



GUIDE DU BAILLEUR

Votre locataire, votre Caf et Vous !



Des relations constructives dans l'intérêt de tous !

La Caisse d'allocations familiales du Calvados contribue à l'amélioration du cadre de vie des familles, lutte contre la non décence des logements et agit pour prévenir les expulsions locatives.

Elle est partenaire des Opérations programmées d'amélioration de l'habitat sur le département (Opah).

Elle est membre du Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (Pdlhi).

Propriétaires-bailleurs vous louez un ou plusieurs logements à des personnes pouvant bénéficier d'une aide au logement de la Caf.

Ce guide est pour vous, il a pour objectif de vous orienter et de vous aider dans les démarches liées à la location de votre bien. Il vous informe de vos droits et obligations à l'égard de votre locataire et de la Caf.

Vous trouverez, en dernière page, les coordonnées de vos interlocuteurs à la Caf du Calvados et de ses partenaires.

SOMMAIRE

*Bailleur,
locataire allocataire,
Caf*



Comment faciliter les relations ?



Comment aider à l'entrée dans le logement ?



Quelles sont vos obligations ?



Que faire si votre locataire ne paie plus son loyer ?



**Quelles sont les démarches et recours
en cas de litige ?**

Bailleur, locataire allocataire, Caf



Comment faciliter les relations ?

Pour de bonnes relations chacun doit respecter des obligations et des modalités.

- Le bailleur loue un logement décent, qui n'a pas fait l'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité, vide ou **meublé**.
- Il délivre chaque mois une quittance de loyer.
- Le locataire occupe et entretient son logement. Il paie son loyer et ses charges.
- La Caf verse l'aide au logement au locataire ou au bailleur lorsque celui-ci en a fait la demande. On parle alors de tiers-payant.

Qu'est-ce qu'un logement meublé ?

C'est un logement équipé dans chaque pièce du mobilier nécessaire à son usage. Ainsi 1 chambre doit comporter 1 lit et 1 armoire. Une cuisine équipée ne donne pas au logement la qualité de meublé si les autres pièces sont vides.

Le montant du loyer doit comprendre la location des meubles qui ne peut être gratuite.

L'aide au logement prend en compte le loyer et les charges.





Comment aider à l'entrée dans le logement ?

Votre futur locataire peut bénéficier d'une aide financière pour entrer dans les lieux ou obtenir une garantie pour le paiement de ses loyers. Des dispositifs existent, notamment **Le Fonds de solidarité logement (Fsl)**, **VISALE.FR : Action logement** et le **Fonds d'action sociale du travail temporaire (Fastt)**.

Le Fonds de solidarité logement (Fsl)

Prend en charge les dépenses liées aux frais d'accès au logement tels que le dépôt de garantie, le premier loyer ou l'assurance du logement (80 % des montants).

Garantit 6 mois de loyer pendant la durée du bail (3 ans).

La demande doit être effectuée par le locataire auprès du Conseil départemental. Cette aide est soumise à des conditions de ressources.

<https://www.calvados.fr/accueil/le-departement/solidarite---familles/aide-au-logement/fsl/corps/le-fonds-de-solidarite-pour-le-l.html>



VISALE.FR : Action logement

Assure une prise en charge totale en cas d'impayés de loyers au cours des 3 premières années du bail.

Agit directement auprès du locataire en recouvrement de sa créance de loyers impayés.

Vous devez créer votre espace personnel sécurisé sur www.visale.fr

Le bail ne doit pas être signé avant l'obtention du visa certifié pour le locataire et l'adhésion (gratuite pour le propriétaire et le locataire).



Le Fonds d'action sociale du travail temporaire

(association à but non lucratif)

Avec le contrat «**confiance**».

- Le Fastt offre des garanties pendant 3 ans
- Une assurance qui couvre les loyers.
- Une garantie dégradations immobilières.
- Une assistance juridique étendue.
- Une assurance «Vacance locative» qui compense 4 mois de loyer entre deux locataires.

<http://www.fastt.org>





Quelles sont vos obligations ?

1 - Bailleur, à l'égard de votre locataire

Etablir un contrat écrit de location entre le locataire ou **co-locataires** et vous-même. A ce contrat sont annexés les diagnostics regroupés au sein du Dossier de diagnostic technique (Ddt) qui comprend :

- le Diagnostic de performance énergétique (Dpe) qui renseigne sur le degré d'isolation thermique du logement et sur les charges de chauffage.
- le Constat des risques d'exposition au plomb (Crep).
- l'état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz de plus de 15 ans (dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes).
- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques.
- La loi ALUR du 24 mars 2014 instaure de compléter le dossier avec un diagnostic amiante (Dapp) (décret à paraître). Actuellement ce diagnostic est obligatoire pour les logements dont la construction est antérieure à 1997 et doit être présenté au locataire qui en fait la demande.

Réaliser en double exemplaire, un état des lieux, co-signé des deux parties et annexé au bail.

Remettre au locataire l'état des lieux, le bail, et deux jeux de clé.

Garantir au locataire la jouissance paisible du logement.

Vous avez dit Co-location ?

Une co-location correspond à la co-signature d'un même bail ou à la signature de plusieurs baux par des personnes occupant le même logement et constituant des foyers distincts.

Chaque co-locataire doit payer sa part de loyer.

Chaque co-locataire doit formuler auprès de la Caf une demande d'aide au logement distincte.

Vous devez produire une attestation de loyer pour chaque co-locataire et précisez le montant du loyer acquitté par chacun.



Des personnes vivant en couple et ayant signé un seul bail ne sont pas des co-locataires.

Vous devez signaler à la Caf tout départ ou arrivée d'un nouveau co-locataire pour lui permettre de réétudier le droit des occupants.

Louer un logement décent

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 (SRU) impose au bailleur de louer un **logement décent** qui ne présente pas de risques manifestes pour la sécurité physique ou la santé des occupants, et doté des éléments d'équipements et de confort permettant de l'habiter normalement.

Le décret n°2017-312 du 9 mars 2017, précise :

Que le logement doit être protégé contre les infiltrations d'air et que les murs et parois du logement doivent être étanches à l'air et à l'eau.

Que le logement permet une aération suffisante : les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements sont en bon état et permettent un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité.

Un logement décent c'est...

- Une pièce d'une surface d'au moins 9m² avec une hauteur sous plafond de 2m20.
- Une toiture, des murs, des peintures, des plafonds, des planchers ne présentant pas de risque manifeste pour la santé et la sécurité des occupants.
- Une fenêtre dans chaque pièce à vivre .
- Des ouvertures (fenêtres et portes) étanches à l'air.
- Une prise de courant ou un éclairage dans chaque pièce.
- Une cuisine avec un évier équipé d'un robinet d'eau potable avec une pression suffisante de l'eau chaude et froide et d'une évacuation des eaux avec un siphon.
- Une installation sanitaire complète et intérieure au logement avec douche ou baignoire et toilettes, si le logement comporte plusieurs pièces.
- Des toilettes qui peuvent être à l'extérieur si le logement ne possède qu'une pièce.
- Des réseaux et branchements d'électricité et de gaz et des équipements de chauffage et de production d'eau conformes aux normes de sécurité réglementaires en bon état d'usage et de fonctionnement.
- Aucune infiltration ou remontée d'eau.
- Un éclairage et une ventilation suffisantes.



2 - Bailleur, à l'égard de la Caf

- Répondre à toute demande de renseignements ou de justification.
- Fournir le montant du loyer hors charges du mois de juillet pour le calcul du renouvellement du droit à l'aide au logement. Cette information est indispensable même en cas d'impayé de loyer.

En juillet la Caf vous adresse un courrier ou un mail pour **télédéclarer** le loyer de juillet de votre locataire sur **Caf.fr/ partenaires**.

- Signaler un impayé de loyer dans un délai de deux mois.
- Informer du déménagement de son locataire dans un délai de 1 mois.
- Prévenir d'une résiliation de bail ou d'une prise en charge des loyers par une assurance dans un délai de 1 mois.
- Rembourser mensuellement, en cas de tiers payant, au locataire, le montant de l'aide au logement dépassant le montant du loyer et des charges.
- Demander à percevoir l'aide au logement de son locataire.



3 - Locataire à l'égard du propriétaire et de la Caf

- Régler son loyer et ses charges locatives.
- Déclarer rapidement à la Caf tout changement de situation professionnelle, familiale, changement d'adresse.
- Signaler à la Caf toute difficulté dans le règlement des loyers.
- Répondre à toute demande d'information ou de justification formulée par la Caf.
- Exiger la mise en conformité du logement s'il ne répond pas aux normes de décence.

Rôle de la Caisse d'allocations familiales

- Etudier le droit à **l'aide au logement** et traiter les changements de situation.
- Verser l'aide au logement au locataire ou en cas de tiers payant au bailleur.
- Vérifier ou **faire vérifier la conformité du logement aux caractéristiques de décence**. Cette vérification peut intervenir à tout moment de la location sur signalement du locataire ou d'un tiers.
- Ordonner la mise en conformité du logement **non décent**.

L'aide au logement

L'aide au logement est calculée en fonction de la situation familiale et professionnelle, des ressources, du nombre de personnes à charge et du montant du loyer sans les charges.

- Le logement est la résidence principale et il est occupé plus de 8 mois par an.
- Le locataire doit payer un loyer.
- Les ressources des personnes vivant sous le même toit sont prises en compte pour le calcul des droits.
- Le logement peut être vide, meublé, être une chambre.
- La superficie du logement doit correspondre à 9 m² pour une personne seule, 16 m² pour deux personnes (+ 9m² par personne supplémentaire).

Trois prestations existent :

L'Aide au logement à caractère social (Als)

L'Aide au logement à caractère familial (Alf)

Elles sont versées à terme échu : Par exemple, l'aide de logement de février sera perçue vers le 5 mars.

Si le montant mensuel de l'aide au logement est inférieur à 10 euros, il n'est pas versé.

L'Aide personnalisée au logement (Apl)

Vous avez signé avec la Ddtm (Direction des territoires et de la mer) ou avec l'Anah, Agence nationale de l'habitat une convention : Votre logement est conventionné. Votre locataire peut éventuellement bénéficier de l'Apl. Dans ce cas, l'Apl vous est versée obligatoirement en tiers payant et le locataire vous verse le montant résiduel du loyer.

Faire vérifier la conformité du logement

La Caf peut mandater un opérateur habilité pour vérifier la décence du logement. Cet opérateur détermine les travaux à réaliser pour lever la présomption de non décence.

Cet opérateur peut aussi aider le propriétaire dans son projet d'amélioration ou de rénovation de son logement mis en location.

Pour réaliser ces travaux des aides à l'amélioration de l'habitat existent (voir avec la Ddt).



Que faire si votre locataire ne paie plus son loyer ?

Dès que **l'impayé** est établi, vous avez 2 mois pour le signaler à la Caf, en précisant le nom et l'adresse de votre locataire, le montant et la période de la dette, par courrier, mail ou téléphone.

La Caf vous demandera d'établir un plan d'apurement avec votre locataire.

L'allocation logement continuera à vous être versée pendant 6 mois dans l'attente du **plan d'apurement**.

> Attention, si le premier plan d'apurement n'est pas respecté, vous ne pourrez établir par la suite qu'un seul avenant.

Si votre locataire règle bien son résiduel pendant une période consécutive de 3 mois, le Fonds de solidarité pour le logement (Fsl) peut être saisi sous conditions auprès du conseil départemental.

<https://www.calvados.fr/accueil/le-departement/solidarite---familles/aide-au-logement/fsl/corps/le-fonds-de-solidarite-pour-le-l.html>

Si l'aide du Fsl ne couvre pas la totalité de la dette ou si le dossier n'est pas recevable, la Caf notifiera au locataire et au bailleur un plan d'apurement par défaut sur 36 mois et l'obligation de paiement du loyer et des charges.



L'impayé

Il s'agit d'une somme au moins égale à deux fois le montant mensuel brut du loyer et charges avant déduction de l'aide au logement si elle est versée au locataire.

Ou d'une somme au moins égale à deux fois le montant mensuel net du loyer et charges après déduction de l'aide au logement si elle vous est versée.

> Si votre locataire a bénéficié d'une garantie de ses loyers par le Fsl ou Visale, il n'est pas considéré en situation d'impayé.

Le plan d'apurement

- C'est un accord amiable conclu entre le propriétaire et le locataire pour le remboursement de la dette de loyer.
- Il doit tenir compte des ressources du locataire.
- Il doit être signé des 2 parties et envoyé à la Caf dans les 6 mois qui suivent l'impayé.
- La Caf valide le plan en fonction des ressources de l'allocataire.
- Le locataire doit respecter les échéances du plan d'apurement et régler régulièrement son résiduel.
- Tous les 6 mois, la Caf vérifie auprès du propriétaire si le plan est respecté.

En l'absence d'un plan d'apurement, si votre locataire rencontre des difficultés sociales et/ou économiques, la Caf maintient le versement de l'aide au logement. Il est considéré de bonne foi : cette qualification de la Caf vise à soutenir les familles qui sont confrontées à un accident de la vie. Votre locataire a alors la possibilité de régler tout ou partie du loyer plus les charges selon sa situation sociale et familiale.



Quelles sont les démarches et recours en cas de litige ?

La commission départementale de conciliation (Cdc)

La Commission a pour objectif de concilier les parties en litige, elle offre la possibilité au bailleur et au locataire de se rencontrer afin de trouver une solution au conflit qui les oppose sans s'adresser au juge.

La saisie de la commission départementale de conciliation est gratuite. La commission est composée de représentants des bailleurs et des locataires.

La commission doit être saisie par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à son secrétariat, en mentionnant son nom et son adresse ainsi que ceux du locataire et l'objet du litige. Le dossier à joindre comprend la copie du bail, la copie de la lettre de mise en demeure adressée préalablement au locataire.

La saisine de la Cdc est-elle obligatoire ?

Oui pour les litiges relatifs :

- au complément de loyer ;
- à la réévaluation du loyer au renouvellement du contrat ;
- à l'évolution des loyers à la relocation.

Démarche judiciaire

Si les démarches amiables échouent, la justice peut être saisie. Dans ce cas c'est le tribunal d'instance du lieu où se trouve le logement qui est compétent.

L'intervention d'un avocat est conseillée mais n'est pas obligatoire, il faut respecter la procédure contradictoire.

Lexique

ADIL : Agence Départementale pour l'Information sur le Logement

ALF : Allocation Logement à caractère Familial

ALS : Allocation Logement Sociale

ALT : Aide au Logement Temporaire

ANAH : Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat

APL : Aide Personnalisée au Logement

CAF : Caisse d'Allocations Familiales

CCAPEX : Commission Spécialisée de Coordination des Actions de prévention des Expulsions Locatives

CCAS : Centre Communal d'Action Sociale

CD : Conseil Départemental

CDAD : Conseil Départemental d'Accès au Droit

CDC : Commission Départementale de Conciliation

DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer

FASTT : Fonds d'action sociale du travail temporaire

FSL : Fonds solidarité logement

MSA : Mutualité Sociale Agricole

OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

PDLHI : Pôle Départemental du Logement et de l'Habitat Indigne

SRU : Solidarité Renouvellement Urbain

UDAF : Union Départementale des Associations Familiales

Adresses utiles

1) ADMINISTRATION - SOCIAL

CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES (CAF)

Service d'information et d'accompagnement des familles (Siaf)
Service Logement, habitat et aides financières aux familles (Logafa)
8, avenue du six juin
CS 20001
14023 Caen cedex 9
Tél : 0810 25 14 10

MSA Côtes Normandes

37, rue Maltot
14000 Caen
Tél : 02 31 25 39 39

CONSEIL DEPARTEMENTAL DU CALVADOS

Direction générale adjointe de la solidarité
Direction insertion logement
Service logement
Bât F2
17, avenue Pierre Mendes-France
14035 Caen Cedex
Tél : 02 31 57 12 51

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE LA COHÉSION SOCIALE (DDCS)

2, place Jean-Nouzille
CS 35327
14053 Caen Cedex 4
Tél : 02 31 52 74 02
Mail : ddcs@calvados.gouv.fr

2) AIDE JURIDIQUE : INFORMATION, IMPAYÉS CONCILIATION EXPULSION

La maison de l'habitat

16, rue Rosa Parks
14000 Caen
Tél : 02 31 38 31 38
Email : maisonhabitat@caenlamer.fr
(www.maisonhabitat.caenlamer.fr)

Commission départementale de conciliation (Cdc)
Direction départementale de la cohésion sociale
2, place Jean-Nouzille
CS 35327
14053 Caen Cedex 4
Tél : 02 31 52 73 94
Email : ddcs14-direction@calvados.gouv.fr

Chambre syndicale des propriétaires et copropriétaires du Calvados
4, rue Saint Sauveur
3ème étage
14000 Caen
Tél : 02 31 85 19 44
Email : unpi.14@wanadoo.fr

COMMISSION SPECIALISEE DE COORDINATION DES ACTIONS DE PREVENTION DES EXPULSIONS LOCATIVES

CAEN : Direction départementale de la cohésion sociale
Secrétariat Ccapex
2, place Jean-Nouzille
CS 35327
14053 Caen Cedex 4

VIRE : Sous-préfecture de Vire
Pôle réglementation générale et libertés publiques – Ccapex
7, rue des cordeliers – BP 60154
14504 Vire Normandie Cedex
Tél : 02 31 66 37 00

BAYEUX : Sous-préfecture Bayeux
Pôle vie économique, cohésion sociale et sécurités – Ccapex
7, place du Général de Gaulle – BP 26237
14400 Bayeux Tél : 02 31 51 40 50

LISIEUX : Sous-préfecture de Lisieux
Pôle Développement Territorial, Cohésion sociale – Ccapex
24, Boulevard Carnot
14100 Lisieux
Tél : 02 31 31 66 00

Maison de la Justice et du droit
11, place François Mitterand
14200 Hérouville Saint Clair
Tél : 02 31 45 33 90

**Commission de surendettement
Banque de France**
14, Avenue de Verdun
CS30001
14051 Caen Cedex 9
Tél : 02 31 38 33 00

Tribunal d'instance CAEN
11, rue Dumont d'Urville
CS 55365
14054 Caen Cedex 4
Tél : 02 50 10 11 50
Email : ti-caen@justice.fr

Tribunal d'instance LISIEUX
2, Bis Boulevard Carnot
CS 77212
14107 Lisieux Cedex
Tél : 02 31 62 07 31

Tribunal d'instance VIRE
4, rue Raymond Berthout
BP 137
14504 Vire Cedex
Tél : 02 31 67 44 40

3) LOGEMENT INDIGNE

**Direction Départementale des territoires et de la mer (Ddtm)
Pôle départemental de lutte contre l'Habitat Indigne**
10, Boulevard du Général Vanier
CS 75224
14052 Caen Cedex 4
Tél : 02 31 43 16 13
Email : ddtm-lhi@calvados.gouv.fr

Agence régionale de santé (Ars)
Espace Claude Monet
2, place Jean Nouzille
14000 Caen
Tél : 02 31 70 96 96
www.ars.normandie.sante.fr

SERVICES COMMUNAUX d'HYGIENE ET DE SANTE

Schs de CAEN
Direction santé risques salubrité
15, rue de la Girafe
14000 Caen
Tél : 02 31 54 47 20
Email : hygiene@caen.fr

Schs de Lisieux
CCAS
1, rue Paul Banaston
14 100 Lisieux
Tél : 02 31 48 10 88

4) CONSEILS ACCOMPAGNEMENT AIDES FINANCIERES AUX TRAVAUX

Agence nationale de l'habitat (Anah)
DDTM
10, bd Général Vanier
CS 75224
14052 Caen Cedex 4
Tél : 02 31 43 16 13
courriel : ddtm-anahcalvados.gouv.fr
<http://www.calvados.gouv.fr>

Ademe Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie.
Citis Le Pentacle
5, avenue de Tsukuba
14209 Hérouville Saint Clair Cedex
Tél : 02 35 62 24 42
<http://www.normandie.ademe.fr/>

Espaces Info Energie : Eie
Biomasse Normandie
18, rue d'Armor 14000 Caen
Tél : 02 31 34 24 88
<http://www.biomasse-normandie.org/energie-pour-particuliers-espace-info-energie23fr.html>

Grape - Groupement régional des associations de protection de l'environnement
Maison des associations
1018, Grand Parc
14200 Hérouville Saint Clair
Tél : 02 31 54 53 67

Conseil régional de Normandie
Abbaye aux Dames
place Reine Mathilde
CS 50523
14035 Caen cedex 1
Tél : 02 31 06 98 98

Solidaires pour l'habitat territoires en normandie (Soliha)
8, Boulevard Jean Moulin
CS 25362
14053 Caen Cedex
Tél : 02 31 86 70 50
contact@solihanormandie.fr

Centre développement et aménagement du territoire
4, avenue de Tsukuba
14200 Hérouville Saint Clair
Tél : 02 31 53 73 73
calvados-orne@cdhat.fr



**8, avenue du six juin
CS 20001
14023 Caen cedex 9**