du logement

Sites web

► Agence régionale de santé (Ars)

Le site www.ars.sante.fr regroupe des informations liées à la santé et à la salubrité des logements.
En cas d'insalubrité manifeste du logement, c'est l'Ars qui doit être sollicitée pour assurer le suivi de la démarche. Dans ce cas, le Réglement Sanitaire Départemental s'imposera au propriétaire.

► Caf.fr

Le site www.caf.fr permet d'évaluer l'aide à laquelle vous pourriez avoir droit ou déclarer une situation de non-décence dans l'espace " Mon Compte".

► Application mobile Caf "Mon compte"

Depuis l'application "Mon compte" consultez régulièrement le montant de votre aide au logement et déclarez tout changement de situation.
Si le montant de l'aide change, pensez à ajuster le montant du loyer résiduel.

Structures

► Service Logement-Habitat de la Caf

Suivi de la procédure non-décence Caf au 02 33 89 50 63
(du lundi au vendredi de 9h à 12 heures)

► Centres médico-sociaux

Pour contacter un travailleur social du conseil départemental, rendez-vous sur www.manche.fr/conseil-departemental, rubrique >> Solidarités, formation, jeunesse, sport et culture >> Les travailleurs sociaux.

► Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)

° Secrétariat Pôle Habitat indigne au 02 33 06 39 71

° Secrétariat départemental de la Commission de conciliation au 02 33 06 38 03

► Conseil départemental -Mission aides à la pierre

° Délégataire ANAH au 02 33 05 55 50

► Histologe

° https://histologe.beta.gouv.fr/

La décence

à chaque étape

ALLOCATIONS FAMILIALES
Caf de la Manche

Un accompagnement

Notes :

Sce Communication/Caf50/MAJ 102023/Shutterstock

LOCATAIRE
» Mon logement est dégradé

Que faire en situation de non-décence ?

Signaler la difficulté à la Caf si je perçois une aide au logement familiale (Alf) ou sociale (Als).

▲ *Dans le même temps, informer par courrier le propriétaire des anomalies repérées dans le logement et lui demander d'y remédier.*

Continuer de payer mon loyer à mon propriétaire.

▲ *Le paiement du loyer est une obligation légale. Une situation de non-décence ne justifie pas l'interruption des paiements. Les dépôts des loyers ou des charges auprès d'un huissier ou de la Caisse des Dépôts et Consignations ne sont pas autorisés.*

Remplir le questionnaire d'auto-diagnostic envoyé par la Caf ; le retourner accompagné de l'imprimé d'engagement de la démarche et d'une copie de la lettre adressée au propriétaire lui signalant les points de désordres constatés.

Quel est le rôle de la Caf ?

Examiner

et étudier la présomption de non-décence. La Caf est habilitée à faire vérifier sur place, par un professionnel, le respect des conditions de décence du logement. Après cette intervention au domicile, l'organisme établi un rapport de contrôle estimant la nature des problèmes et dégradations du logement.

Accompagner

Le service logement de la Caf peut accompagner les familles dans la résolution d'une situation de non-décence. Il peut être amené à informer le propriétaire et le locataire sur leurs droits et devoirs respectifs ainsi que sur les conséquences d'une procédure de non-décence.

Tout le temps de la procédure, l'aide au logement est conservée par la Caf. Le locataire doit, durant cette période, continuer de payer sa part du loyer résiduel.

(loyer + charges locatives - aide au logement)

▲ *Charges locatives prévues dans le bail et la loi (ex : les ordures ménagères).*

▲ *A l'issue de cette période, si le logement est remis aux normes, elle sera reversée au propriétaire.*

» Ce qu'il faut savoir

Bien s'informer sur les droits et obligations permet de prévenir les litiges et de résoudre les situations de non-décence.

Qu'est-ce qu'un logement décent ?

Les critères de décence du logement sont définis par la loi Sru du 13 décembre 2000 et par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002.*

► Un logement qui ne présente pas de risque manifeste pour la **sécurité** physique des occupants.

► Un logement qui ne présente pas risque manifeste pour la **santé** des occupants.

► Un logement doté d'équipements habituels le rendant **conforme à l'usage** d'habitation.

► Le clos et le couvert doivent être en bon état : solidité du gros œuvre du bâtiment et ses accès.

► Comporter des menuiseries en bon état, un système de chauffage, de l'eau potable, un coin cuisine et salle d'eau avec eau chaude et froide, des WC, une évacuation des eaux usées, des branchements conformes, un éclairage suffisant, une installation électrique générale aux normes ; et depuis le décret de mars 2017 répondre à des exigences de ventilation et d'étanchéité précises.

► Comprendre au moins une pièce principale d'une surface habitable de 9m² avec les plafonds et sols solides.

Le locataire doit respecter un bon usage du logement : entretien régulier, aération et toutes les réparations qui sont à sa charge*.
*(*Guide ministère du logement et de l'habitat durable)*

Le propriétaire doit louer un logement décent au regard du décret n°2002-120.

Le suivi de la procédure auprès du locataire, du propriétaire et/ou de tout tiers concerné en cas de gestion déléguée de la location (agence immobilière, étude notariale, etc...) est assuré par la Caf de façon amiable. Il est aussi possible de s'adresser à la DDTM, en charge de la commission de conciliation dans le département.

En cas de contestation, seul le juge d'instance est compétent et peut être sollicité. Néanmoins, avant de se prononcer, il exigera le respect, a minima, d'une phase de conciliation et de médiation liée à la procédure amiable.

L'aide au logement conservée n'est pas constitutive d'une dette et ne peut être réclamée au locataire à ce titre tout le temps de la démarche. Il en est de même pour l'aide conservée et perdue par le propriétaire lorsque celle-ci ne peut être reversée dans le cadre de travaux non effectués ou délai dépassé, par exemple.

*Solidartiés et renouvellement urbain

PROPRIETAIRE
» Mon logement est déclaré non-décent

Que se passe-t-il ?

La Caf est compétente pour suivre une procédure de non-décence dès lors que le locataire perçoit une aide au logement.

Réaliser les travaux constatés dans le diagnostic de non-décence effectué par le professionnel habilité par la Caf. Pour que vous puissiez percevoir à nouveau l'aide au logement, vous devez effectuer les travaux par des professionnels et fournir les factures à la Caf.

▲ *La **loi Alur**** *prévoit, en situation de non-décence avérée du logement, un délai de 18 mois pour mener les travaux.*

Conservation de l'aide au logement

La loi Alur permet aux organismes payeurs (Caf/Msa) de conserver l'allocation en cas de constat de non-décence du logement. L'aide est retenue par la Caf jusqu'à la réalisation des travaux de conformité. Le locataire reste redevable de la part du loyer résiduel. La conservation ne peut durer plus de 18 mois. Une fois les travaux réalisés, les montants retenus sont versés au propriétaire.

▲ *Passé ce délai, si les travaux ne sont pas réalisés, l'aide au logement conservée par la Caf est définitivement perdue pour le propriétaire et le logement n'ouvre plus de droit.*

Qui puis-je solliciter pour m'aider ?

L'Anah* peut apporter une aide financière aux propriétaires bailleurs, sous certaines conditions, pour la réalisation de travaux d'amélioration du logement. Elle effectue une première évaluation sur la pertinence du dépôt de dossier de demande de subventions.

La Caf pour toutes questions liées à la procédure de non-décence.

Le professionnel, habilité par la Caf qui a effectué la visite du logement, pour tous renseignements d'ordre technique sur l'opérationnalité des travaux exigés.

** Accès au logement et à l'urbanisme rénové
***Association Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat