

# Logement et cadre de vie



Caf des Alpes-Maritimes

**Disposer d'un logement est une condition essentielle à l'insertion et au bien-être de chacun.**

**La Caf des Alpes-Maritimes est engagée sur 3 grandes missions en matière de logement :**

**Mission 1 : Accès aux droits et au logement**

**Mission 2 : Impayés de loyers**

**Mission 3 : Habitat indigne**

Caf des Alpes-Maritimes



## L'accès aux droits et au logement



Pour **ouvrir droit** à une aide personnelle au logement, une condition s'impose : payer un loyer pour sa résidence principale.

Pour ce faire, le locataire remplit une demande d'aide personnelle au logement directement en ligne sur le site [www.caf.fr](http://www.caf.fr) (procédure 100% dématérialisée).

Le calcul de ses droits est fonction de sa composition familiale et des revenus du foyer. Ces revenus sont dorénavant récupérés directement auprès de « tiers dignes de confiance » (impôts, employeur, caisse de retraite...).

Tous les trois mois, la situation est réévaluée afin d'ajuster le montant de l'aide au plus près de la situation réelle de l'allocataire.

**En 2021, 98 101 foyers ont perçu une aide personnelle au logement de la Caf des Alpes-Maritimes**

**Soit 261 millions d'euros versés aux habitants pour les soutenir dans le paiement de leur charge de logement**

Afin de soutenir les associations qui œuvrent en faveur des familles et des jeunes, notamment par l'information et l'accompagnement, la Caf finance :

- L'Adil : Agence départementale d'information sur le logement
- L'association Cap Jeunesse et sa Boussole des Jeunes
- Deux Comités locaux pour le logement autonome des jeunes (Cllaj) : un à Nice et un à Antibes



La Caf accompagne les Fjt en contribuant au financement de la fonction socio-éducative et par le versement d'une aide au logement aux résidents.

**Un foyer de jeunes travailleurs** (Fjt) ou « habitat jeunes » est un établissement qui loue des chambres à des jeunes âgés de 16 à 25 ans (parfois 30 ans) principalement en activité ou en voie d'insertion sociale et professionnelle. Le résident signe un contrat d'occupation avec le gestionnaire du foyer précisant notamment ses conditions d'admission.

La durée de l'hébergement est de quelques mois à maximum 2 ans. Ce type de structure propose un hébergement temporaire comportant à la fois des chambres et des espaces communs (restaurant, laverie, éventuellement salle informatique, bibliothèque...).

Mais sa fonction va au-delà de l'hébergement. Le Fjt établit et met en œuvre, avec une équipe dédiée, un projet socio-éducatif ayant pour objet l'accès à l'autonomie et au logement indépendant des jeunes.



Les **Kolocations À Projet Solidaire** (KAPS) portés par l'AFEV proposent aux jeunes de 18 à 30 ans de faire rimer petit loyer avec engagement solidaire. En contrepartie d'un logement à loyer modéré, le jeune s'investit quelques heures par semaine dans un projet qui contribue à l'animation et à la création de lien

social dans le quartier prioritaire où il loge.

Grâce au soutien de la Caf, l'AFEV a pu développer des colocations à Cannes, quartier de La Frayère, et aussi à Nice, quartier des Moulins et bientôt à Las Planas et à Bon Voyage.

## L'accès aux droits et au logement



La **cohabitation intergénérationnelle** remplit le double objectif de rompre l'isolement des personnes âgées et d'offrir un logement à un prix abordable aux jeunes. Ainsi, une personne de plus de 60 ans met à disposition d'un jeune de moins de 30 ans une partie de son logement contre un loyer modique et une personne quotidienne.

Plusieurs associations sur les territoires sont chargées de former et d'accompagner les binômes, afin de créer le climat le plus favorable à cette cohabitation. La Caf soutient financièrement ces associations pour l'exécution de leurs missions.



Le **Plan Départemental d'Action pour le logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées** (PDALHPD), mis en œuvre conjointement par l'État et le Département, est un outil essentiel du droit au logement en faveur des personnes défavorisées.

Il définit un programme d'actions qui visent à fédérer et mettre en cohérence des volontés, des initiatives et des dispositifs de natures diverses au soutien d'une ambition partagée par l'État, le Département et les nombreux acteurs concernés par le droit au logement et à l'hébergement et par la lutte contre les exclusions.

La Caf fait partie du comité responsable du PDALHPD et est associée aux travaux préparatoires du nouveau plan 2022-2025.

Le PDALHPD s'appuie sur les dispositifs CCAPEX - PDLHI - FSL - DALO.

*À partir d'un diagnostic qui détermine les populations défavorisées du département (femmes victimes de violences, jeunes, personnes âgées...), les acteurs s'entendent sur des actions permettant l'accès et le maintien dans le logement pour ces personnes.*



La gestion des impayés de loyer se caractérise par :

- **Le traitement administratif** : pour résorber ou du moins maintenir la dette locative du locataire afin d'éviter son expulsion, le versement de l'aide personnelle au logement est maintenu mais versé directement au propriétaire. Un plan d'apurement est mis en place afin de résorber la dette locative.
- **L'accompagnement social des locataires bénéficiaires d'une Alf** : afin de favoriser la résorption des impayés locatifs et le maintien dans le logement ou le relogement.
- **La collaboration avec les acteurs** en charge des dispositifs CCAPEX et DALO : par la mise à disposition d'outils et la participation aux commissions



**Attention, retard de loyer ne rime pas forcément avec impayé pour la Caf.** Pour être considéré en situation d'impayé, le locataire doit avoir accumulé un retard de paiement équivalent au montant total de 2 mois de loyer

+ charges (si le tiers payant est mis en place : montant total de 2 mois de loyer + charges déduction faite des aides au logement).

Pour signaler un impayé de loyer, le bailleur le signale à la Caf par l'intermédiaire du service en ligne « Espace Bailleurs » sur le [www.caf.fr](http://www.caf.fr). La Caf déclenchera une procédure d'impayés visant à trouver une solution pour résorber le retard de paiement. Cette procédure globale de gestion précoce des impayés de loyer s'inscrit dans une politique départementale de prévention des expulsions locatives, la Caf travaillant en étroite partenariat avec la CCAPEX.

## La gestion des impayés de loyers



## Idées reçues



@8photo-freepik.com

- L'existence d'un impayé au moment de la demande d'une aide personnelle au logement **ne fait pas obstacle** à l'ouverture de droit
- La connaissance de l'impayé **n'entraîne pas la suspension systématique** de l'aide au logement
- L'impayé **peut être constitué** de charges uniquement
- Lorsque la dette est prise en charge par une **garantie de loyer** type Visale, FSL, Loca-pass, le locataire n'est plus considéré en impayé.
- En revanche, en cas de prise en charge par une **assurance « impayés de loyer » du bailleur**, le locataire est toujours considéré en impayé.

**En 2020 dans les Alpes-Maritimes, 2 655 ménages éprouvent des difficultés à payer leur loyer**



©pch.vector-freepik.com

Les **C**ommissions spécialisées de **C**oordination des **A**ctions de **P**révention des **EX**pulsions locatives possèdent deux types de missions :

- **une mission de pilotage** : cordonner, évaluer et orienter le dispositif de prévention des expulsions locatives défini

par le plan d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PALHPD) et par la charte pour la prévention de l'expulsion ;

- **une mission de traitement des situations individuelles** : délivrer des avis et des recommandations à tout organisme ou personne susceptible de participer à la prévention de l'expulsion, ainsi qu'aux bailleurs et aux locataires concernés par une situation d'impayé ou de menace d'expulsion.



Pour **mettre à jour les dossiers des locataires** bénéficiaires d'une aide au logement, la Caf met à la disposition des bailleurs le service en ligne « **Espace Bailleurs** » dans l'espace **Mon Compte Partenaire** sur le [caf.fr](http://caf.fr). Ce service permet une mise à jour rapide, simple et sécurisée des dossiers des locataires en télédéclarant leurs changements de situations :

- un déménagement ;
- un changement du nombre de colocataires ;
- une situation d'impayé locatif ;
- une fois par an le montant des loyers du mois de juillet, information indispensable à la Caf pour actualiser le montant de l'aide au logement des locataires.

Par ailleurs, pour les bailleurs souhaitant automatiser le traitement de certaines informations, la Caf met en place les EDI (Échanges de Données Informatisés). Pour plus d'informations, rendez-vous sur le [caf.fr](http://caf.fr) rubrique Partenaires.



**Lorsque le locataire fait une demande d'aide au logement** cette aide est versée soit à l'allocataire soit directement au propriétaire/bailleur pour le déduire du loyer quittancé.

**Une simple demande** jointe d'un relevé d'identité bancaire permet la mise en place du

versement direct. L'aide au logement sera alors versée sur le compte bancaire du bailleur et le locataire ne paiera que le solde du loyer.

Conformément à la réglementation, le bailleur doit déduire le montant de l'allocation de logement perçue directement du montant du loyer et charges locatives dues par le locataire.

*(Attention : si exceptionnellement le montant de l'allocation de logement est supérieur au montant du loyer, l'excédent doit être reversé à l'allocataire).*

## La gestion de l'habitat indigne



La lutte contre l'habitat indigne se caractérise par :

- **La gestion du guichet unique** : le locataire signale sa situation de non-décence auprès du guichet unique du PDLHI (Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne). Celui-ci oriente le locataire vers les interlocuteurs compétents.
- **Le traitement administratif** : lorsque le locataire qui signale sa situation au guichet unique perçoit une aide personnelle au logement, la Caf des Alpes-Maritimes en est informée. Cette dernière a conventionné avec l'association Soliha pour effectuer des diagnostics de non-décence et accompagner les bailleurs à comprendre et respecter leurs obligations. Elle sollicite donc l'association pour qu'un diagnostic puisse être posé et les travaux de remise en état effectués. Si l'aide personnelle au logement est habituellement versée au bailleur, elle est suspendue le temps de la remise en état. D'autres aides légales telles que le prêt à l'amélioration de l'habitat et l'attribution d'aides financières individuelles telles que le prêt d'équipement ménager-mobilier ou l'aide à l'équipement informatique peuvent être mobilisées.
- **La collaboration avec les partenaires** : la Caf des Alpes-Maritimes travaille en étroite relation avec l'ARS, les SCHS et l'OPAH.

En 2020, 200 signalements de logements potentiellement non décents ont été recensés dans les Alpes-Maritimes



« Le bailleur est tenu de remettre un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique et à la santé, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation » (loi du 06-07-89 article 6).

**La Caf doit s'assurer que le logement est décent dès lors qu'une allocation logement est versée.** En cas de doute, elle fait établir un diagnostic par un opérateur habilité et en le bailleur.

Dans le cas de non-décence avérée, la Caf enclenche une procédure, qui peut conduire à la mise en réservation de l'allocation logement, et en informe le Pôle Départemental de Lutte contre le Logement Indigne.



Une **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat** est une offre de service, une offre partenariale qui propose une ingénierie et des aides financières. Elle porte sur la réhabilitation de quartiers ou centres urbains anciens, de bourgs ruraux dévitalisés, de copropriétés dégradées, d'adaptation de logements pour les

personnes âgées ou handicapées. La Caf, partenaire des collectivités, s'inscrit dans les OPAH dans le cadre de l'accompagnement social des familles, de la mobilisation d'aide spécifique en fonction de son Règlement Intérieur d'Action Sociale et dans le cadre de ses missions de résorption de l'habitation indigne.

Les collectivités ont également un outil à leur disposition permettant de détecter en amont de la mise en location les logements dégradés : **le permis de louer**. Sur un périmètre précis, les bailleurs ont l'obligation de solliciter la mairie pour obtenir ce « permis » avant de mettre en location leur logement. Charge à la mairie de vérifier si le logement respecte les normes de salubrité pour être loué. La Caf est partenaire de deux communes (Grasse et Villeneuve-Loubet) dans ce dispositif, afin de coordonner nos actions autour du repérage et du traitement de l'habitat dégradé.

## La gestion de l'habitat indigne



Le département des Alpes-Maritimes est doté depuis 2010 d'un guichet unique de lutte contre l'habitat indigne. Il regroupe l'ensemble des partenaires concourant à la prise en compte et au traitement de l'habitat indigne sous forme d'un pôle qui se nomme PDLHI.

Ce pôle regroupe la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (Ddtm) qui pilote le guichet unique, l'Agence Régionale de Santé (Ars), la Caf, les Services Communaux d'hygiène et de santé (Schs) et les collectivités.

Depuis 2022, il s'est doté d'un nouvel outil de signalement des logements dégradés : « Histologe » (<https://habitat-indigne06.histologe.fr/>)

Le PDLHI a pour missions :

- de mobiliser les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne et non décent, développer une culture partagée par l'ensemble des partenaires ;
- de mettre en réseau l'ensemble des acteurs afin de faciliter les échanges, partager et valoriser les bonnes pratiques ;
- d'initier et coordonner des actions visant à favoriser le repérage et le traitement de l'habitat indigne et non décent ;
- d'accompagner les collectivités dans l'application des mesures visant à lutter contre l'habitat indigne et non décent ;
- de communiquer sur les actions en faveur de la lutte contre l'habitat indigne et non décent, développer l'information auprès des partenaires extérieurs comme les collectivités, les acteurs du champ social, les associations intervenant à domicile.

Caf des Alpes-Maritimes  
#GrandirAvecVous

caf.fr

