



# REUNION D'INFORMATION DES BAILLEURS

---

2 octobre 2024 – Salle Balène à Figeac

# SOMMAIRE

- Présentation du programme habitat : « Habiter le Grand Figeac »
- Présentation Caf/ ADIL

# Présentation du programme habitat : « Habiter le Grand Figeac »

- Contexte
- Enjeux des opérations
- Animation des dispositifs
- Les aides mobilisables
- Contacts pour se renseigner

Le programme « Habiter Le Grand-Figeac » est la continuité d'une politique en faveur de l'amélioration de l'habitat menée par le Grand-Figeac depuis de nombreuses années.

Le programme actuel s'étend sur la période 2021-2025 et comprend 3 opérations distinctes couvrant l'ensemble du territoire.

- Une **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU)** sur les centres anciens de Cajarc, Capdenac-Gare et Figeac
- Une **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)** sur les centres anciens d'Aynac, Bagnac-sur-Célé, Lacapelle-Marival et Latronquière
- Un **Programme d'Intérêt Général (PIG)** sur le reste du territoire

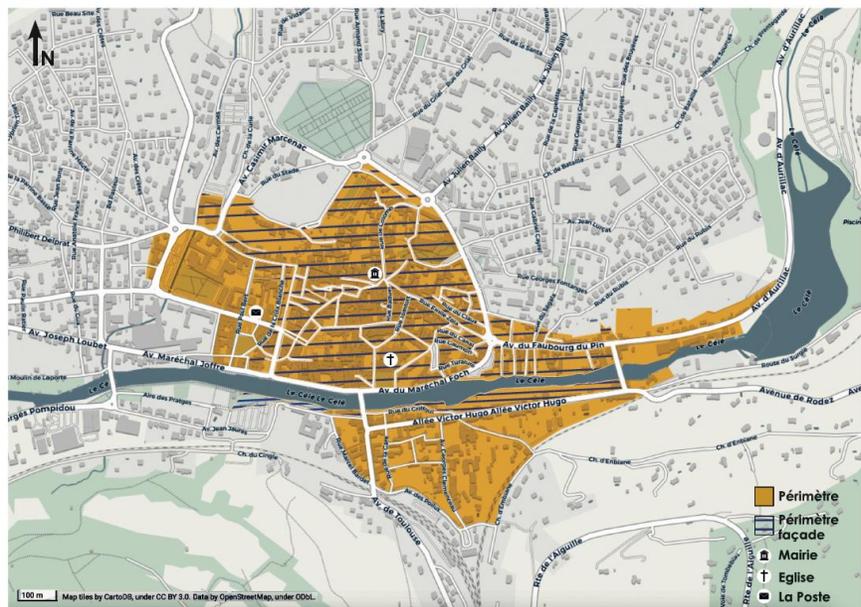
## **Enjeux communs :**

- Favoriser les économies d'énergie et lutter contre la précarité énergétique des logements des propriétaires occupants et bailleurs
- Lutter contre l'habitat indigne et dégradé, occupé ou vacant
- Promouvoir l'accessibilité des logements des personnes âgées et/ou handicapées, afin de permettre le maintien à domicile dans de bonnes conditions
- Développer un parc de logements locatifs de qualité et à charges maîtrisées pour les locataires

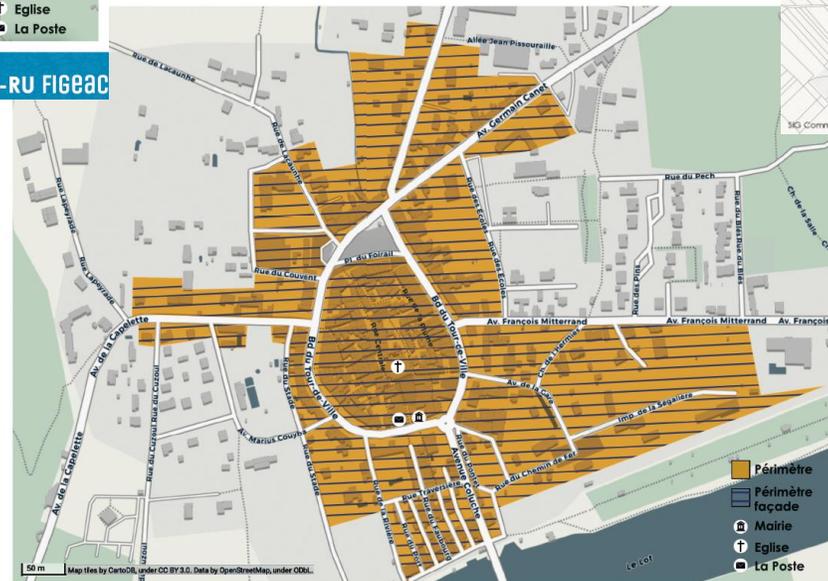
## **Enjeux spécifiques aux secteurs d'OPAH et OPAH-RU (centres anciens) :**

- Redynamiser les centres-bourgs/centres-villes
- Conforter le rôle de polarité de ces bourgs structurants
- Lutter contre la vacance
- Faciliter l'accession à la propriété

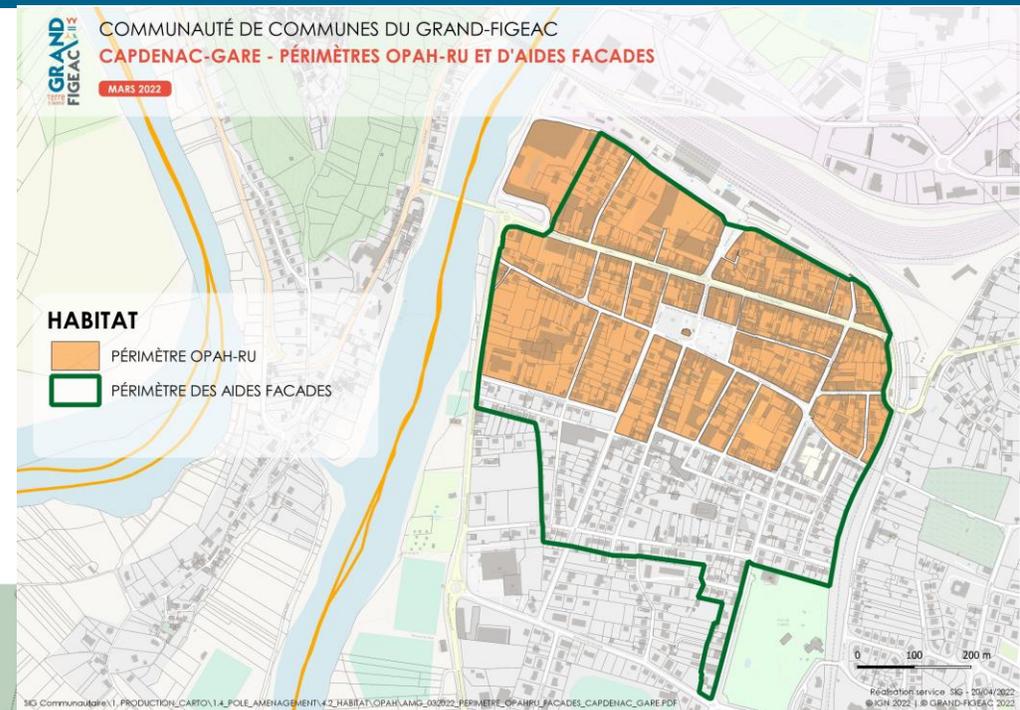
# Périmètres des secteurs OPAH-RU



Périmètre OPAH-RU FIGEAC



Périmètre OPAH-RU CAJARC



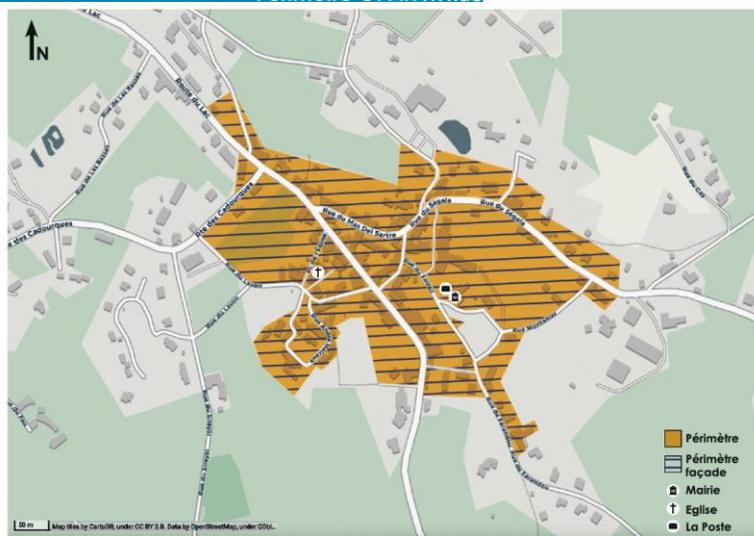
# Périmètres des secteurs OPAH



Périmètre OPAH AYNAC



Périmètre OPAH LACAPELLE-MARIVAL



Périmètre OPAH LACRONQUIÈRE

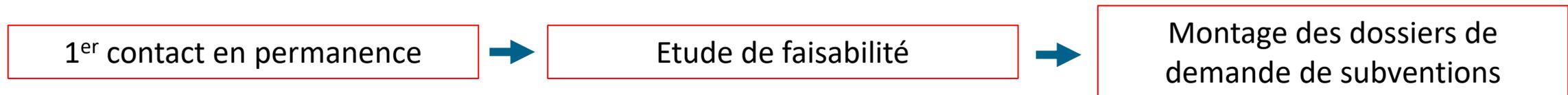


Périmètre OPAH BAGNAC-SUR-CÉLÉ

# Animation des dispositifs

Le Grand-Figeac a confié l'animation des 3 dispositifs au groupement SOLIHA Lot / SOLIHA d'Aveyron afin de proposer un accompagnement **gratuit** à destination des propriétaires éligibles aux aides.

Un premier point est réalisé en permanence (13 permanences mensuelles), puis se poursuit par une étude de faisabilité technico-financière intégrant un programme de travaux à mettre en œuvre, ainsi que les aides financières mobilisables.



## 2 systèmes d'aides possibles pour les propriétaires bailleurs



Aides conditionnées au conventionnement du(des) logement(s), sans condition de ressources pour le propriétaire



Aides sous conditions de ressources pour le propriétaire

Dans tous les cas :

- Logement de plus de 15 ans
- Engagement de louer en tant que résidence principale pendant 6 ans à l'issue des travaux
- Recours à des entreprises RGE pour les travaux d'économies d'énergie
- Logement décent à l'issue des travaux

# Aides mobilisables propriétaires bailleurs – logements conventionnés

## Critères généraux :

- Subventions déterminées par l'état de dégradation du logement (= peut concerner tous types de travaux)
- Engagement à signer une convention avec l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) :
  - Pour 6 ans
  - Non meublé
  - Loyer plafonné
  - Revenus des locataires plafonnés (à l'entrée dans les lieux)
  - DPE D max après travaux
- Avantages fiscaux liés au conventionnement (dispositif Loc Avantages)

# Aides mobilisables propriétaires bailleurs – logements conventionnés

	Critères généraux	Aides mobilisables			
		ANAH	Grand-Figeac	Commune (secteurs OPAH et OPAH-RU)	Conseil Départemental (Lot uniquement)
Habitat indigne et très dégradé	réhabilitation complète, avec obligation de maîtrise d'œuvre	<b>35 %</b> de 1 000 € HT de travaux / m <sup>2</sup>	5 % des travaux subventionnables retenus par l'Anah	5 % ou 10 % des travaux subventionnables retenus par l'Anah	5 000 € / logement (si LOC 2 ou LOC 3)
Moyennement dégradé	réhabilitation partielle	<b>25 %</b> de 750 € HT de travaux / m <sup>2</sup>			
Economies d'énergie seul	sous condition de gain énergétique ≥ 35%	<b>25 %</b> de 750 € HT de travaux / m <sup>2</sup>			
Si logement vacant	+ de 2 ans	5 000 € / logt (sauf Commune de Figeac)		Suivant Commune : jusqu'à 5 000 € / logt	

## Focus sur le dispositif fiscal LOC AVANTAGES

- 3 niveaux de conventionnement possibles (LOC 1 / LOC 2 ou LOC 3) = détermine le montant du loyer et de la réduction d'impôt sur le revenu
- Durée du conventionnement = 6 ans
- Niveau de loyer imposé par l'Anah (en fonction de la surface, de la localisation et du type de conventionnement choisi)
- Plafond de ressource des locataires à respecter (suivant type de conventionnement choisi)
- Interdiction de louer à un ascendant ou descendant direct
- Logement non-meublés uniquement
- **Avantage fiscal = réduction d'impôt sur les revenus globaux**

# Aides mobilisables propriétaires bailleurs – logements conventionnés

Avantage fiscal = réduction d'impôt sur les revenus globaux

<b>Dispositif Loc Avantages</b>			
	<b>LOC 1</b>	<b>LOC 2</b>	<b>LOC 3</b>
Montant du loyer / m <sup>2</sup> par rapport au loyer libre*	- 15 %	- 30 %	- 45 %
Réduction d'impôt sur le revenu (sans InterMédiation Locative)	<b>15 %</b>	<b>35 %</b>	/
Réduction d'impôt sur le revenu (AVEC InterMédiation Locative)	<b>20%</b>	<b>40 %</b>	<b>65 %</b>

\*Selon un loyer de référence pour chaque Commune, fourni par le Ministère du Logement

# Aides mobilisables – sous conditions de revenus du propriétaire bailleur

## Critères généraux :

- Aide possible pour 3 logements locatifs maximum
- Propriétaire en nom propre (pas de SCI)
- Montant de l'aide varie suivant les revenus du propriétaire (tous les revenus y ont droit)
- Meublé à l'année possible
- Pas de plafond de loyer
- Pas de plafond de revenu pour les locataires
- Travaux d'économies d'énergie uniquement = **rénovation énergétique globale**
- Saut de 2 classes minimum sur l'étiquette énergie du logement (attesté par un audit énergétique)

# Aides mobilisables – sous conditions de revenus du propriétaire propriétaires bailleurs

## Ma Prime Rénov « Parcours Accompagné » (Anah)

	Plafond des dépenses éligibles	TMO	MO	INT	SUP
2 sauts de classe	40 000 € (HT)			45 % (HT)	30 % (HT)
3 sauts de classe	55 000 € (HT)	80 % (HT)	60 % (HT)	50 % (HT)	35 % (HT)
4 sauts de classe	70 000 € (HT)				
Bonification sortie de passoire			+ 10 % (HT)		
Ecrêtement (TTC)		100 %	80 %	60 %	40 %

Public éligible au dispositif « Habiter le Grand-Figeac »  
= accompagnement gratuit

Accompagnement payant

Pour les propriétaires « très modestes » ou « modestes » remettant sur le marché un logement vacant depuis + de 2 ans → **prime de 5 000 € supplémentaire (sauf Commune de Figeac)**

# Aides mobilisables – sous conditions de revenus du propriétaire propriétaires bailleurs

## Tranches de revenu 2024

NOMBRE DE PERSONNES COMPOSANT LE MÉNAGE	MÉNAGES AUX REVENUS TRÈS MODESTES	MÉNAGES AUX REVENUS MODESTES	MÉNAGES AUX REVENUS INTERMÉDIAIRES	MÉNAGES AUX REVENUS SUPÉRIEURS
1	17 009 €	21 805 €	30 549 €	supérieur à 30 549 €
2	24 875 €	31 889 €	44 907 €	supérieur à 44 907 €
3	29 917 €	38 349 €	54 071 €	supérieur à 54 071 €
4	34 948 €	44 802 €	63 235 €	supérieur à 63 235 €
5	40 002 €	51 281 €	72 400 €	supérieur à 72 400 €
par personne supplémentaire	+ 5 045 €	+ 6 462 €	+ 9 165 €	+ 9 165 €

## Aides mobilisables propriétaires bailleurs – autres aides

Autres aides pouvant se cumuler avec les précédentes, ou se demander indépendamment :

- Primes communales à la restauration des façades → sur chaque secteur OPAH et OPAH-RU
- Action Logement, sur l'OPAH-RU de Figeac uniquement → aide à la rénovation globale d'un immeuble entier, pouvant aller jusqu'à 1 000 € / m<sup>2</sup> de surface habitable (prêt bonifié + subvention)
- Lot Solaire → aides du Département pour la mise en place d'installations solaires
- Dispositif fiscal Malraux, en secteur sauvegardé de Figeac (non cumulable avec Loc Avantages)
- Dispositif fiscal Denormandie (Figeac, Capdenac-Gare, Lacapelle-Marival, Cajarc) (non cumulable avec Loc Avantages)
- Déficit foncier (sur l'ensemble du territoire)

**05 32 09 54 80**

**habiterlegrandfigeac@soliha.fr**



## **Permanences sur rendez-vous :**

- **Figeac (tous les jeudis matins) – Maison de la Formation**
- **Capdenac-Gare (2 fois par mois) – Résidence Capèle, bureau des permanences**
- **Lacapelle-Marival (2 fois par mois) – Locaux du Grand-Figeac**
- **Latronquière (2 fois par mois) – Maison France Services**
- **Cajarc (1 fois par mois) – Maison des Services**
- **Bagnac-sur-Célé (1 fois par mois) – Mairie**
- **Aynac (1 fois par mois) - Mairie**

# Présentation Caf/ADIL

- Introduction
- Les aides personnelles au logement
- L'impayé de loyer
- La décence du logement
- Mon compte partenaire – l'offre Bailleurs
- Les modalités de contact et d'accueil de la Caf du Lot

# La Caf du Lot

Organisme de droit privé appartenant à la branche famille de la Sécurité sociale  
→ Mission de service public  
→ 1 réseau de 101 Caf piloté par une caisse nationale, la Cnaf



**97** salariés  
**29 500 allocataires et 64000 personnes couvertes** (37% de la population lotoise)  
**186,8 M€** versés aux familles et aux partenaires

Une action déployée dans 3 grands domaines :

- ✓ L'accompagnement des familles dans leur vie quotidienne (prestations familiales, financement des modes de garde des enfants...)
- ✓ Le maintien et l'accès au logement
- ✓ La solidarité envers les personnes les plus fragiles (Rsa, allocation aux adultes handicapés, prime d'activité...)



**Aider les familles à accéder et se maintenir dans le logement** en versant des aides au logement à **10 900 allocataires** pour un montant de **28,6 M€**.

# L'ADIL DU LOT



Adresse postale : 64 Bd Gambetta - 46 000 CAHORS  
05 65 35 25 41

Suivez-nous sur les réseaux sociaux [Facebook](#)

→ En savoir plus sur notre site Internet <https://www.adil46.org/>

Prenez votre rdv en ligne <https://adil46.rdv.date/>

Louer, acheter,  
construire, faire  
des travaux ...

Frappez à la  
bonne porte

Votre ADIL  
vous apporte  
une information  
complète,  
neutre et gratuite  
sur toutes  
les questions  
de logement



# L'ADIL DU LOT

Louer, acheter, construire, faire des travaux..., les conseillers d'ADIL répondent gratuitement et en toute objectivité à toutes vos questions liées au logement.

Ils vous apportent des réponses complètes et adaptées à votre situation.

## LOCATION



Bail, état des lieux, loyer et charges, diagnostics, réparations locatives, demande de logement social, dépôt de garantie, aides aux locataires, colocation, congé ...

## ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ



Achat ou vente d'une maison, d'un lot de copropriété, financement d'un projet d'accession, aides nationales et locales à l'accession, contrat de construction, d'entreprise, de maîtrise d'œuvre, de prêt, diagnostics, garanties ...

## DIFFICULTÉS FINANCIÈRES LIÉES AU LOGEMENT OU D'ACCÈS AU LOGEMENT



Impayés de loyers ou d'échéances de prêt, prévention des expulsions, DALO / DAHO ...

## QUALITÉ DE L'HABITAT



Réglementation sur la décence et l'insalubrité, habitat indigne, droit des occupants, diagnostic, amiante/plomb/termites, bruit ...



## COPROPRIÉTÉ

Fonctionnement d'une copropriété, assemblée générale, conseil syndical, syndic, travaux, charges, financement, règles de majorité, difficultés de gouvernance, achat en copropriété ...



## TRAVAUX DE RÉNOVATION, D'AGRANDISSEMENT, D'ADAPTATION

Aides pour l'amélioration de la performance énergétique du logement ou son adaptation au handicap, réglementation pour réaliser des travaux en maison individuelle ou en copropriété, contrats de travaux, assurances ...

## FISCALITÉ



Revenus fonciers, investissement locatif, impôts locaux, TVA, droits de mutation, crédits d'impôt ...



## ASSURANCES



Pour un emprunt, une construction, une habitation, des travaux, en tant que locataire, propriétaire ou bailleur, en cas de sinistre ...

## URBANISME

Règles nationales et locales, permis de construire, déclaration de travaux, servitudes, règles de mitoyenneté et de voisinage ...



Locataires, propriétaires ou en recherche d'un logement, l'ADIL répond à toutes vos questions de manière neutre est gratuite.

# L'ADIL DU LOT

## Bailleurs - Loyers impayés



### L'ADIL VOUS INFORME SUR ...

Les solutions  
amicales possibles



Les interlocuteurs  
pour vous aider



Les démarches à  
engager





# Les aides personnelles au logement

---

# Les aides personnelles au logement



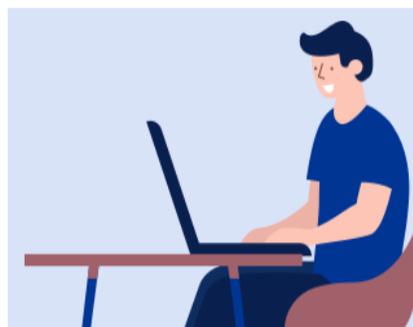
Une aide personnelle au logement peut être versée sous certaines conditions :

- Occuper un logement au titre de sa **résidence principale**.
- **Payer un minimum de charges** de location, de redevances.
- Avoir des **ressources inférieures à un plafond fixé par décret ...**
- Avoir un logement qui répond à des normes relatives à **la décence ainsi qu'une surface minimale en fonction du nombre de personnes** :
  - 9 m<sup>2</sup> pour une personne seule
  - 16 m<sup>2</sup> pour deux personnes
  - 9 m<sup>2</sup> supplémentaires par personne à partir de trois personnes
  - 70 m<sup>2</sup> pour 8 personnes et plus
- Le logement ne doit pas appartenir à l'un des ascendants (parents, grands-parents) ou descendants (enfants, petits-enfants) ni à ceux du conjoint, concubin ou partenaire pacsé (y compris par l'intermédiaire d'une société ou dans le cadre d'un usufruit).

# Les aides personnelles au logement



La demande d'aide personnelle au logement sur le caf.fr, rien de plus simple!



1

## Mes démarches

Retrouvez ici l'accès direct à toutes les démarches en ligne que vous pouvez réaliser auprès de la Caf.

Prime d'activité, Rsa, logement, prestation d'accueil du jeune enfant, allocations familiales, faites une simulation et déposez une demande de prestation en ligne.

[Accéder à mes démarches](#)

## Faites une demande de prestation en ligne

Choisissez le type d'aide dont vous avez besoin :

2



Vie personnelle



Vie professionnelle



Logement



Handicap



Accident de vie

## Aide au logement

3

### Demande d'aide au logement

Lorsque vous payez un loyer et que vos ressources sont modestes, vous pouvez bénéficier d'une aide personnelle au logement.

Afin de connaître le montant potentiel de votre droit, nous vous invitons à effectuer une simulation.

[Simuler](#)

[Faire la demande](#)

[En savoir plus](#)

Des difficultés avec les démarches en ligne, les structures France services sont là pour accompagner les usagers.



# L'impayé de loyer

---

# Prévenir et faire face aux impayés de loyer

Certaines précautions lors de la signature du bail peuvent limiter les risques d'impayés. Si toutefois le locataire, de bonne foi, ne peut plus payer son loyer, des dispositifs existent pour l'aider à régler sa dette.

## LES PRECAUTIONS A PRENDRE

### VÉRIFIER LES RESSOURCES DU LOCATAIRE

En préalable à la signature du bail, le propriétaire ou son représentant (par exemple, un agent immobilier) peut demander au candidat locataire certains documents ; ils permettent de s'assurer, notamment, de l'identité et du niveau de ressources du candidat. Une liste limitative des documents exigibles est fixée par la réglementation.

### ÉTABLIR UN CONTRAT CONFORME AU BAIL TYPE

Celui-ci est encadré par la réglementation et comporte les droits et obligations du locataire et du bailleur. Il peut prévoir une clause résolutoire, exigée par certains organismes de cautionnement et qui peut être ou non mobilisée en cas d'impayés.

# Prévenir et faire face aux impayés de loyer

## PREVOIR UN DÉPÔT DE GARANTIE

Le bail peut prévoir le versement d'une somme au bailleur pour garantir l'exécution des obligations du locataire. Son montant est plafonné à **1 mois de loyer** hors charge pour une **location vide** et à **2 mois** en **location meublée**.

## DEMANDER LE VERSEMENT DIRECT DES AIDES AU LOGEMENT

Si le locataire a droit à une allocation de logement, le bailleur peut demander à la Caf qu'elle lui soit versée directement (principe dit du **tiers payant**). En contrepartie, la somme reçue sera déduite du montant du loyer. Si le logement ouvre droit à l'Aide Personnalisée au Logement (Apl), le versement est effectué en tiers payant.

À tout moment un bailleur peut demander la mise en place du versement direct auprès de la Caf sans solliciter l'accord de son locataire. Cette demande peut être effectuée dans l'espace Bailleur.

# Prévenir et faire face aux impayés de loyer

## SÉCURISER LE PAIEMENT DES LOYERS

- En demandant la **caution d'un tiers** (par exemple un parent) qui se substituera au locataire si celui-ci ne peut remplir ses engagements comme le non-paiement du loyer. La personne qui se porte caution s'engage au moment de la signature du bail. C'est un engagement important aussi la rédaction de l'acte de cautionnement est strictement règlementée.
- En souscrivant un **contrat d'assurance « impayés de loyer »**. L'étendue et la nature des garanties varient selon les contrats et les sociétés d'assurance. Peuvent être pris en charge le remboursement des loyers et des charges, des indemnités prévues au bail, les frais de contentieux, les périodes de vacance et de recouvrement ...

# Prévenir et faire face aux impayés de loyer

Dans certaines situations, le locataire peut bénéficier de garanties spécifiques, notamment la garantie « **VISALE** » (VISA pour le Logement et l'Emploi).

 bon  
à savoir

**VISALE** est une caution gratuite proposée par Action Logement notamment :

- aux jeunes de 18 de 30 ans (*jusqu'au 31<sup>ème</sup> anniversaire*) ;
- aux personnes de plus de 30 ans, salariés des entreprises du secteur privé ou agricole
  - dont les revenus nets mensuels sont inférieurs ou égaux à 1 500 € ;
  - en mobilité professionnelle (*ex. : jusqu'à 6 mois après une mutation*) ;
- aux personnes logées par un organisme d'intermédiation locative.

En cas d'incident, Action Logement versera au bailleur les loyers et les charges impayés. La garantie couvre également les dégradations, à l'exclusion des frais de remise en état du mobilier, dans la limite de deux mensualités. Le locataire devra rembourser Action Logement selon un échéancier. À défaut, Action Logement pourra demander la résiliation du bail.

**En savoir plus : [www.visale.fr](http://www.visale.fr)**



[Sans titre]

# Le locataire ne paie plus son loyer : que faire ?

## ➤ **CONTACTER L'ALLOCATAIRE**

Lorsqu'un incident de paiement intervient au cours du bail, il est important de chercher à **contacter rapidement le locataire** afin de connaître les raisons de l'impayé et de rechercher des solutions amiables avant d'envisager une procédure judiciaire.

Il peut s'agir d'un impayé exceptionnel lié à des difficultés passagères.

Quelle que soit la situation, il est dans l'intérêt du propriétaire et du locataire de réagir rapidement et de ne pas laisser la situation s'aggraver.

## ➤ **SIGNALER L'IMPAYÉ DE LOYER À LA CAF**

Si le locataire bénéficie de l'aide au logement et qu'elle est directement versée au bailleur, celui-ci doit obligatoirement informer la Caf lorsque l'impayé est constitué.

## ➤ **METTRE EN PLACE UN PLAN D'APUREMENT**

Des échanges entre le bailleur et le locataire peuvent aboutir à l'établissement d'un **plan d'apurement**. Cet accord amiable –écrit- prévoit l'étalement du remboursement de la dette locative sur quelques mois.

Le respect de ce plan permet au locataire de conserver son droit à une aide au logement.

# Le locataire ne paie plus son loyer : que faire ?

## ➤ MOBILISER LA CAUTION OU L'ASSURANCE

Le propriétaire doit vérifier les démarches exigées pour **mobiliser les garanties prévues** et obtenir le paiement des sommes dues. Ainsi, dès le 1<sup>er</sup> impayé, il convient d'en informer la personne qui s'est portée **caution** (le parent, le FSL ou Action Logement) et/ou déclarer l'impayé à l'assurance selon les délais et modalités prévus au contrat.

En parallèle des démarches, le propriétaire a intérêt à formaliser sa demande de paiement de la dette auprès du locataire par une mise en demeure par lettre recommandée puis par une sommation ou un commandement de payer par huissier.

## ➤ LA SITUATION D'IMPAYÉ S'INSTALLE ET LA DETTE S'AGGRAVE : QUE FAIRE ?

Si les démarches amiables n'ont pu aboutir, le propriétaire peut saisir un **conciliateur de justice**. Son rôle est de trouver une solution amiable entre les deux parties. Il peut également entamer une procédure judiciaire qui peut déboucher sur une condamnation à payer les sommes dues, la résiliation du bail et l'expulsion du locataire.

La procédure doit se dérouler selon des modalités précises. Ainsi la décision de justice doit être signifiée par acte du commissaire de justice (anciennement huissier de justice). Celui-ci peut, selon la situation de votre locataire, mettre en place une procédure de recouvrement de la dette (exemples : saisie sur les meubles, le compte bancaire ou sur salaires ...)

# Les dispositifs d'accompagnement et de traitement de l'impayé de loyer

- Le **Fonds de solidarité pour le logement** (FSL) : saisi par un travailleur social ou le locataire, cette aide - soumise à des critères d'attribution- est versée directement au bailleur et déduite du montant de la dette.
- La **Commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions** (CCAPEX) : elle peut être saisie par le bailleur ou le locataire pour les aider à trouver une solution pour traiter l'impayé ou pour faciliter le relogement des locataires en grande difficulté. Elle est informée automatiquement à plusieurs stades de la procédure et notamment en cas de notification d'un commandement de payer par un commissaire de Justice dès que la dette dépasse une certaine somme.
- La **Commission départementale de surendettement** : lorsque le locataire a différentes dettes (telles que les charges courantes (*loyer, énergie, eau...*) et/ou mensualités de crédits), elle peut être saisie par le locataire afin de traiter sa situation (report ou échelonnement des dettes). En prenant en compte l'ensemble de ses dettes, la créance liée au logement sera traitée en priorité par rapport aux créances bancaires par exemple.

# Le signalement de l'impayé à la Caf

La Caf assure le **traitement** et le **suivi des dossiers d'impayés de loyers** pour les **bénéficiaires de l'aide personnelle au logement**.

- **Guichet unique** de saisine par les bailleurs et les familles en cas d'impayés.
- Elle intervient directement lors de la phase amiable visant la mise en œuvre d'un plan d'apurement de la dette.

# Le signalement de l'impayé à la Caf

## Quand parle-t-on d'impayés ?

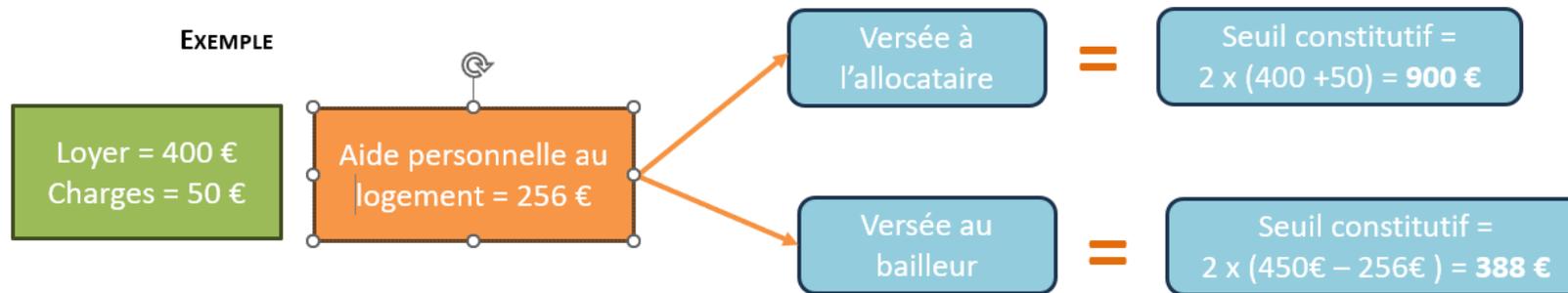
Deux situations possibles :

**Si l'aide au logement est versée au bailleur (en tiers payant) :**

Il y a impayé de loyer dès que la somme due est au moins égale à  $2 \times (\text{loyer} + \text{charges}) - \text{aide au logement}$ .

**Si l'aide au logement est versée directement à l'allocataire :**

Il y a impayé de loyer dès que la somme due est au moins égale à  $2 \times (\text{loyer} + \text{charges})$ .



➔ Les bailleurs doivent saisir la Caf dès la constitution, d'un impayé de loyer par leur locataire, et au plus tard dans les 2 mois qui suivent sa constitution.

# Le traitement des impayés de loyer par la Caf

Dès lors que l'impayé est constitué, la Caf sollicite les parties (bailleur et locataire) pour la mise en place d'un **plan d'apurement dans un délai de 6 mois** (période conservatoire) et transmet le signalement au Conseil Départemental pour la mise en place d'un accompagnement par un travailleur Social ainsi qu'à la CCAPEX.

## LA DEMANDE DE MISE EN PLACE D'UN PLAN D'APUREMENT

- Le **plan d'apurement**, signé des deux parties, doit être transmis à la Caf dans un délai maximum de **6 mois** à compter de la date de signalement de l'impayé.
- Le plan est recevable quelle que soit sa durée.
- La Caf adresse une **notification d'acceptation du plan** au bailleur et à l'allocataire. Elle poursuit le versement de l'aide personnelle au logement sous réserve que l'allocataire s'engage à payer ses dépenses courantes de logement.



**A défaut de réception du plan d'apurement de la dette de loyers dans le délai prévu, la Caf relance le bailleur avant la fin du délai fixé et l'informe de la suspension de l'APL à compter du 7<sup>e</sup> mois**

# Le traitement des impayés de loyer par la Caf

## CONTRÔLE DE L'EXÉCUTION DU PLAN D'APUREMENT :

- La Caf vérifie **tous les 6 mois** - au moyen d'une attestation adressée au bailleur- la bonne exécution du plan d'apurement ainsi que le paiement du loyer résiduel (loyer + charges - aide personnelle au logement)
- Si le plan est respecté ⇒ poursuite du versement de l'aide personnelle au logement si le locataire s'acquitte du paiement de la dépense courante de logement
- Si le plan n'est pas respecté ou en l'absence d'avenant au plan d'apurement, ou/et en cas de non-paiement des dépenses courantes le logement ⇒ suspension du versement de l'aide personnelle au logement

## A DÉFAUT DE RÉCEPTION DE L'ATTESTATION D'EXÉCUTION DU PLAN :

- La Caf relance avant la fin des 6 mois le bailleur. Sans réponse du bailleur et afin de maintenir le versement de l'aide personnelle au logement, il est demandé à l'allocataire de justifier le paiement régulier de son loyer sur les 6 derniers mois (loyer résiduel).

## A L'ISSUE DE LA PÉRIODE DE 6 MOIS (PÉRIODE CONSERVATOIRE) :

- La Caf suspend le versement de l'aide personnelle au logement.  
Si la Caf reçoit avec retard l'attestation et si l'allocataire s'acquitte de la dépense courante de logement, la Caf rétablit le versement de l'aide personnelle au logement depuis la date d'effet de la suspension.



**Le bailleur est tenu d'informer à tout moment la Caf du non-respect du plan d'apurement**

# Le traitement des impayés de loyer par la Caf

## ➤ SI LE VERSEMENT DE L'AIDE PERSONNELLE AU LOGEMENT EST EFFECTUÉ À L'ALLOCATAIRE :

La CAF sollicite le bailleur pour un versement en tiers payant. Le bailleur dispose d'un délai de 2 mois à compter de la sollicitation pour faire connaître son accord ou son refus, son silence valant refus. Dans l'attente de la réponse du bailleur, le versement à l'allocataire demeure.

# Le traitement des impayés de loyer par la Caf

## ARTICULATION AVEC D'AUTRES DISPOSITIFS DE RÉSORPTION DES IMPAYÉS :

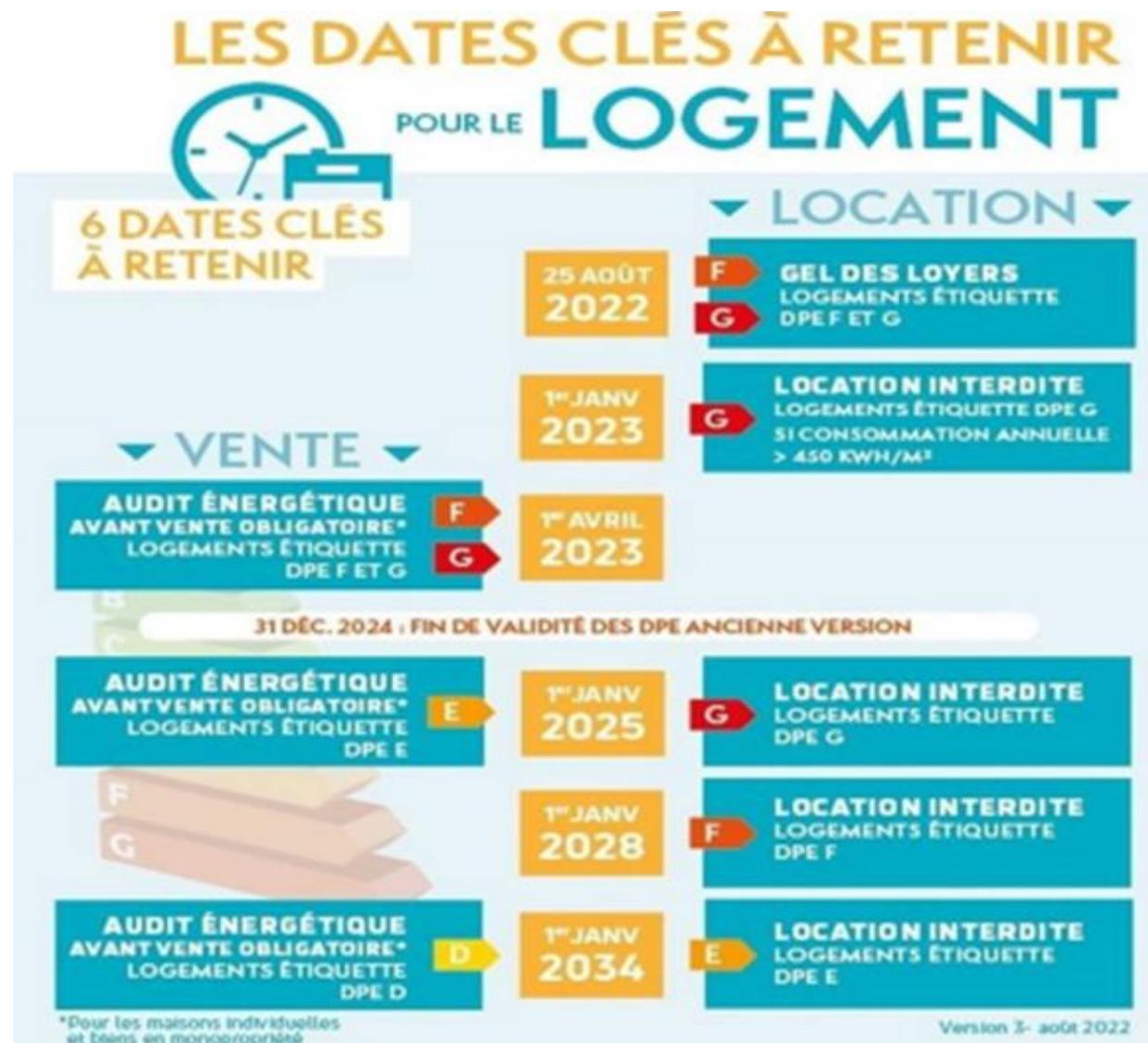
- La **Commission de surendettement** (Dette de loyers incluse dans l'état des créances)
  - **Demande recevable** : clôture de la procédure d'impayés en cours auprès de la Caf.  
Reprise du versement de l'aide au logement.
  - **Demande non-recevable** : poursuite de la procédure d'impayés en cours par la Caf.



# La décence du logement

---

# Les dates clés à retenir en matière énergétique



# La décence du logement : de quoi s'agit-il ?

Le propriétaire doit mettre en location un logement décent.  
Un logement décent est défini, par la loi, comme un logement "ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation".

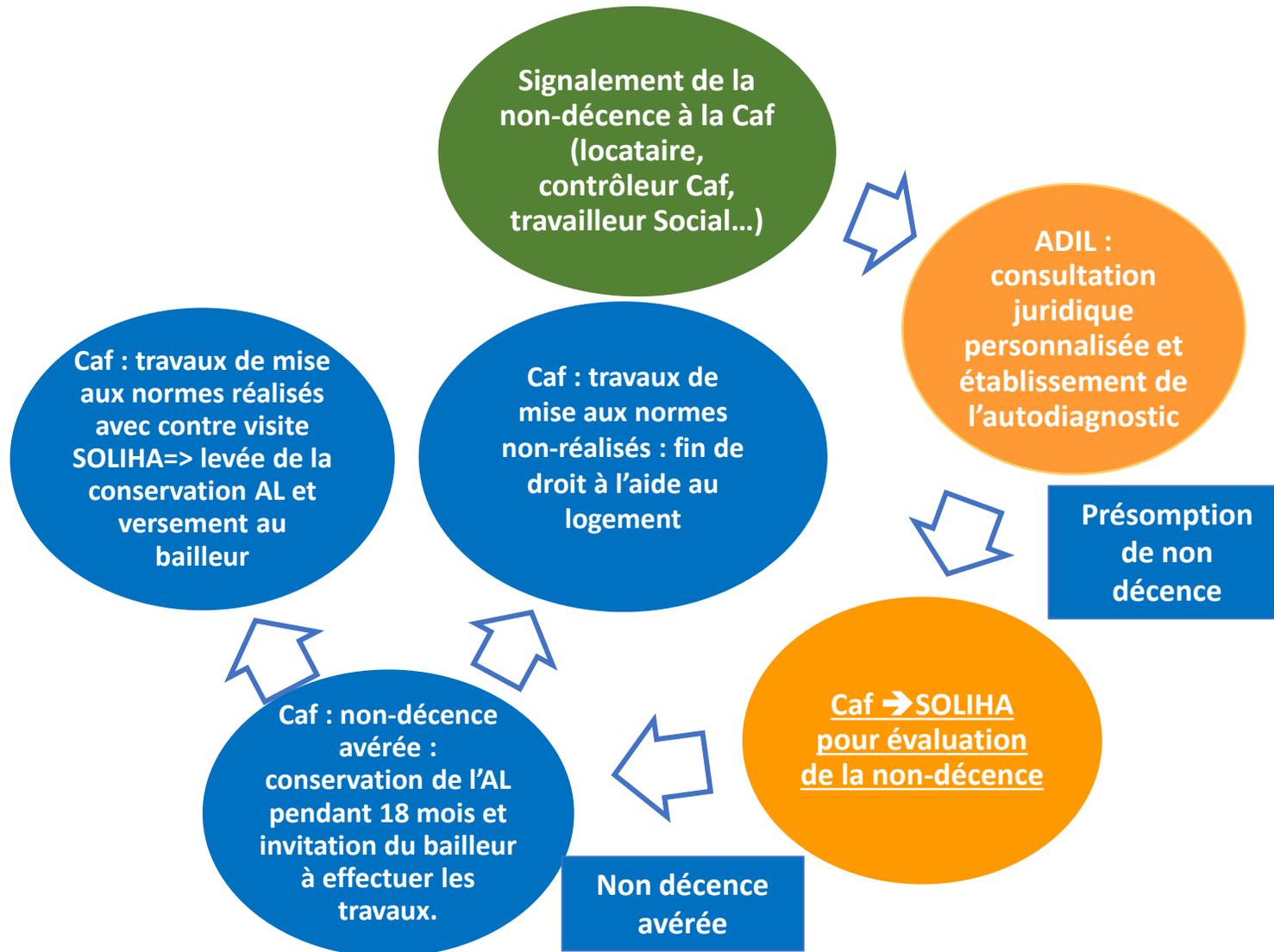
Un **logement décent** répond à 5 critères :

- Une surface minimale
- L'absence de risque pour la sécurité et la santé du locataire
- L'absence d'animaux nuisibles et de parasites
- Une performance énergétique minimale (entre les classes A et F à compter du 01/01/2025)
- La mise à disposition de certains équipements

Si le logement n'est pas décent, le locataire dispose de recours.



# La procédure de non-décence du logement



En cas de présomption de non-décence et après établissement via l'ADIL de la grille d'auto-diagnostic :

- La CAF missionne SOLIHA.
- SOLIHA contacte le locataire et le bailleur pour organiser une visite en présence des deux parties.
- Un diagnostic-constat détaillé est établi en référence au décret décence (n° 2002-120 du 30/01/2002 ).
- Le principe du contradictoire doit être respecté.

Si la non-décence est avérée : conservation de l'aide au logement pendant 18 mois.

Les travaux sont réalisés et le logement est de nouveau décent : les mensualités d'aide au logement conservées seront reversées.

Dans le cas contraire, elles seront perdues et l'aide au logement suspendue.

Durant cette période, le locataire a l'obligation de payer tous les mois le montant résiduel du loyer (loyer – Aide personnelle au logement = loyer résiduel).

SOLIHA assure **le suivi de la procédure** et la **réception des travaux**. Il est l'interlocuteur du locataire et du propriétaire jusqu'à la levée de l'indécence.

# Mon compte partenaire – l'offre bailleurs

## A QUOI SERT CE SERVICE ?

L'Espace Bailleur est un service qui permet aux bailleurs de **déclarer facilement** à la Caf et en toute sécurité :

- le montant du loyer de juillet des locataires pour le renouvellement des droits au 1er janvier de l'année qui suit
- le départ / déménagement ou décès du locataire
- une modification du nombre de colocataires dans le logement
- un impayé de loyer
- une fin de gestion du logement / la vente du logement avec les coordonnées du nouvel acquéreur

Il permet aux bailleurs de **consulter** :

- la liste des locataires bénéficiaires d'une aide personnelle au logement
- le montant de l'aide personnelle au logement si elle est perçue directement
- des fiches pratiques et une foire aux questions

Le bailleur peut aussi :

- changer son adresse, ses coordonnées bancaires
- demander le versement direct de l'aide au logement

**et enfin contacter la Caf, si besoin !**

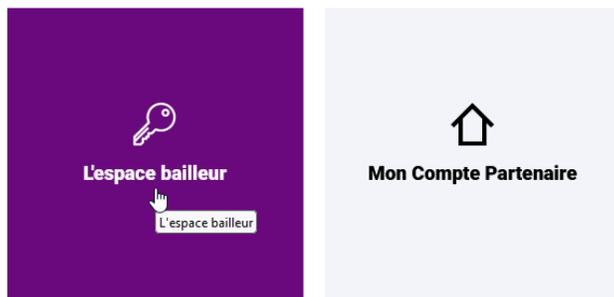


# Mon compte partenaire – l'offre bailleurs

L'Espace Bailleur est accessible depuis le Caf.fr



## Vos services en ligne



Cette interface est ouverte toute l'année et doit devenir votre **espace privilégié** pour échanger avec la Caf.  
La nouvelle campagne des loyers de juillet 2024 a débuté. Vous avez reçu un mail ou un courrier pour vous informer sur l'ouverture de cette téléprocédure.  
Nous vous invitons à utiliser cet espace pour effectuer toutes vos démarches et permettre une mise à jour des droits au plus vite pour votre/vos locataire(s).

caf.fr | LES SERVICES EN LIGNE  
MON COMPTE PARTENAIRE

Accueil / Connexion

## BIENVENUE

### CONNEXION

Identifiant ? Mot de passe

Problème de connexion Mot de passe oublié ?

Modifier votre mot de passe après la connexion

Connexion

Pour savoir comment sont traitées vos données personnelles, consultez la page "Informatique et libertés".

### VOUS ÊTES BAILLEUR

Une page de connexion vous est dédiée

Espace Bailleur >

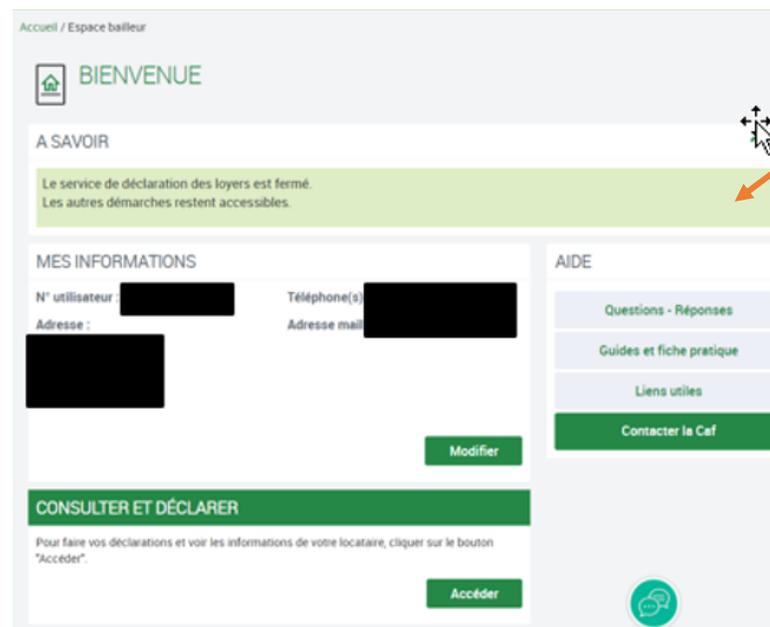
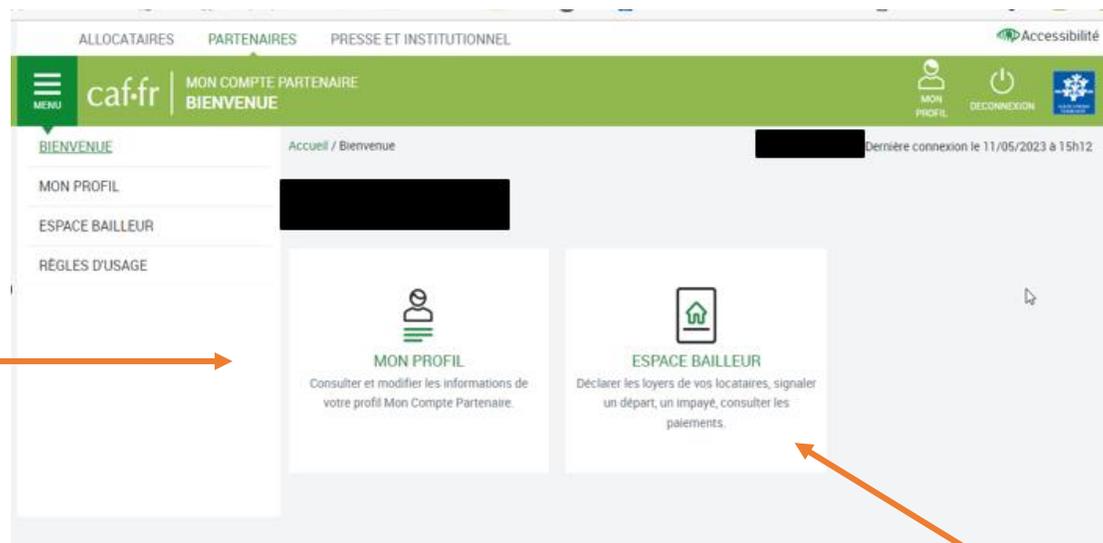
### SÉCURITÉ

- + Accès à Mon Compte Partenaire
- + Ne partagez jamais votre identifiant et votre mot de passe

# Mon compte partenaire – l'offre bailleurs

## ECRAN D'ACCUEIL

« Mon profil » permet la mise à jour de vos données administratives et de votre adresse postale



« Espace bailleur » permet d'accéder à plusieurs pavés :

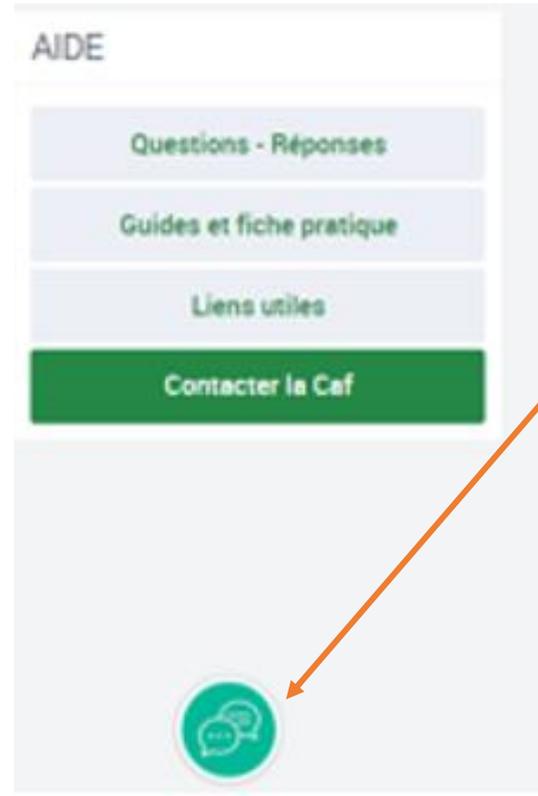
- « mes informations »
- « consulter et déclarer » pour les locataires
- « aide »
- un « Chatbot »

# Mon compte partenaire – l'offre bailleurs

## ESPACE BAILLEUR

« AIDE » permet d'avoir accès à :

- un question/réponse
- Guides et fiches pratiques (guide du bailleur, guide du logement décent, utiliser l'espace bailleur)
- Accéder à des liens utiles
- Contacter la Caf : message reçu sur une boîte mail suivie au quotidien avec une réponse sous 10 jours



« le Chatbot » permet d'accéder des thèmes proposés :

- Déclarer un loyer
- Signaler un impayé
- Télécharger un bordereau de paiement
- Signaler un changement
- Le paiement de l'aide au logement
- Ou de poser une question

# Mon compte partenaire – l'offre bailleurs

## ESPACE BAILLEUR

### « MES DECLARATIONS »

#### Plusieurs possibilités :

- Déclaration de loyer
- Déclaration d'un impayé ou de la fin d'un impayé
- Une nouvelle colocation
- Le déménagement du locataire

DÉCLARATION POUR ADRIEN Virginie

1 Saisie    2 Récapitulatif    3 Fin

DÉCLARATION DE LOYER

Tous les champs sont obligatoires sauf mention contraire.

Indiquer le montant correspondant à un mois complet. (dernier loyer connu - 428,89 €)

Montant total du loyer hors charges pour Juillet 2023 ?

Pour recalculer le montant de l'aide au logement de votre locataire, la loi nous impose de prendre en compte le loyer de juillet.

exemple : 520,80 €

Continuer

Retour

MES DÉCLARATIONS

Sélectionner une ou plusieurs déclarations et cliquer sur le bouton « Déclarer ».

LOYER

Déclaration de loyer

Déclaration d'un impayé

Vous n'avez pas de loyer à déclarer.

LOGEMENT

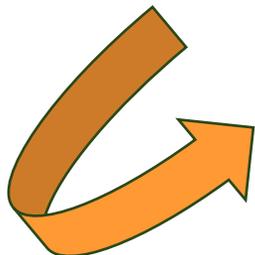
Déménagement du locataire

Nouvelle colocation

# Mon compte partenaire – l'offre bailleurs

## ESPACE BAILLEUR

Possibilité pour le bailleur de consulter ses dettes et l'historiques des remboursements sur 2 ans



**MES INFORMATIONS**

Pour déclarer les loyers de tous vos locataires, pensez à sélectionner chaque parc de logements.

Choisir un parc de logements :

N° 45600020610001 - Logements conventionnés

N° utilisateur : 45600020610001      Téléphone(s) : 0231724152  
N° de SIRET : 59382030100038      0231729974

Adresse :      Adresse mail :  
LES FOYERS NORMANDS      bailleurnormands@test.fr  
2 RUE DES FRERES WILKIN  
14460 COLOMBELLES  
FRANCE

**CONSULTER ET DÉCLARER**

Pour faire vos déclarations et voir les informations de votre locataire, cliquer sur le bouton "Accéder".

**MES DETTES**

Vous pouvez avoir des dettes car vous n'avez pas signalé le déménagement de votre locataire.

Vous avez remboursé votre dette par un autre moyen de paiement ? Votre dossier sera mis à jour automatiquement après son traitement.

Lauriane CASTEL	01/09/2023	Montant : 780,95 €
Christophe DUBOIS	15/06/2023	Montant : 1 103,50 €

+ Autres dettes

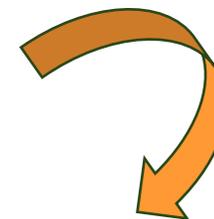
Pour rembourser vos dettes, cliquer sur le bouton "Rembourser en ligne".

**HISTORIQUE DES REMBOURSEMENTS**

**COORDONNEES BANCAIRES**

Titulaire(s) du compte bancaire :      IBAN : XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX  
LE FOYER NORMAND STE HLM      955

Et rembourser une créance en ligne, totalement ou partiellement



**MES DETTES**

DÉTAILS : 3 DETTES EN COURS

Veuillez sélectionner une dette. le règlement peut se faire sur tout ou partie du montant.

<input type="checkbox"/>	Allocataire	Montant total	Reste dû
<input type="checkbox"/>	Axel JORDAIN	350,75 €	350,75 €
<input checked="" type="checkbox"/>	Lauriane CASTEL	1 050,00 €	780,95 €
<input type="checkbox"/>	Christophe DUBOIS	1 103,60 €	1 103,60 €

Retour

Rembourser en ligne

# Mon compte partenaire – l'offre bailleurs

## ESPACE BAILLEUR

« COORDONNEES BANCAIRES »

➤ afin de pouvoir les modifier

Mais c'est aussi la possibilité de demander le tiers payant

COORDONNÉES BANCAIRES	
Titulaire(s) du compte bancaire : MR [REDACTED]	IBAN : XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX 734
Tiers payant : non	BIC [REDACTED]
<a href="#">Modifier</a>	

MES BORDEREAUX DE PAIEMENT	↑
Aucun paiement n'est disponible à la consultation.	

Accueil / Espace bailleur

[REDACTED]

INFORMATIONS BAILLEUR	HISTORIQUE
CAF : Caf du Lot N° utilisateur [REDACTED]	Sélectionner une démarche ▼ <a href="#">Télécharger</a>
<b>MES DÉMARCHES</b> Sélectionner une ou plusieurs démarches et cliquer sur le bouton « Déclarer ».	
<a href="#">Demander le tiers payant</a> <a href="#">Modifier le RIB</a>	
En réalisant cette démarche, vous recevrez l'aide au logement pour tous vos locataires. Vous souhaitez faire la demande pour un locataire en particulier ? Merci de contacter la Caf.	
<a href="#">Quitter</a>	<a href="#">Déclarer</a>

« MES BORDEREAUX DE PAIEMENT »

# Mon compte partenaire – l'offre bailleurs

## ESPACE BAILLEUR

### « FIN DE GESTION/VENTE DU LOGEMENT »

- Communiquer la date de fin de gestion d'un bien loué ainsi que les coordonnées du nouvel acquéreur

#### FIN DE GESTION/VENTE DU LOGEMENT

De logement ne vous appartient plus ou vous n'êtes plus le gérant.  
Tous les champs sont obligatoires sauf mention contraire.

Date de fin de gestion

Nouveau gestionnaire  
Date de début de gestion :

Type de bailleur :

Physique  Moral

Raison sociale :  N° SIRET :

Adresse mail (facultatif) :

Téléphone portable (facultatif) :  Téléphone (autre) (facultatif) :

Pays de résidence :

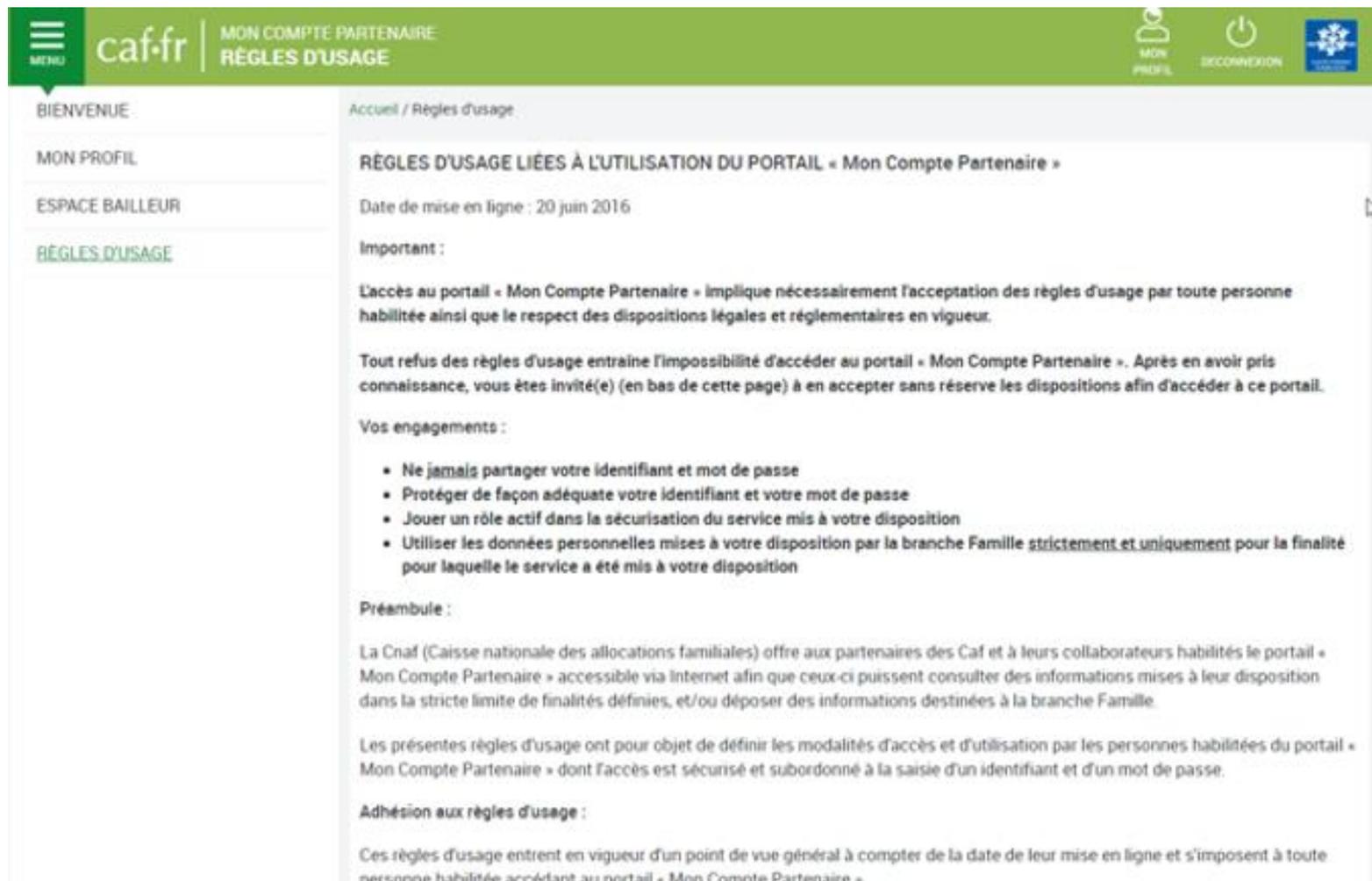
N° et voie :  Complément d'adresse (facultatif) :

Code postal :  Commune :

# Mon compte partenaire – l'offre bailleurs

## MON COMPTE PARTENAIRE RÈGLES D'USAGE

Vous retrouverez la convention que vous avez validée et les règles liées à l'utilisation du portail « mon compte partenaire » ou « offre bailleur »



The screenshot displays the 'MON COMPTE PARTENAIRE RÈGLES D'USAGE' page. The header includes the 'caf-fr' logo and navigation links for 'MON PROFIL' and 'DECONNEXION'. The left sidebar lists menu items: 'BIENVENUE', 'MON PROFIL', 'ESPACE BAILLEUR', and 'RÈGLES D'USAGE' (highlighted). The main content area is titled 'Accueil / Règles d'usage' and contains the following text:

**RÈGLES D'USAGE LIÉES À L'UTILISATION DU PORTAIL « Mon Compte Partenaire »**

Date de mise en ligne : 20 juin 2016

**Important :**

L'accès au portail « Mon Compte Partenaire » implique nécessairement l'acceptation des règles d'usage par toute personne habilitée ainsi que le respect des dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Tout refus des règles d'usage entraîne l'impossibilité d'accéder au portail « Mon Compte Partenaire ». Après en avoir pris connaissance, vous êtes invité(e) (en bas de cette page) à en accepter sans réserve les dispositions afin d'accéder à ce portail.

**Vos engagements :**

- Ne jamais partager votre identifiant et mot de passe
- Protéger de façon adéquate votre identifiant et votre mot de passe
- Jouer un rôle actif dans la sécurisation du service mis à votre disposition
- Utiliser les données personnelles mises à votre disposition par la branche Famille strictement et uniquement pour la finalité pour laquelle le service a été mis à votre disposition

**Préambule :**

La Cnaf (Caisse nationale des allocations familiales) offre aux partenaires des Caf et à leurs collaborateurs habilités le portail « Mon Compte Partenaire » accessible via internet afin que ceux-ci puissent consulter des informations mises à leur disposition dans la stricte limite de finalités définies, et/ou déposer des informations destinées à la branche Famille.

Les présentes règles d'usage ont pour objet de définir les modalités d'accès et d'utilisation par les personnes habilitées du portail « Mon Compte Partenaire » dont l'accès est sécurisé et subordonné à la saisie d'un identifiant et d'un mot de passe.

**Adhésion aux règles d'usage :**

Ces règles d'usage entrent en vigueur d'un point de vue général à compter de la date de leur mise en ligne et s'imposent à toute personne habilitée accédant au portail « Mon Compte Partenaire ».

# Les modalités de contact et d'accueil de la Caf

**Caf du Lot** - 304 rue Victor Hugo 46000 CAHORS

 3230

Site internet : [www.caf.fr](http://www.caf.fr)

Et retrouvez toute l'actualité sur le [caf.fr](http://caf.fr) – rubrique Professionnels

- « **Mon Compte Partenaires** » « **Offre bailleurs** » « **Espace bailleur** »  
adresse mail : [offrebaillleurs@caf46.caf.fr](mailto:offrebaillleurs@caf46.caf.fr)

- **L'accueil sur rendez-vous avec un gestionnaire conseil de la Caf du Lot :**
  - **Téléphonique** du lundi au vendredi (9h-12h et 13h-16h).
  - **En visio** : mardi après-midi (13h30-16h) et jeudi matin (9h-12h).
  - **Physique:**
    - à **Cahors** du lundi au vendredi (9h-12h et 13h30-16h).
    - à **Figeac**, le jeudi au Centre social et de prévention N Paulo (9h-12h et 13h-15h).

➔ **Prise en rendez-vous  
sur le [caf.fr](http://caf.fr)**

- L'aide aux démarches en ligne sur le [caf.fr](http://caf.fr) avec un conseiller
  - **A Cahors sans rendez-vous** du lundi au vendredi (8h45-16h).
  - **En rendez-vous visio avec le service AideEnLigne** du lundi au vendredi (9h-12h et 13h-16h).

# Les modalités de contact et d'accueil de l'ADIL

## ADIL du Lot

64 boulevard Gambetta

46000 CAHORS

 05 65 35 25 41

Site internet : [www.adil46.org](http://www.adil46.org)

Mail : [adil46@wanadoo.fr](mailto:adil46@wanadoo.fr)

### Permanences mensuelles

Figeac le 2<sup>ème</sup> vendredi du mois toute la journée

Lacapelle Marival le 2<sup>ème</sup> mercredi du mois en Visio le matin

**Et retrouvez toute l'actualité sur Facebook**