité. Ce courrier doit préciser que les travaux doivent alors être réalisés avant la fin du délai figurant dans la notification initiale ou, en cas de prolongation, avant la fin du délai figurant dans la dernière décision de renouvellement du délai.

S'il apparaît à l'occasion de ce constat que le logement expose les occupants à des risques d'insalubrité ou de péril, il y a lieu de saisir l'autorité compétente au titre de la lutte contre l'habitat indigne, comme décrit au paragraphe II.2.1 (dernier alinéa) de la présente note, pour signalement en parallèle de la procédure de non-décence qui se poursuit (c'est-à-dire maintien de la conservation des aides si le délai de mise en conformité n'est pas expiré), avant la suspension ou cessation du droit comme prévu au 1^{er} alinéa du paragraphe III.5.1.

Si la non-décence du logement est due aux parties communes, il appartient au bailleur de prouver qu'il a fait ses meilleurs efforts (par exemple par des actions en justice, des lettres de mise en demeure ou la demande officielle d'inscription à l'ordre du jour de la prochaine assemblée des copropriétaires, etc.) pour demander au syndicat de copropriété et/ou aux copropriétaires de réaliser les travaux. Il appartient alors à l'organisme payeur de décider, au vu des éléments fournis par le bailleur, si ce dernier a rempli ou non ses obligations au regard de la procédure de conservation des allocations de logement. Dans ce cadre, l'organisme payeur pourra utilement signaler au pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne la situation de la copropriété si celle-ci s'avère dégradée.

III. – LES RELATIONS ENTRE L'ORGANISME PAYEUR, L'ALLOCATAIRE ET LE BAILLEUR

Au cours de la procédure, conformément aux dispositions introduites par la loi ALUR, l'organisme payeur fait parvenir à l'allocataire et au bailleur les informations et décisions relatives au déroulement de la procédure. Les décisions sont susceptibles de faire l'objet d'un contentieux et doivent donc être notifiées au bailleur. Les notifications doivent mentionner les voies et délais de recours.

PHASES DE LA PROCÉDURE	DESTINATAIRE	TYPE DE NOTIFICATION OU D'INFORMATION envoyée par l'organisme payeur
Information ou invitation à la visite pour l'établissement du constat de décence du logement	Bailleur	Pas de nécessité d'opposabilité – lettre simple
Invitation à la visite pour l'établissement du constat de décence du logement	Allocataire	Pas de nécessité d'opposabilité – lettre simple
Notification du constat de non-décence et de la mise en place de la procédure de conservation de l'allocation (il est rappelé que la loi Alur prévoit que l'information du bailleur par l'organisme payeur de son obligation de mise en conformité du logement est également adressée à l'allocataire)	Bailleur et allocataire	Nécessite d'opposabilité pour le bailleur – LRAR (ou lettre recommandée électronique) ou site internet avec horodatage des événements Information pour l'allocataire: lettre simple
Informations intermédiaires	Bailleur ou allocataire	Pas de nécessité d'opposabilité – lettre simple sauf en cas de refus des travaux par l'allocataire: LRAR
Information sur la fin de période de conservation (ou de renouvellement) (rappel envoyé 2 mois avant l'expiration du délai)	Bailleur et allocataire (informations différentes)	Pas de nécessité d'opposabilité – lettre simple
Information ou invitation d'une visite pour l'établissement du constat de mise en conformité du logement	Bailleur	Pas de nécessité d'opposabilité – lettre simple
Invitation sur la réalisation de la visite de contrôle pour la vérification de la mise en conformité du logement	Allocataire	Pas de nécessité d'opposabilité – lettre simple
Information de la décision de renouvellement de la période de conservation suite au constat de non-décence	Bailleur et allocataire	Pas de nécessité d'opposabilité – lettre simple
Information que la période de conservation est arrivée à terme avec envoi du constat de mise en conformité ou non-conformité	Bailleur et allocataire	Nécessite d'opposabilité au bailleur en cas de visite conduisant à une non-conformité – LRAR (ou lettre recommandée électronique) ou site internet avec horodatage des événements sinon lettre simple

III.1. Les notifications et informations à adresser aux bailleurs

III.1.1. La notification initiale

Après l'établissement du constat de non-décence, la décision de conserver l'allocation de logement doit être notifiée avec le constat au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception ainsi qu'à l'allocataire. L'envoi par lettre recommandée électronique est reconnu comme un moyen de communication équivalent à la lettre recommandée⁹. L'utilisation d'un site internet avec horodatage des événements homologué pour la dématérialisation afin d'assurer l'opposabilité des échanges est également reconnue. Cette notification doit comporter :

- la base légale de la décision de conservation, à savoir les articles du CSS qui fondent la décision (article L.542-2 du code de la sécurité sociale pour l'ALF et article L.831-3 du code de la sécurité sociale pour l'ALS);
- une copie du constat de non-décence;
- une information du bailleur présentant les implications de la procédure de conservation, à savoir:
 - l'allocation de logement est conservée par l'organisme payeur et sera restituée au bailleur lorsque les travaux de mise en conformité seront réalisés;
 - les travaux doivent être réalisés dans un délai de 18 mois à compter de la date de notification;
 - durant la période de conservation, l'allocataire ne doit s'acquitter que du montant du loyer et des charges récupérables diminué de l'allocation de logement¹⁰;
 - l'allocation conservée sera perdue si le délai de 18 mois est dépassé sans que les travaux de mise en conformité soient achevés, même si le renouvellement de la conservation est prononcé;
- les cas où la procédure de conservation peut éventuellement être renouvelée pour 6 mois, renouvelable une fois, prévus aux III de l'article L.542-2 et III de l'article L.831-3 du code de la sécurité sociale. Il conviendra de préciser que la conservation des allocations lors du renouvellement de la procédure de conservation ne porterait alors que sur le montant d'allocation conservée durant la période de renouvellement;
- une mention indiquant que la notification tient lieu de demande de mise en conformité, pour application de l'article 20-1 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, par l'allocataire dans le cas où ce dernier saisit la commission départementale de conciliation;
- un rappel des articles 20 et 20-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 susmentionnée, ainsi que l'adresse de la commission départementale de conciliation;
- un rappel au propriétaire précisant que la location d'un logement décent est une obligation du code civil (article 1719) et qu'il est interdit de le proposer à la location dans le cas contraire;
- un rappel concernant la nécessité pour le bailleur de prévenir l'allocataire de la nature et de la durée des travaux envisagés suffisamment en amont pour que celui-ci puisse s'organiser en conséquence (loi du 6.7.89: art.7 e);
- une information du bailleur de l'existence d'aides publiques et des lieux d'information possibles pour réaliser les travaux de mise en conformité du logement qui peut s'inspirer du modèle figurant en annexe 6, complété des aides que l'organisme payeur pourrait éventuellement accorder;
- une mention invitant le bailleur à saisir l'organisme payeur un mois avant la date prévisionnelle de la fin des travaux de mise en conformité afin que l'organisme payeur puisse établir le constat de mise en conformité du logement avant la fin du délai de conservation de l'allocation et verser au bailleur le montant d'allocation de logement conservé; Il convient d'attirer l'attention du bailleur sur le fait qu'il lui appartient de se manifester pour signaler à l'organisme payeur que les travaux de mise en conformité ont été réalisés et qu'en l'absence de retour de sa part, les aides sont suspendues et les montants conservés sont perdus;

⁹ Loi n° 2016-1321: Art. 93 / code des postes et des communications électroniques: L.100 et L.101 nouveaux.

¹⁰ Il est rappelé que lorsque le paiement est en tiers payant, le montant du loyer et des charges dus par le locataire restent inchangés, sous réserve d'une révision de droit.

- une mention indiquant les coordonnées de la personne responsable du dossier ;
- les voies et délais de recours du bailleur à l'encontre de la notification¹¹ (cf. paragraphe VI). En particulier, il convient de préciser au bailleur qu'en cas de litige avec le locataire concernant l'origine des désordres ou en cas de contestation du constat de non-décence, il convient de s'adresser au tribunal d'instance.

Le courrier peut être le même que celui adressé à l'allocataire, les informations utiles pour l'allocataire l'étant également pour le bailleur.

III.1.2. *Les informations en cours de période de conservation*

Il convient d'informer le bailleur de tout changement du montant de l'allocation de logement qui interviendrait pendant la période de conservation, en précisant la date d'entrée en vigueur de ce changement. Cette information devra rappeler que l'allocataire ne doit s'acquitter que du montant du loyer et des charges récupérables diminué du nouveau montant de l'allocation de logement, à compter de la date d'entrée en vigueur de ce changement.

En cas de renouvellement de la période de conservation, la décision de renouvellement est communiquée au bailleur (et à l'allocataire). Le courrier devra préciser que les allocations conservées au cours du délai initial de 18 mois sont définitivement perdues et rappeler au bailleur que l'allocataire ne lui est redevable que du montant du loyer et des charges récupérables diminué du montant de l'allocation de logement.

III.1.3. *L'information (rappel) sur la fin de période de conservation*

Afin d'une part que l'organisme payeur soit en mesure de constater les travaux de mise en conformité qui seraient achevés à la fin de la période de conservation de l'allocation et d'autre part de rappeler la fin imminente du délai de conservation au bailleur, il convient que l'organisme payeur adresse au bailleur, deux mois avant la fin de la période de conservation, une lettre lui demandant quelle est la date prévisionnelle d'achèvement des travaux, si cette dernière n'est pas déjà connue de l'organisme payeur. La lettre devra rappeler au bailleur qu'il peut bénéficier d'un renouvellement de six mois si les travaux sont déjà engagés (1 du paragraphe III.3 de la présente note), sans pour autant que l'allocation de logement conservée pendant dix-huit mois lui soit restituée et qu'en l'absence de retour de sa part, les aides sont suspendues (sauf situations particulières de l'allocataire décrites au paragraphe III.3) et les montants conservés sont perdus.

Un mois avant la fin du 1^{er} renouvellement de six mois, si le bailleur a bénéficié d'un renouvellement, il convient de lui adresser une information indiquant qu'il ne peut bénéficier d'un second renouvellement que s'il apporte la preuve que la réalisation des travaux nécessite un délai supérieur ou que le retard dans l'avancement des travaux ne lui est pas imputable.

En l'absence de réponse du bailleur (ou de l'allocataire – cf. III.2.3) un mois avant l'expiration du délai de conservation (initial ou renouvelé dans le cas prévu au III.3 ci-dessous), il conviendra d'alerter la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) du risque de suspension prochaine de l'allocation de logement, en application de l'article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

III.1.4. *L'information à l'issue de la période définitive de conservation*

La période de conservation s'achève dans quatre cas :

- la mise en conformité du logement a été réalisée : le bailleur est informé que le montant de l'allocation conservée (montant qui doit être précisé) lui sera reversé et que le versement de l'allocation de logement reprend selon les règles de droit commun. Si le versement était effectué en tiers payant avant la période de conservation, le versement s'effectuera à nouveau en tiers payant au bailleur. L'information doit préciser que, si le montant de l'allocation de logement conservée est supérieur au montant du loyer et des charges récupérables, il appartient au bailleur de reverser à l'allocataire la différence. Enfin, lorsque l'allocation de logement était

¹¹ Il est rappelé que la commission de recours amiable n'est pas compétente pour se prononcer sur les constats d'indécence qui relèvent des juridictions civiles.

versée directement à l'allocataire, avant la période de conservation, il convient de demander au bailleur toutes les pièces nécessaires permettant un versement direct entre ses mains des sommes qui ont été conservées ;

- l'absence de mise en conformité du logement dans les délais: deux situations se présentent:
 - le bailleur a reçu le rappel de la fin de période de conservation et ne s'est pas manifesté. Les aides sont suspendues et les montants conservés sont perdus sans qu'il soit nécessaire de revenir vers le bailleur ;
 - une visite de conformité a eu lieu et a conclu à la non mise en conformité du logement dans les délais, sans possibilité de prolongation: le bailleur est informé, par lettre recommandée avec accusé de réception, de la suspension de l'allocation de logement et de la perte du montant d'allocation conservée ;
- l'allocataire empêche la réalisation des travaux permettant la mise en conformité du logement: le bailleur est informé de la mise en œuvre des dispositions prévues au paragraphe III.7 de la présente note ;
- le droit à l'allocation de logement cesse pour tout autre motif que la non-décence: le bailleur est informé de la mise en œuvre des dispositions prévues, selon les cas, aux paragraphes III.5 ou III.6 de la présente note.

Un focus sur les différents cas possibles de fin de la procédure de conservation des AL est disponible en annexe 3.

III.2. Les informations à adresser à l'allocataire

III.2.1. L'information initiale

L'allocataire est informé de la décision de conserver l'allocation de logement. Y est jointe une copie du constat de non-décence et une information sur ses droits et les possibilités d'accompagnement dans le cadre d'une action en justice. Cette information devra lui rappeler qu'il ne doit s'acquitter auprès du bailleur que du montant du loyer et des charges récupérables diminué de l'allocation de logement. Elle précisera que, sauf cas exceptionnels prévus au 2° du III de l'article L. 542-2 (ALF) ou au 2° du III de l'article L. 831-3 (ALS) du CSS, si le logement n'est pas mis en conformité dans un délai de dix-huit mois, l'allocation de logement sera suspendue à l'expiration de ce délai.

Elle rappellera également à l'allocataire qu'il s'expose à une suspension de l'allocation si le logement reste non-décent en raison d'un défaut d'entretien de l'allocataire ou si celui-ci empêche la réalisation des travaux nécessaires pour rendre ou maintenir le logement décent, conformément aux articles L. 542-7, R. 831-17, D. 542-23 et D. 755-32 du code de la sécurité sociale.

Elle doit en outre l'informer que la notification au bailleur de la décision de conservation de l'allocation de logement tient lieu de demande de mise en conformité, pour application de l'article 20-1 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, par l'allocataire dans le cas où ce dernier saisit la commission départementale de conciliation. Les coordonnées de la commission départementale de conciliation doivent être communiquées à l'allocataire. Le constat de non-décence du logement et les dispositions de l'article 20-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée doivent être jointes au courrier.

Le courrier doit indiquer les coordonnées de la personne responsable du dossier.

Le courrier peut être le même que celui adressé au bailleur, les informations utiles pour le bailleur l'étant également pour l'allocataire.

III.2.2. Les informations en cours de période de conservation

Il convient d'informer l'allocataire de tout changement du montant de l'allocation de logement qui interviendrait pendant la période de conservation, en précisant la date d'entrée en vigueur de ce

changement. Cette information devra rappeler que l'allocataire ne doit s'acquitter que du montant du loyer et des charges récupérables diminué du nouveau montant de l'allocation de logement, à compter de la date d'entrée en vigueur de ce changement.

En cas de renouvellement de la période de conservation, la décision de renouvellement est communiquée à l'allocataire et au bailleur. Le courrier devra préciser que les allocations conservées au cours du délai initial de 18 mois sont définitivement perdues et rappeler à l'allocataire qu'il n'est redevable auprès du bailleur que du montant du loyer et des charges récupérables diminué du montant de l'allocation de logement.

III.2.3. *L'information (rappel) sur la fin de période de conservation*

En même temps qu'il adresse au bailleur sa demande de date prévisionnelle d'achèvement des travaux (*cf.* paragraphe III.1.3 ci-dessus), l'organisme payeur informe l'allocataire de la date à venir de suspension de son allocation de logement si la mise en conformité du logement n'a pas été réalisée à l'expiration du délai de mise en conformité du logement. Il lui précise également que l'allocation de logement pourra être maintenue à titre exceptionnel, pour une durée de six mois si lui ou le bailleur sont dans l'une des situations prévues au paragraphe III.3 de la présente note. Cette information précisera qu'il appartient, dans les cas 2 (action en justice) et 5 (recherche d'un nouveau logement), à l'allocataire d'apporter à l'organisme payeur les éléments attestant qu'il se trouve dans l'une de ces situations.

Elle précisera également que si l'allocataire se trouve dans les situations mentionnées aux 3 (l'allocation de logement hors forfait charges constitue plus de la moitié du dernier loyer brut hors charges) ou 4 (l'allocataire de bonne foi est en situation d'impayé de loyers) du paragraphe III.3 ci-dessous, le renouvellement est automatique.

Un mois avant la fin du 1^{er} renouvellement de six mois, si l'allocataire avait bénéficié du renouvellement au titre des 3 et 5 du paragraphe III.3 ci-dessous, il convient de lui adresser une information indiquant qu'il ne peut bénéficier d'un second renouvellement que s'il apporte la preuve qu'il n'était manifestement pas en mesure de trouver un logement au cours du délai précédent (pour les cas prévus aux 3 et 5) ou d'engager une action en justice (uniquement pour les cas prévus au 3).

En l'absence de réponse de l'allocataire (ou du bailleur *cf.* III.1.3) un mois avant l'expiration du délai de conservation (initial ou renouvelé dans le cas prévu au III.3 ci-dessous), il conviendra d'alerter la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) du risque de suspension prochaine de l'allocation de logement, en application de l'article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

III.2.4. *Les informations à l'issue définitive de la période de conservation*

La période de conservation s'achève dans quatre cas :

- la mise en conformité du logement a été réalisée : l'allocataire doit être informé que le versement de l'allocation de logement reprend selon les règles de droit commun. Si le versement était effectué en tiers payant avant la période de conservation, le versement s'effectuera à nouveau en tiers payant. Dans le cas contraire, il conviendra de rappeler à l'allocataire qu'il doit au bailleur l'intégralité du loyer et des charges récupérables dus à compter de la date de mise en conformité. Le courrier doit préciser que le montant conservé (montant qui doit être précisé) est versé directement au bailleur, qu'il soit en tiers payant ou non et que si le montant de l'allocation de logement conservée est supérieur au montant du loyer et des charges récupérables, il appartient au bailleur de reverser à l'allocataire la différence ;
- l'allocation de logement est suspendue en raison d'une absence de mise en conformité du logement dans les délais et ni le bailleur ni le locataire n'entrent dans les cas de prolongation exceptionnelle de maintien de l'allocation de logement prévus aux articles D. 542-1 et D. 831-6 du code de la sécurité sociale, ou bien la prolongation a déjà eu lieu : l'allocataire doit être informé de la suspension de l'allocation de logement et des motifs de cette suspension. Il conviendra de lui rappeler qu'il doit dorénavant au bailleur l'intégralité du loyer et des charges récupérables à compter de la date d'entrée en vigueur de la suspension et qu'il peut saisir le tribunal d'instance en application de l'article 20-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée ;

- l'allocataire empêche la réalisation des travaux permettant la mise en conformité du logement ou il a été établi qu'il était à l'origine de la non-décence: l'allocataire est informé de la restitution des sommes conservées au bailleur et la procédure de suspension de l'aide au logement décrite au paragraphe III.7 de la présente note peut être mise en œuvre;
- le droit à l'allocation de logement cesse pour tout autre motif que la non-décence: l'allocataire est informé de la mise en œuvre de la fin du droit à l'allocation prévue au paragraphe III.5 de la présente note.

III.3. Les cas de renouvellement de la procédure de conservation

Conformément au 2° du III de l'article L.542-2 et au 2° du III de l'article L.831-3 du CSS, le renouvellement de la période de conservation de l'allocation de logement, à l'issue d'une période de dix-huit mois, doit revêtir un caractère exceptionnel.

Ce renouvellement permet, à titre exceptionnel, le maintien de l'aide et sa conservation par l'organisme payeur pour une durée de 6 mois.

Il appartient au bailleur ou à l'allocataire de demander le renouvellement de la procédure de conservation. Néanmoins, lorsque l'allocataire est dans l'une des situations prévues au 3 ou 4 ci-dessous, l'organisme payeur procède à un renouvellement de la procédure de conservation, sans qu'une demande de prolongation soit nécessaire.

À l'issue de ce premier renouvellement de 6 mois, un second renouvellement d'un délai de 6 mois est possible selon les conditions détaillées ci-dessous.

Contrairement au premier délai de conservation de 18 mois, à l'issue duquel le montant de l'aide est définitivement perdu, la somme conservée pendant le premier renouvellement de 6 mois n'est pas perdue lorsque le second délai de 6 mois s'enclenche.

Les articles D.542-14-1 et D.831-6 du code de la sécurité sociale prévoient les cas suivants de renouvellement de la procédure de conservation:

1. Le bailleur du logement apporte la preuve auprès de l'organisme payeur qu'il a engagé les travaux de mise en conformité en vue d'un achèvement dans un délai de six mois. Le renouvellement de ce délai de six mois ne peut être accordé que si le propriétaire apporte la preuve que la réalisation des travaux nécessite un délai supérieur ou que le retard dans l'avancement des travaux ne lui est pas imputable. Les preuves invoquées par le bailleur peuvent être par exemple:
 - le contrat conclu avec l'entreprise chargée de réaliser les travaux de mise en conformité (accompagnée le cas échéant d'une attestation de cette entreprise indiquant les délais nécessaires à la réalisation des travaux);
 - un faisceau d'indices comprenant des factures, des photos illustrant l'avancement des travaux et une attestation de l'allocataire indiquant que les travaux sont en cours;
 - un constat d'huissier;
2. L'allocataire a engagé une action en justice toujours en cours fondée sur la méconnaissance par le bailleur de l'article 6 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. L'allocataire doit alors envoyer à l'organisme payeur une copie de la saisine de la juridiction saisie;
3. L'allocation de logement hors forfait charges constitue plus de la moitié du dernier loyer brut hors charges connu de l'organisme payeur¹². À l'issue du délai de six mois prévu au 2° du III des articles L.542-2 et L.831-3 du code de la sécurité sociale, un second renouvellement de six mois ne peut être accordé que si l'allocataire apporte la preuve qu'il n'était manifestement pas en mesure d'entreprendre les démarches prévues au 2 (action en justice) ou au 5 (actes positifs et récents de recherche de logement ou saisine de la commission de médiation du droit au logement opposable) au cours du délai précédent;
4. L'allocataire en situation d'impayé de loyers au sens de l'article R.831-21 ou D.542-19 du code de la sécurité sociale bénéficie du maintien de l'allocation de logement au titre des articles L.542-2-1 et L.831-2-1 (allocataire de bonne foi);

¹² En cas de difficultés, l'organisme payeur peut saisir par écrit le locataire ou le bailleur afin que celui-ci lui donne la décomposition actualisée de son loyer *via* la transmission d'une quittance de loyer.

5. L'allocataire apporte la preuve soit qu'il a accompli des actes positifs et récents en vue de trouver un nouveau logement ou a saisi la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation, soit qu'il n'était manifestement pas en mesure de trouver un logement :

- concernant la recherche de logement, les preuves invoquées par l'allocataire peuvent, par exemple, être une copie de la saisine de la commission de médiation, une copie d'une demande de logement social ou une attestation d'une agence immobilière indiquant que l'allocataire l'a sollicité pour trouver un logement ;
- concernant le fait qu'il n'était manifestement pas en mesure de trouver un logement, la preuve invoquée peut par exemple être une attestation médicale, une copie d'une admission en hospitalisation ou une copie d'une décision d'internement (ou équivalent).

À l'issue de ce premier délai de six mois, un second renouvellement de six mois ne peut être accordé que si l'allocataire apporte la preuve qu'il n'était manifestement pas en mesure de trouver un logement au cours du délai précédent.

Tableau récapitulatif des possibilités de renouvellement
de la procédure de conservation

CAS DE RENOUVELLEMENT de la procédure de conservation	1 ^{RE} POSSIBILITÉ de prolongation pour un délai 6 mois	2 ^{DE} POSSIBILITÉ de prolongation pour un délai 6 mois
1 ^{er} cas: Engagement des travaux de mise en conformité par le bailleur	Oui (si preuves apportées)	Oui (si preuves apportées)
2 ^{ème} cas: Engagement d'une action en justice par le locataire	Oui (avec copie saisine juridiction)	Oui (si action en justice toujours en cours)
3 ^{ème} cas: Allocation de logement hors forfait charges constitue plus de la moitié du dernier loyer brut hors charges connu de l'organisme payeur	Oui de façon automatique	Oui (si l'allocataire apporte la preuve qu'il était dans l'impossibilité d'engager les démarches visées au cas 2 ou au cas 5)
4 ^{ème} cas: Situation d'impayés de bonne foi	Oui de façon automatique	Oui de façon automatique en fonction de l'avan- cement de la procédure d'impayé connue par l'organisme payeur *
5 ^{ème} cas: Recherche d'un nouveau logement	Oui (si preuves apportées)	Oui (si preuves apportées)
* Cas particulier pour les situations d'impayés : à la fin de la période de conservation (18 mois +6+6), il y a maintien de l'AL, mais elle n'est plus conservée. Si le logement n'est pas décent à l'issue de la période de conservation maximale, le montant d'AL conservé jusqu'alors par l'organisme payeur est définitivement perdu pour le bailleur. Le versement de l'aide peut reprendre en raison de la situation d'impayés de l'allocataire, mais dans ce cas l'aide est versée de préférence directement à l'allocataire. Il conviendra d'étudier en opportunité le versement au bailleur.		

Il est conseillé de signaler les renouvellements de période de conservation auprès du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne.

III.4. La gestion des indus et des rappels dans le cadre de la période de conservation

III.4.1. La gestion des indus et des rappels pendant la période de conservation

Durant la période de conservation, les indus et rappels sur les allocations de logement doivent être gérés selon les règles en vigueur. Ils sont récupérés ou versés sur le compte de l'organisme payeur où l'allocation est conservée.

Le bailleur et l'allocataire doivent être systématiquement informés de tout indu ou rappel sur les allocations de logement.

En cas d'indu, la part de loyer et des charges récupérables à la charge de l'allocataire est augmentée à hauteur du montant de l'indu. L'allocataire doit alors au bailleur une somme égale au montant de l'indu.

En cas de rappel, la part de loyer et des charges récupérables à la charge de l'allocataire est diminuée à hauteur du montant du rappel. Le bailleur doit alors à l'allocataire une somme égale au montant du rappel.

III.4.2. *La gestion des indus et des rappels à l'issue de la période de conservation*

Lorsque la période de conservation cesse, les indus et les rappels doivent être gérés directement avec l'allocataire ou le bailleur en cas de tiers payant, selon la procédure de droit commun.

III.5. **La gestion de la procédure de conservation lorsque le droit à l'allocation cesse**

III.5.1. *La fin du droit à l'allocation*

La question se pose de la restitution de la somme conservée, notamment en cas d'articulation avec une procédure de lutte contre l'habitat indigne.

Lorsque le droit à l'allocation cesse ou est suspendu pour un motif autre¹³ que la non-décence du logement, la conservation effective de l'allocation de logement ne porte que sur le montant d'allocation effectivement dû à l'allocataire avant la cessation ou la suspension du droit. Mais les aides conservées ne sont pas pour autant versées au bailleur qui demeure obligé de réaliser les travaux pour pouvoir bénéficier de la levée de la conservation. En effet, l'article 1719 du code civil indique que « Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière: 1° De délivrer au preneur la chose louée et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent (...) ». Le bailleur doit donc remplir cette obligation en réalisant les travaux de mise en conformité.

Dans le cas de la procédure de conservation, le délai accordé au bailleur, éventuellement renouvelé et les règles de conservation continuent de s'appliquer. Le bailleur peut alors procéder à la mise en conformité de son logement dans le délai qui continue de courir.

Le bailleur est informé que l'allocataire ne bénéficie plus du droit à l'allocation, mais que la procédure de conservation continue à s'appliquer, la conservation des allocations ne portant alors que sur le montant d'allocation effectivement dû à l'allocataire.

Il est alors rappelé à l'allocataire qu'il doit dorénavant payer au bailleur l'intégralité du loyer à compter de la date où le droit à l'allocation a cessé, sauf si le logement fait l'objet d'un arrêté de police au titre de la lutte contre l'habitat indigne qui implique que le loyer cesse d'être dû. En effet, il peut s'avérer utile de faire se succéder dans le temps les procédures de conservation des aides au logement en cas de non décence et de lutte contre l'habitat indigne. L'annexe 5 présente un schéma d'articulation entre les procédures de conservation des allocations de logement et de lutte contre l'habitat indigne.

Lorsque le logement fait l'objet d'une mesure de police au titre de la lutte contre l'habitat indigne, les sommes conservées avant la prise de cette décision ne sont restituées au bailleur que s'il réalise les travaux permettant de considérer le logement décent avant la fin de la période de conservation.

Lorsque le bailleur n'a pas engagé de démarche pour remplir cette obligation et que le logement est toujours non-décent, l'aide perçue pendant la période de conservation ne peut pas être considérée comme une aide due.

Certains cas particuliers peuvent se présenter :

- le logement fait l'objet d'une mesure de police comportant une interdiction définitive d'habiter dans les lieux. L'interdiction définitive à l'habitation n'empêche pas le propriétaire de faire les travaux. Son objet est de protéger l'occupant en le faisant sortir d'un local présentant un risque

¹³ Par exemple: échec de la procédure de traitement des impayés, insalubrité (hors urgence sanitaire visée à l'article L. 1311-4), déménagement, fraude, surpeuplement, logement inhabitable suite à une catastrophe naturelle...

pour sa santé ou sa sécurité. Si le propriétaire n'a pas réalisé les travaux à l'issue de la période de conservation, les aides conservées ne sont donc pas restituées et l'aide au logement est suspendue;

- le logement fait l'objet d'une mesure de police pour laquelle le propriétaire n'a pas fait les travaux et le logement nécessite le passage en travaux d'office. Il convient que le PDLHI (pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne) articule au mieux les dispositifs en matière de lutte contre la décence et contre l'habitat indigne. S'il s'avère que les travaux d'office réalisés par l'autorité compétente aux frais avancés du propriétaire¹⁴ permettent d'aboutir également à la mise en conformité du logement au regard de la décence pendant la période où le délai de conservation continue de courir, l'aide au logement peut de nouveau être versée.

Pour autant, les sommes conservées n'ont pas à être restituées au bailleur, car celui-ci n'a pas rempli ses obligations. En effet la loi ALUR, dans son article 85 précise que c'est au bailleur de mettre le logement en conformité. Si c'est la puissance publique qui l'a fait et que le bailleur ne paie pas les travaux réalisés, il ne peut pas être considéré qu'il les a réalisés. Dans cette hypothèse, le bailleur n'a donc pas rempli son obligation de fournir un logement décent prévue à l'article 1719 du code civil et la puissance publique s'est substituée à sa non action. La procédure de conservation est un dispositif qui vise à inciter le bailleur à réaliser les travaux de mise en conformité en lui accordant un délai. Elle ne peut avoir pour résultat de décharger le bailleur de son obligation de fournir un logement décent. En l'absence de travaux d'office, le propriétaire n'ayant pas obéi à la mise en demeure préalable et n'ayant pas eu la volonté de réaliser les travaux le logement serait demeuré non décent, les aides auraient donc été suspendues et les sommes conservées perdues.

Il est à noter que les aides sont insaisissables tant qu'elles sont dues, ce qui n'est pas le cas en l'espèce, car les allocations ne peuvent être versées que pour un logement décent.

Exemple d'application :

- 01/01/2017 : logement constaté comme non-décent : enclenchement de la procédure de conservation de l'allocation pour une durée de 18 mois;
- 01/08/2017 : mesure de police comporte une interdiction définitive d'habiter dans les lieux, le droit à l'allocation cesse.

Le montant d'aide conservé entre le 01/01/2017 et le 01/08/2017 est bloqué. Le bailleur doit effectuer les travaux dans les 10 mois restant pour pouvoir percevoir ce montant d'aide.

Au 01/06/2018, soit à l'issue du délai des 18 mois, deux hypothèses sont possibles :

- 1°) Le logement a été rendu décent par l'action du bailleur avant la fin du délai de 18 mois et celui-ci peut alors récupérer le montant d'aide conservé du 01/01/2017 au 01/08/2017;
- 2°) Le logement n'est pas décent à l'issue des 18 mois et ce montant d'aide est alors définitivement perdu.

III.5.2. *L'articulation avec la procédure de maintien de l'aide en cas d'impayé de bonne foi*

L'article 27 de la loi Alur pose le principe du maintien de l'aide au logement en cas d'impayé de bonne foi.

Les articles R. 831-19-1 et D. 542-14-4 du code de la sécurité sociale prévoient une articulation de la procédure de conservation des allocations de logement pour non-décence et de la procédure de maintien de l'aide personnelle au logement en cas d'impayé de bonne foi. Cette articulation a plusieurs incidences sur le versement de l'allocation. Il est à noter que :

- sur l'existence du droit à l'allocation ; lorsque l'allocataire est en situation d'impayés de bonne foi et qu'il se voit appliquer la procédure prévue par le décret du 6 juin 2016 n°2016-748, son allocation est maintenue, même si le logement demeure non décent à l'issue du délai de conservation renouvelé ;
- sur la modalité de versement de l'allocation ; l'aide maintenue est conservée par l'organisme payeur jusqu'à achèvement du délai maximal de conservation (comprenant les cas de renouvellement des délais). Si le logement n'est toujours pas décent à la fin de ce délai maximal, le

¹⁴ C'est-à-dire en avançant le coût des travaux et en demandant ensuite au propriétaire par une procédure de recouvrement de rembourser les travaux.

montant d'aides au logement conservé jusqu'alors par l'organisme payeur est définitivement perdu pour le bailleur. En revanche, il y a maintien de l'aide au logement en raison de la situation d'impayés de l'allocataire, mais elle n'est plus conservée : dans ce cas l'aide est versée de préférence directement à l'allocataire. Il conviendra d'étudier en opportunité le versement au bailleur.

III.6. Le cas du changement de locataire, de bailleur ou de vacance du logement

III.6.1. *Le cas du changement de locataire*

Lorsque l'organisme payeur a connaissance d'un changement de locataire d'un logement faisant l'objet de la procédure de conservation de l'allocation de logement, un nouveau constat doit être établi si le nouveau locataire bénéficie de l'allocation de logement, même si le logement a été vacant entre temps.

Ce nouveau constat, quel que soit son contenu, met fin à la procédure de conservation engagée lors de la présence du précédent allocataire. Deux types de situation sont possibles au moment de ce nouveau constat :

- soit le constat conclut à la décence du logement ; ce constat vaut alors mise en conformité. Les sommes conservées sont restituées au bailleur ;
- soit le constat conclut à nouveau que le logement n'est pas décent.

Le constat de non-décence constitue le point de départ d'une nouvelle procédure de conservation limitée cette fois-ci à une période de six mois, que la période de conservation initiale couvre encore ou qu'elle ait été achevée sans mise en conformité. Les sommes conservées sur la période initiale (avec le précédent locataire) sont définitivement perdues. L'allocation de logement est de nouveau conservée pour une durée maximale de six mois.

À l'issue des six mois, si le logement n'est toujours pas décent, le montant d'allocation conservé pendant les six mois est définitivement perdu.

La prolongation de ce délai de six mois par une durée de six mois est possible, pouvant porter le délai total à 12 mois, mais doit revêtir un caractère exceptionnel. En effet, la loi Alur a encadré de façon stricte la prolongation de ce délai de six mois en indiquant qu'il pouvait être « éventuellement prolongé par décision de cet organisme à titre exceptionnel, dans les cas définis par le décret (...) pour une durée de six mois ». Il s'agit des cas particuliers mentionnés au paragraphe III.3.

L'organisme payeur doit recourir à cette prolongation de façon exceptionnelle et en s'assurant que son usage n'incite pas les bailleurs à changer fréquemment de locataire pour bénéficier d'allongement de la procédure de conservation.

III.6.2. *Le cas du changement de bailleur*

Lorsque l'organisme payeur a connaissance d'un changement de bailleur d'un logement occupé par un allocataire faisant l'objet de la procédure de conservation de l'allocation de logement, il doit en informer celui-ci. L'organisme payeur informe le bailleur de la procédure actuellement en cours en indiquant à quelle étape se trouve la procédure de conservation, et quelles sont les prochaines échéances de la procédure (date butoir à laquelle la mise en conformité doit être effectuée). Il joint à son courrier pour information le constat de non-décence.

Les aides conservées avant le changement de bailleur ne sont pas restituées à l'ancien bailleur et sont définitivement perdues pour ce dernier.

La procédure de conservation en cours continue de s'appliquer, la computation des délais de la procédure n'est pas modifiée.

III.6.3. *Le cas de la vacance du logement*

Lorsque l'organisme payeur a connaissance de la vacance d'un logement occupé par un allocataire faisant l'objet de la procédure de conservation de l'allocation de logement, les aides déjà conservées ne sont restituées au bailleur que si un constat de mise en conformité est établi avant la

fin de la période de conservation. Un courrier en informe le bailleur. Ce courrier doit également informer le bailleur du caractère illégal de la location de son logement tant que celui-ci n'est pas mis en conformité.

III.7. Le cas où la non-décence est du fait du locataire

III.7.1. *La prise en compte des observations du bailleur*

À tout moment de la procédure, si les observations du bailleur conduisent à établir de manière certaine que la dégradation du logement ayant conduit à la non-décence du logement est de la responsabilité de l'allocataire ou que celui-ci empêche ou refuse la réalisation des travaux, il convient d'appliquer la procédure de suspension des allocations de logement et la restitution des sommes conservées au bailleur.

Lorsque le bailleur invoque l'empêchement de la réalisation des travaux, le bailleur doit apporter les preuves qu'il a engagé des démarches pour réaliser les travaux.

III.7.2. *La prise en compte des observations de l'allocataire*

Lorsque le propriétaire engage la réalisation de travaux, il doit informer l'allocataire de la date prévisionnelle, de la nature et de la durée dans un délai raisonnable lui permettant notamment d'organiser la libération provisoire des lieux et la recherche d'un éventuel hébergement. En l'absence du respect d'un tel délai, le propriétaire ne peut invoquer le fait que l'allocataire ait empêché la réalisation des travaux.

Par ailleurs, concernant la notion « d'empêchement du locataire », il est rappelé que comme le précise le e de l'article 7 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 :

« Le locataire est obligé : (...)

e) De permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, de travaux nécessaires au maintien en état ou à l'entretien normal des locaux loués, de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux qui permettent de remplir les obligations mentionnées au premier alinéa de l'article 6. Les deux derniers alinéas de l'article 1724 du code civil sont applicables à ces travaux sous réserve du respect de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat. Avant le début des travaux, le locataire est informé par le bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Aucuns travaux ne peuvent être réalisés les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord exprès du locataire. Si les travaux entrepris dans un local d'habitation occupé, ou leurs conditions de réalisation, présentent un caractère abusif ou vexatoire ou ne respectent pas les conditions définies dans la notification de préavis de travaux ou si leur exécution a pour effet de rendre l'utilisation du local impossible ou dangereuse, le juge peut prescrire, sur demande du locataire, l'interdiction ou l'interruption des travaux entrepris.

Si le bailleur ne respecte pas les conditions fixées par l'article cité ci-dessus, il ne peut invoquer l'empêchement de la réalisation des travaux par l'allocataire. Dans ce cas, la procédure de suspension des aides et la procédure de restitution des sommes ne sont pas enclenchées.

Lorsque le bailleur a fourni des éléments à l'organisme payeur amenant ce dernier à envisager la suspension de l'allocation, l'organisme payeur envoie un avertissement motivé (voir III.7.3) à l'allocataire. Suite à cet avertissement, l'organisme payeur prend en compte les observations de l'allocataire et notamment toute prescription par le juge d'interdiction ou d'interruption des travaux entrepris.

III.7.3. *L'application de la procédure de suspension de l'allocation*

Si la non-décence du logement est due à l'allocataire, soit qu'il a été établi de manière certaine qu'il a dégradé son logement, soit qu'il empêche la réalisation des travaux nécessaires, pour lesquels

le bailleur l'a informé par lettre recommandée avec accusé de réception, il convient d'appliquer, en lieu et place de la procédure de conservation, les procédures de suspension des allocations prévues aux articles L. 542-7, R. 831-17, D. 542-23 et D. 755-32 du code de la sécurité sociale: l'allocation de logement peut être suspendue après avertissement motivé adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et après un délai minimal de trois mois laissé à l'allocataire pour donner accès à son logement ou pour procéder à sa remise en état. Il peut être utile d'alerter également les travailleurs sociaux de secteur qui peuvent accompagner le ménage allocataire en difficulté, éventuellement en se rapprochant en parallèle du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne.

À compter de la décision de suspension, l'allocataire doit l'intégralité du loyer et des charges récupérables.

L'organisme payeur alerte la CCAPEX de la suspension de l'allocation due à un défaut d'entretien du logement par le locataire ou à l'empêchement de la réalisation des travaux de mise en conformité du logement aux normes de décence.

III.7.4. *La restitution des sommes conservées au bailleur*

Si au cours de la période de conservation, il s'avère que la dégradation du logement ayant conduit à la non-décence du logement est de la responsabilité de l'allocataire confirmé par une décision de justice ou que celui-ci empêche la réalisation des travaux, les sommes qui ont été conservées sont restituées au bailleur.

Si la décision de justice répartit la responsabilité de la non-décence entre le bailleur et l'allocataire, les sommes conservées peuvent être restituées au bailleur dès lors qu'il a réalisé les obligations de travaux lui incombant.

IV. – LE SUIVI DES PROCÉDURES DE CONSERVATION

Pour la mise en œuvre de ces dispositions, le repérage des situations de non-décence et leur suivi, les caisses d'allocations familiales (CAF) et de mutualité sociale agricole (MSA) renseigneront et pourront utiliser l'outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne (ORTHI) créé par l'arrêté du 30 septembre 2011 portant création d'un traitement de données à caractère personnel relatif à l'habitat indigne et non décent, qui recense l'ensemble des adresses de logement repérés comme indignes ou non décents. Les CAF et MSA devront donc se rapprocher de l'administrateur local d'ORTHI (en général un agent de la direction départementale des territoires) pour avoir accès aux listes de logements potentiellement non-décents ou indignes.

L'interconnexion entre le logiciel de conception relationnelle intégrée du système de traitement des allocations (CRISTAL) et l'outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne (ORTHI) prévu par l'arrêté du 30 septembre 2011 portant création d'un traitement de données à caractère personnel relatif à l'habitat indigne et non décent va également permettre de recenser dans ORTHI les adresses des logements ayant fait l'objet d'un constat de non décence. Ainsi, cette interconnexion facilitera une mise en œuvre optimale de la disposition prévue au IV des articles L. 542-2 et L. 831-3 du code de la sécurité sociale et décrite au III. 6 de la présente note.

La Caisse nationale des allocations familiales (CNAF) et la Caisse centrale de la mutualité sociale agricole (CCMSA) assureront par ailleurs un suivi statistique des procédures de conservation et communiqueront une synthèse de ces résultats au ministère chargé de la sécurité sociale (direction de la sécurité sociale) et au ministère chargé du logement (direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages) chaque année au plus tard le 30 avril pour les données de l'année civile précédente.

Ce suivi devra notamment recenser, en France métropolitaine et dans les collectivités d'outre-mer mentionnées à l'article L. 751-1 du code de la sécurité sociale :

- le nombre d'allocations de logement conservées ;
- le nombre de fins de conservation avec suspension de l'allocation de logement (logement toujours non décent) ;
- le nombre de logements redevenus décents avant la fin de la conservation de l'allocation ;
- le nombre de prolongations pour une première et pour une seconde période de six mois et leur motif ;

- le nombre de changements de locataires ou remise en location d'un logement toujours non décent.

L'ensemble de ces données doit être fourni pour chaque commune concernée.

À Mayotte, il conviendra de décompter le nombre de refus ou de suspensions d'allocations de logement dus à la non décence du logement ainsi que le nombre de reprises d'allocations de logement faisant suite à une mise en conformité du logement.

V. – LES BONNES PRATIQUES ET OPTIMISATION DES COÛTS LIÉS À L'ÉTABLISSEMENT DES CONSTATS DE NON DÉCENCE

Afin d'optimiser la ressource budgétaire liée à l'établissement des constats de non-décence, la stratégie d'habilitation des organismes devra être définie afin de mutualiser au maximum les constats dressés sur un logement au regard de la non-décence et du règlement sanitaire départemental. Il conviendra donc pour l'organisme payeur de prendre contact avec le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne de son territoire afin d'être informé des contacts des organismes publics ou services techniques municipaux compétents en matière d'habitat indigne susceptibles de pouvoir échanger les constats établis dans leurs champs de compétence respectifs. De même, une saisine devra être effectuée auprès de la direction départementale des territoires ou du délégué de l'ANAH afin d'avoir la liste des organismes intervenant dans le cadre des OPAH et PIG du territoire.

Par ailleurs, lors d'une 2^e visite sur le même logement (à l'occasion d'une nouvelle mise en location notamment), l'établissement du nouveau constat pourra être simplifié.

Le ministère du logement se verra également transmettre par la CNAF et la CCMSA une synthèse annuelle de l'activité de traitement de la non-décence au regard des aides au logement.

Cette synthèse devra notamment récapituler l'ensemble des diligences effectuées en matière de constatation sur l'année écoulée et les coûts afférents.

VI. – LE RÈGLEMENT DES LITIGES

Il convient de distinguer les litiges relatifs aux relations entre le bailleur et le locataire, relevant en principe de la compétence du tribunal d'instance, et les litiges relatifs à la conservation et à la suspension de l'allocation, relevant du contentieux général de la sécurité sociale.

VI.1. Les litiges relatifs au constat de non-décence et ceux relatifs à la conservation et à la suspension de l'allocation

Les litiges relatifs au constat de non décence et plus particulièrement l'examen des contestations sur le bien-fondé du résultat du diagnostic relèvent de la compétence des tribunaux d'instance.

Des contestations peuvent également porter sur la décision de conservation de l'allocation de logement ou le montant des aides conservées ou des loyers quittancés durant la période de consignment. Il convient alors de distinguer :

- la contestation de la décision de conservation de l'allocation de logement prise par l'organisme payeur : s'agissant d'une décision relative à l'AL, cela relève de la compétence de la commission de recours amiable (CRA) au stade du recours amiable, voire ensuite du tribunal des affaires de sécurité sociale au stade du recours contentieux, sous réserve que la contestation ne porte pas sur le bien fondé de la décision, c'est-à-dire sous réserve que la contestation ne vise pas en fait à remettre en question le constat de non décence ;
- la contestation des montants de loyers quittancés durant la période de conservation, notamment s'il s'agit d'une augmentation de loyer du fait du bailleur pour financer les travaux : elle relève des relations contractuelles entre le bailleur et le locataire et peut être contestée auprès des tribunaux d'instance, la CDC pouvant être saisie dans un premier temps ;
- la contestation du montant des aides conservées ou des excédents d'aides au logement éventuellement encaissés par les bailleurs dans le cadre de la régularisation des droits conservés : elle relève de la compétence de la CRA au stade du recours amiable.

VI.2. Les litiges relatifs aux relations entre le bailleur et le locataire et le rôle de la commission départementale de conciliation (CDC)

Comme précisé à l'article 20 de la loi du 6 juillet 1989, la CDC est compétente sur les litiges entre bailleurs et locataires relatifs aux caractéristiques du logement.

L'article 20-1 de la même loi prévoit, quant à lui, que le locataire peut demander la mise en conformité de son logement si celui-ci ne satisfait pas aux caractéristiques de la décence. À compter de cette demande et en l'absence de réponse dans un délai de deux mois, le locataire peut saisir la CDC.

En application des articles L. 542-2 et L. 831-3 du CSS, l'information du bailleur par l'organisme payeur tient lieu de demande de mise en conformité par le locataire et lui permet de saisir la CDC dans le même délai.

Cette information fait courir le délai de deux mois à l'issue duquel le locataire peut saisir la commission si le bailleur n'a pas répondu.

Si cette saisine ne permet pas d'aboutir à une conciliation, le locataire ou le bailleur pourra saisir le TI, étant précisé que la saisine de la CDC ne constitue pas un préalable à la saisine du juge par l'une ou l'autre des parties.

Il résulte de ces dispositions que la CDC n'est pas compétente pour remettre en cause le constat de non décence établi par l'organisme payeur. En revanche, la CDC pourra concilier les parties s'agissant des travaux à réaliser à l'issue de ce constat afin de mettre en conformité le logement. Aussi les bailleurs peuvent être orientés vers la CDC si la contestation ne porte pas sur le diagnostic de non décence en soi mais sur les conséquences du diagnostic et en particulier les obligations de travaux qui en découlent pour le bailleur.

En application des articles L. 542-2 et L. 831-3 du CSS modifiés par l'article 85 de la loi ALUR, la CDC peut s'appuyer sur le diagnostic établi par l'organisme payeur pour tenter de concilier les parties.

La présente note sera publiée au *Bulletin officiel* du ministère du logement et de l'habitat durable ainsi que sur le site circulaires.gouv.fr.

Fait le 5 mars 2017.

*La ministre du logement
et de l'habitat durable,
Pour la ministre et par délégation :
Le directeur de l'habitat,
de l'urbanisme et des paysages,
L. GIROMETTI*

*La ministre des affaires sociales
et de la santé,
Pour la ministre et par délégation :
Le directeur de la sécurité sociale,
T. FATÔME*

*La ministre des outre-mer,
Pour la ministre et par délégation :
Le directeur général de l'outre-mer,
A. ROUSSEAU*

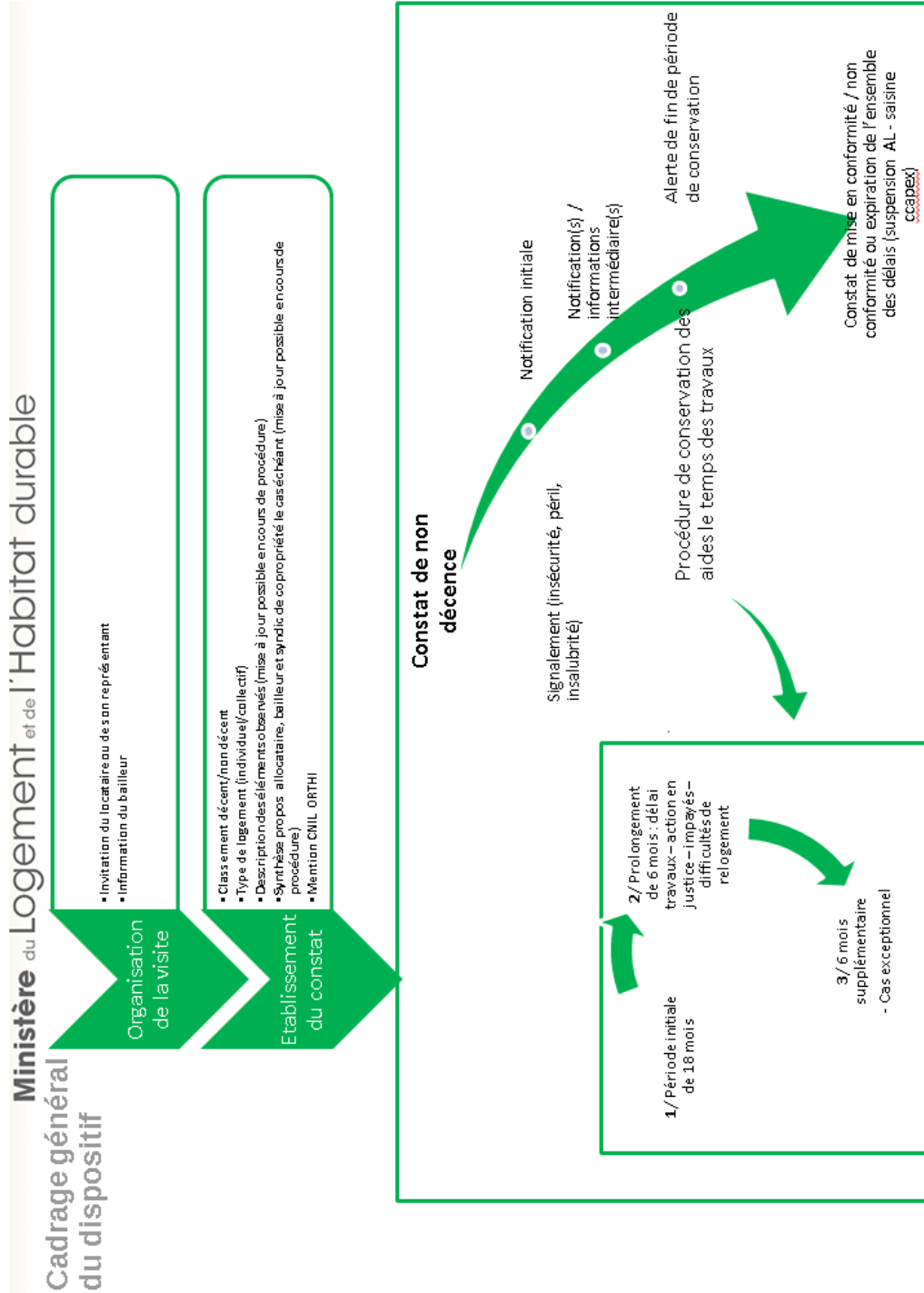
*Le ministre de l'agriculture,
de l'agroalimentaire et de la forêt,
porte-parole du Gouvernement,
Pour le ministre et par délégation :
Le directeur des affaires financières,
sociales et logistiques,
C. LIGEARD*

LISTE DES ANNEXES

- Annexe 1. – Schéma du cadrage général du dispositif
- Annexe 2. – Modèle d'attestation sur l'honneur pour les organismes de droit privé demandant leur habilitation au titre des articles R. 831-18 et D. 542-14-2 du code de la sécurité sociale ;
- Annexe 3. – Focus sur les différents cas possibles de fin de la procédure de conservation des AL
- Annexe 4. – Autorités compétentes dans le cadre de la lutte et le traitement de l'habitat indigne
- Annexe 5. – Articulation entre les procédures de conservation des allocations de logement et de lutte contre l'habitat indigne
- Annexe 6. – Information du bailleur de l'existence d'aides publiques et des lieux d'information possibles pour réaliser les travaux de mise en conformité du logement

ANNEXE 1

SCHÉMA DU CADRAGE GÉNÉRAL DU DISPOSITIF



ANNEXE 2

MODÈLE D'ATTESTATION SUR L'HONNEUR POUR LES ORGANISMES DE DROIT PRIVÉ DEMANDANT LEUR HABILITATION AU TITRE DES ARTICLES R. 831-18 ET D. 542-14-2 DU CODE DE LA SÉCURITÉ SOCIALE

Nota : elle doit être signée par un mandataire de la société ou par une personne ayant une délégation de signature d'un mandataire pour signer cette déclaration.

Je soussigné [*Nom*], représentant [*la société*] ou [*autre (association, etc.)*] + [*dénomination sociale*] dont le siège social se trouve [*adresse du siège social*] atteste sur l'honneur que la société :

- n'a pas fait l'objet, depuis moins de cinq ans, d'une condamnation définitive pour l'une des infractions prévues par les articles 222-38, 222-40, 313-1 à 313-3, 314-1 à 314-3, 324-1 à 324-6, 421-2-1, par le deuxième alinéa de l'article 421-5, par l'article 433-1, par le deuxième alinéa de l'article 433-2, par le huitième alinéa de l'article 434-9, par le deuxième alinéa de l'article 434-9-1, par les articles 435-3, 435-4, 435-9, 435-10, 441-1 à 441-7, par les premier et deuxième alinéas de l'article 441-8, par l'article 441-9, par les articles 445-1 et 450-1 du code pénal et par l'article 1741 du code général des impôts ;
- n'a pas fait l'objet, depuis moins de cinq ans, d'une condamnation inscrite au bulletin n° 2 du casier judiciaire pour les infractions mentionnées aux articles L. 8221-1, L. 8221-3, L. 8221-5, L. 8231-1, L. 8241-1, L. 8251-1 et L. 8251-2 du code du travail ;
- est en règle, au cours de l'année précédant la date de la demande d'habilitation, au regard des articles L. 5212-1 à L. 5212-11 du code du travail concernant l'emploi des travailleurs handicapés ;
- n'a pas fait l'objet de condamnation pénale depuis moins de 5 ans dans le domaine d'activité pour lequel l'habilitation est demandée ;
- n'a pas fait l'objet d'une condamnation depuis moins de 5 ans pour une infraction équivalente aux infractions susmentionnées dans un autre Etat membre de l'Union européenne ;
- est en règle avec ses obligations fiscales et avec ses obligations relatives au paiement des cotisations de sécurité sociale, ou de cotisation équivalente existante dans la législation et la réglementation d'un autre Etat membre de l'Union européenne.

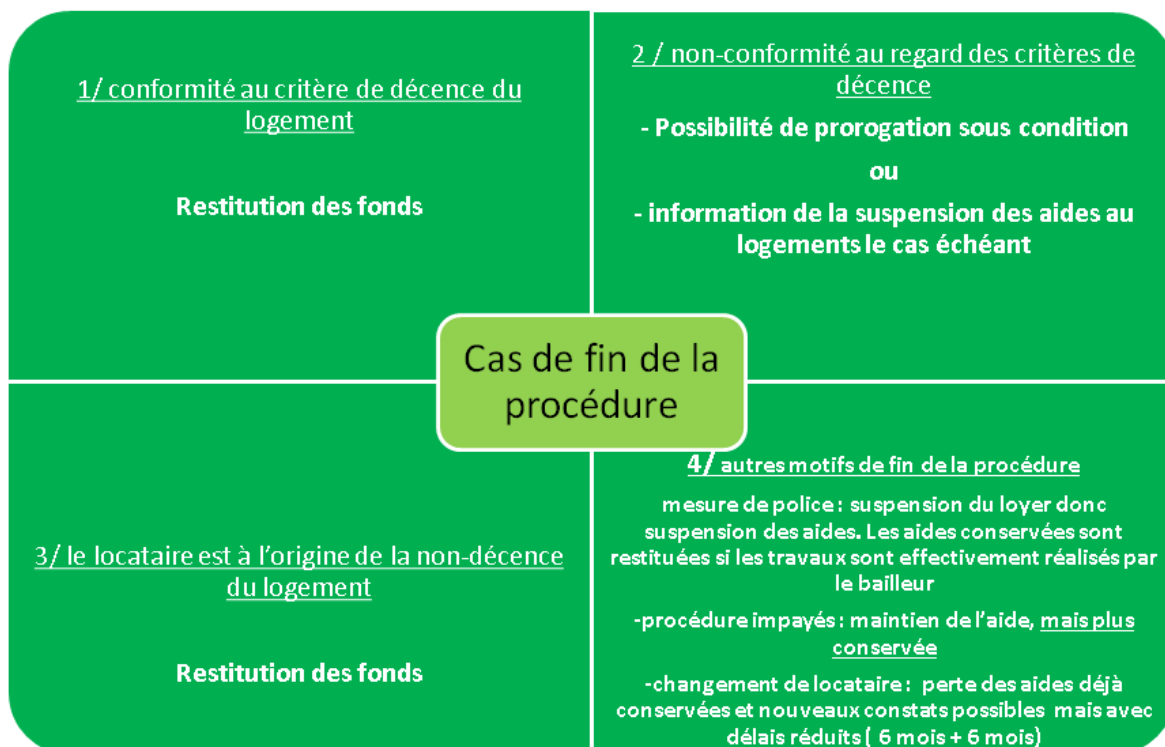
Fait à [*lieu*], le [*date*]

Signature, nom du signataire

ANNEXE 3

FOCUS SUR LES DIFFÉRENTS CAS POSSIBLES DE FIN DE LA PROCÉDURE DE CONSERVATION DES AL

focus – fin de la procédure



ANNEXE 4

AUTORITÉS COMPÉTENTES DANS LE CADRE DE LA LUTTE ET LE TRAITEMENT DE L'HABITAT INDIGNE

Lorsque les désordres du logement sont susceptibles de porter atteinte à la santé des occupants, la situation relève alors des procédures d'insalubrité qui sont de la compétence du préfet du département et dont les principales sont listées ci-dessous :

- Locaux impropres à l'habitation - article L. 1331-22 du code de la santé publique.
- Suroccupation manifeste du fait du bailleur – article L. 1331-23 du code de la santé publique.
- Utilisation dangereuse pour la santé ou la sécurité – article L. 1331-24 du code de la santé publique.
- Périmètre insalubre – article L. 1331-25 du code de la santé publique.
- Insalubrité réparable ou irréparable – articles L. 1331-26 et suivants du code de la santé publique.

En cas de menace pour l'intégrité physique des occupants (risques liés à la stabilité du bâti, à la chute d'éléments, risque d'incendie ou de panique, etc.), les procédures à employer relèvent plutôt du code de la construction et de l'habitation. Les principales procédures sont les suivantes et relèvent de la compétence du maire :

- Péril (articles L. 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation).
- Equipements communs des immeubles collectifs d'habitation (L129-1 à 6 du code de la construction et de l'habitation).
- Sécurité des établissements recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement (article L. 123-1 du code de la construction et de l'habitation).

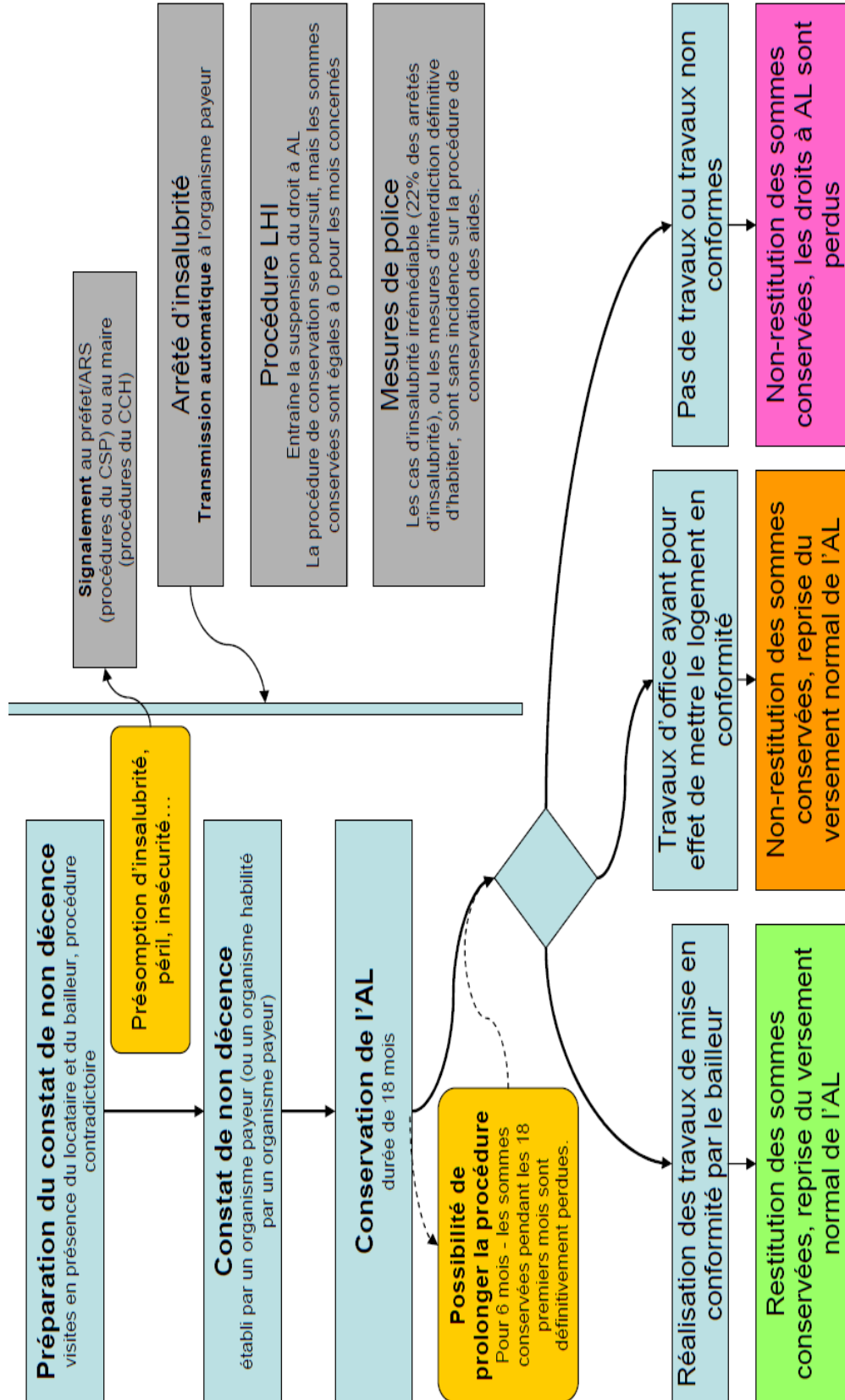
Attention : En application de l'article 75 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, les polices exercées par le maire peuvent avoir été transférées au président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre compétent en matière d'habitat. En outre, ce dernier a bénéficié du transfert, il peut bénéficier d'une délégation des pouvoirs de police de l'insalubrité exercés en principe par le préfet.

Les CAF et les CMSA sont invitées à se rapprocher des Pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) afin d'organiser le partage d'information et, le cas échéant, la transmission des constats établis par chaque organisme dans son champ de compétence.

Pour une présentation plus détaillée et complète, il est fortement conseillé de se référer au guide du Pôle national de Lutte contre l'habitat indigne intitulé vade-mecum « agir contre l'habitat indigne ou dangereux ».

ANNEXE 5

ARTICULATION ENTRE LES PROCÉDURES DE CONSERVATION DES ALLOCATIONS DE LOGEMENT ET DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE



ANNEXE 6

INFORMATION DU BAILLEUR DE L'EXISTENCE D'AIDES PUBLIQUES ET DES LIEUX D'INFORMATION POSSIBLES POUR RÉALISER LES TRAVAUX DE MISE EN CONFORMITÉ DU LOGEMENT

I. – PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES AIDES PUBLIQUES EN VIGUEUR AU 1^{ER} JANVIER 2017

Les propriétaires bailleurs qui réalisent des travaux de mise en conformité avec les normes de décence à la suite d'un contrôle d'un organisme payeur, ou d'un organisme habilité par ce dernier, effectué dans le cadre prévu aux articles L. 542-2 et L. 831-3 du code de la sécurité sociale, peuvent bénéficier, sous certaines conditions, d'aides publiques pour réaliser les travaux.

1. Les aides de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH)

Pour que l'ANAH puisse financer ces travaux, le logement doit notamment être construit depuis au moins 15 ans.

L'aide peut prendre la forme d'une subvention couvrant une part du montant des travaux, dans la limite d'un montant plafond ou, en cas de travaux lourds, d'une surface maximale.

Après les travaux, le logement doit être loué ou mis à disposition à titre de résidence principale pendant au moins 9 ans à des personnes ayant des ressources inférieures à certains plafonds, et moyennant un loyer maximal.

Compte tenu du fait que les aides de l'ANAH peuvent faire l'objet d'adaptations locales, il convient de se rapprocher de la délégation locale de l'ANAH ou de l'ADIL pour obtenir des précisions sur ses aides et connaître leurs spécificités sur le territoire concerné (<http://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-bailleurs/>).

2. Les autres aides de l'État

L'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) permet de financer des travaux améliorant la performance énergétique de votre logement. Il est accordé sous certaines conditions. Ce prêt est accordé jusqu'au 31 décembre 2018.

3. Les aides fiscales

Les travaux à réaliser peuvent bénéficier, selon leur nature, de taux réduit de T.V.A. à 5,5 % (pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements) ou 10 % (pour les autres travaux)¹⁵.

Les dépenses de réparation et d'entretien relatives à des immeubles donnés en location sont admises en déduction pour la détermination du revenu net des propriétés urbaines ou rurales

Les travaux d'amélioration sont déductibles, sous certaines conditions, des revenus fonciers.

4. Les aides des collectivités locales

Certaines collectivités locales peuvent proposer des aides financières pour réaliser ces travaux.

II. – LES LIEUX D'INFORMATION SUR LES AIDES PUBLIQUES

L'agence départementale d'information sur le logement (ADIL) du département où se situe le logement devant faire l'objet de travaux vous fournira une information exhaustive sur les aides publiques de l'ANAH et de l'État, les aides fiscales et les aides qui seraient proposées par certaines collectivités locales pour réaliser ces travaux.

Pour contacter l'ADIL : www.anil.org

D'autres informations sont également disponibles sur le site rénovation info-service (<http://renovation-info-service.gouv.fr/mes-aides-financieres>).

¹⁵ Taux en vigueur au 1^{er} janvier 2017.