

GUIDE DU BAILLEUR



Préambule

Propriétaires, bailleurs, vous louez un ou plusieurs logements à des personnes allocataires d'une Caf.

Savez-vous que les Caf aident plus de 6 millions de familles à faire face à leurs dépenses de logement qui représentent une part importante de leur budget ?

Mais leurs missions ne s'arrêtent pas là ! Les Caf œuvrent également en faveur de l'amélioration du cadre de vie des familles en luttant contre la non-décence des logements et jouent un rôle dans la prévention des impayés et des expulsions locatives.

De votre côté, vous souhaitez être sûr de la solvabilité de votre locataire afin de réduire les risques d'impayé de loyer : les aides personnelles au logement y contribuent.

Ce guide vous propose un tour d'horizon de la réglementation et des informations nécessaires à la construction d'un partenariat efficient entre vous, votre locataire et la Caf.

Sommaire

Bailleur, locataire allocataire, Caf : comment faciliter les relations ?	4
Bailleur, votre logement doit répondre à des normes de décence	6
Comment sont attribuées les aides au logement versées par les Caf ?	8
Vous aussi, parlez Caf !	10
Que faire si votre locataire ne paie plus son loyer et/ou ses charges ?	12
Vos démarches incontournables	15
Récapitulatif des informations à déclarer à la Caf et pourquoi	17
Lexique et définitions	18
Contacts utiles	22

Bailleur, locataire/allocataire, Caf : comment faciliter les relations ?

Pour des relations harmonieuses entre bailleur, locataire et Caf, chacun s'attache à respecter ses engagements.

Le bailleur

- S'engage à louer un logement décent (décret N°2002-120 du 30 janvier 2002).
- Communique chaque année à la Caf le montant du loyer du mois de juillet. Cette information est nécessaire à la révision des droits à l'aide au logement de votre locataire.
- Répond à toute demande d'information ou de justification formulée par la Caf concernant les locataires bénéficiant d'une aide au logement.
- Informe la Caf en cas de fin de gestion du logement (vente, décès) ou de changement de coordonnées personnelles.
- Reverse à son locataire, en cas de tiers payant, la part d'aide au logement qui dépasse le montant du loyer.
- Signale rapidement à la Caf tout impayé de loyer et/ou de charges.
- Avertit rapidement la Caf du départ du logement de son locataire.
- Rembourse à la Caf, en cas de tiers payant, les montants d'aide au logement d'un locataire, perçus à tort, après la fin du bail.



Le saviez-vous ?

Les signalements tardifs de départ du logement des locataires représentent plus d'un tiers des paiements à tort (indus) de l'aide au logement.

La personne ou la famille allocataire, bénéficiaire d'une aide au logement

- Doit payer mensuellement son loyer et ses charges de logement.
- Déclare à la Caf dans les délais les plus brefs tous changements de situation professionnelle ou familiale, tout changement d'adresse, pour que celle-ci puisse actualiser ses droits.
- Répond à toute demande d'information ou de justification formulée par la Caf.
- Signale à la Caf toute difficulté dans le règlement de ses loyers et charges.

La Caf

- Étudie les droits des personnes ou familles demandant une aide au logement ;
- Verse mensuellement les aides au logement au locataire ou en cas de tiers payant au bailleur ;
- Traite les changements de situation des bénéficiaires d'une aide au logement et étudie l'impact sur leurs droits ;
- Vérifie, si besoin, que le logement répond aux conditions de décence ;
- Conseille et oriente l'allocataire et le bailleur.

Bailleur, votre logement doit répondre à des normes de décence

La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (Sru) vous impose de louer à votre locataire un logement décent, c'est-à-dire ne présentant aucun risque manifeste pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, et doté des éléments de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Qu'est-ce qu'un logement décent ?

Le logement doit répondre à des normes de confort et de sécurité conformément au décret N°2002-120 du 30 janvier 2002.

- La toiture, les murs, les peintures, les plafonds, les planchers, les installations électriques et de gaz ne présentent pas de risque manifeste pour la santé et la sécurité physique des occupants.
- L'éclairage et la ventilation sont suffisants et sans danger.
- Il y a au moins un coin cuisine avec un point d'eau potable (froide et chaude) et d'évacuation des eaux usées.
- L'installation de chauffage est suffisante (hors Dom) et sans danger.
- Le logement comporte une pièce principale ayant soit une surface d'au moins 9 m² pour 2,20m de hauteur, soit un volume habitable d'au moins 20 m³.

Attention !

Le logement que vous louez ne doit pas être un local par nature impropre à l'habitation. Vous ne pouvez donc pas louer pour habitation : un garage, une cave, des combles, une boutique, un cabanon de jardin, une pièce dépourvue d'ouverture sur l'extérieur, et autres locaux non aménagés aux fins d'habitation.

La Caf est habilitée à vérifier, par une visite sur place, le respect des normes de décence des logements occupés par un locataire bénéficiaire d'une aide au logement.

- Si le logement comporte plus d'une pièce, l'installation sanitaire est complète et intérieure au logement, avec douche ou baignoire et Wc.
- Si le logement se compose d'une seule pièce, il y a au moins un Wc qui peut être extérieur au logement.
- Il ne doit pas avoir fait l'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité.

Pour savoir si votre logement est décent, vous pouvez consulter le guide du ministère de la cohésion des territoires : <http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/nouvelle-edition-2018-du-guide-qu-est-ce-qu-un-logement-decent>

Comment sont attribuées les aides au logement versées par les Caf ?

Votre locataire peut bénéficier, sous certaines conditions (situation familiale, ressources...), d'une aide de la Caf pour payer son loyer. Cette aide lui est personnelle mais elle peut vous être versée directement en tiers-payant.

Les conditions de versement des aides au logement Caf

Pour bénéficier d'une aide au logement, votre locataire ou son conjoint (ou concubin) ou une personne à sa charge doit :

- occuper le logement comme résidence principale (au moins 8 mois par an) ;
- payer un minimum de loyer et avoir des ressources modestes.

Si votre locataire quitte son logement il est impératif que vous informiez la Caf dans les meilleurs délais.

Votre locataire ne doit pas être :

- un de vos parents, grands-parents, arrière-grands-parents, enfants, petits-enfants, arrière-petits-enfants, ni de votre conjoint ou concubin ;
- rattaché au foyer fiscal de ses parents, lorsque ces derniers sont assujettis à l'impôt sur la fortune (Isf) ou l'impôt sur la fortune immobilière (Ifi).

De même, votre locataire ou son conjoint ou concubin ou pacsé, ou l'un de leurs ascendants (parents, grands-parents) ou descendants (enfants, petits-enfants), ne doit pas détenir tout ou partie de la propriété ou de l'usufruit du logement loué, y compris par l'intermédiaire d'une société (si le nombre de parts est supérieur ou égale à 10 %)¹.

1. Loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) du 24 mars 2014

Les modalités de paiement

La Caf détermine le type d'aide au logement (allocation logement sociale, allocation logement familiale ou aide personnalisée au logement) due à votre locataire. C'est également la Caf qui calcule, à partir d'un barème unique, le montant mensuel de l'aide.

L'aide au logement est versée à votre locataire, son versement s'effectue, à terme échu, c'est-à-dire le 5 du mois suivant. Par exemple, l'aide du mois de mars est versée le 5 avril.



Le saviez-vous ?

Si votre locataire a droit à une aide au logement, celle-ci peut vous être versée directement (en tiers payant) si vous en faites la demande à votre Caf. Si vous percevez déjà une aide au logement pour une autre location vous appartenant, vous n'avez pas besoin d'en faire la demande.

Le tiers payant

Si vous optez pour la perception directe de l'aide au logement de votre locataire, on parle alors de tiers payant. Si vous demandez le bénéfice du tiers payant pour un de vos locataires, il sera mis en place pour l'ensemble de vos locataires qui bénéficient d'une aide au logement. Naturellement, si vous percevez directement l'aide au logement de votre locataire, vous devez la déduire du montant du loyer et des charges. Votre locataire ne vous verse alors que le solde de loyer.



Le saviez-vous ?

Près de 7 bailleurs sur 10 ont déjà opté pour le tiers-payant.

Si vous aussi vous choisissez cette formule, vous trouverez un formulaire disponible en annexe de ce guide

Vous aussi, parlez Caf !

Un même mot peut revêtir un sens bien différent pour celui qui le dit et celui qui l'entend. Pour vous aider à y voir plus clair lors de nos échanges, vous trouverez dans les pages suivantes quelques définitions des situations que nous partageons régulièrement.

Vous louez un même logement à plusieurs locataires : la colocation

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

Des personnes vivant en couple et ayant signé un seul bail de location ne sont pas des colocataires.

Chaque colocataire doit payer sa propre part de loyer.

Chaque colocataire formule auprès de la Caf une demande en ligne d'aide au logement distincte.

Il peut vous demander de compléter une attestation de loyer et indiquer le montant du loyer acquitté pour chacun.

Vous devez signaler immédiatement à la Caf tout départ ou arrivée d'un nouveau colocataire pour nous permettre de réétudier le droit des occupants.

Vous êtes locataire et souhaitez mettre en location une partie de votre logement : la sous-location

La sous-location consiste pour un locataire, seul titulaire du bail, à consentir lui-même une location à un ou plusieurs autres occupants, de la totalité du logement (dans le parc privé) ou d'une partie du logement loué (parc privé et parc social dans certaines conditions).

Dans tous les cas, vous devez disposer de l'accord du propriétaire pour sous-louer.

Vous louez un logement meublé

Un logement meublé est équipé dans chaque pièce du mobilier nécessaire à son usage (la chambre doit comporter par exemple un lit, une armoire, la cuisine doit être équipée de casseroles, vaisselle, etc.). Le loyer doit comprendre une partie pour la location des meubles.

Attention !

Une kitchenette ou une cuisine équipée ne donne pas au logement la qualité de meublé si les autres pièces sont nues.

La mise à disposition gratuite de meubles ne fait pas non plus de votre logement un meublé.

Attestation et quittance de loyer : quelle différence ?

Ces deux documents ne doivent pas être confondus.

L'attestation de loyer est un document réclamé par la Caf pour permettre de calculer le droit à l'aide au logement de votre locataire.

La quittance de loyer est le document qui confirme à votre locataire que vous avez perçu le montant du loyer. La fourniture de la quittance de loyer est gratuite.

Que faire si votre locataire ne paie plus son loyer et/ou ses charges ?

Un incident de paiement peut être un simple oubli de la part du locataire ou un impayé exceptionnel. Mais il peut également révéler de réelles difficultés financières pour votre locataire.

Dans ce cas, n'attendez pas que la situation s'aggrave, prenez contact avec votre locataire afin de rechercher une solution amiable destinée à résorber le retard de loyer. Accordez-vous sur les modalités de remboursement de l'impayé à l'aide d'un plan d'apurement par exemple. Dans tous les cas, vous devez le signaler à la Caf.



Bonne pratique !

Plus l'impayé est signalé et pris en charge tôt, plus il est facile de rattraper le retard de paiement. La Caf peut vous conseiller et vous aider à gérer ces situations, alors n'attendez pas que la situation s'aggrave et signalez nous l'impayé au plus tard dans les deux mois qui suivent sa constitution.

La constitution de l'impayé

> Si vous recevez directement sur votre compte bancaire (tiers payant) l'aide au logement de votre locataire

L'impayé est constitué lorsque le cumul des sommes impayées atteint 2 fois le montant du loyer + les charges, après déduction de l'aide au logement.

Exemple :

Pour un loyer de 280 euros avec des charges de 20 euros et une aide au logement de 50 euros, l'impayé est constitué dès que son montant atteint 500 euros : $2 \times ((280 \text{ €} + 20 \text{ €}) - 50) = 500 \text{ €}$

> Si le locataire perçoit directement l'aide au logement

Lorsque le cumul des sommes impayées atteint 2 fois le montant du loyer + les charges, l'impayé est constitué.

Exemple :

Pour un loyer de 280 euros avec des charges de 20 euros, l'impayé est constitué dès que son montant atteint 600 euros : $2 \times (280 \text{ €} + 20 \text{ €}) = 600 \text{ €}$

Pour signaler l'impayé à la Caf, vous pouvez utiliser le modèle joint en annexe à ce guide.

Le traitement des situations d'impayés : l'action de la Caf, du bailleur et du locataire

Lorsque l'impayé est constitué (cf. supra la constitution de l'impayé) la Caf vous proposera la mise en place du tiers payant (si vous n'en bénéficiez pas déjà).



Bonne pratique !

Si la Caf dispose déjà de vos coordonnées bancaires, elle vous versera automatiquement l'aide au logement. Vous avez toutefois la possibilité d'informer la Caf que cette option ne vous convient pas.

Selon le montant de l'impayé et la capacité de remboursement de votre locataire, la Caf peut solliciter la production d'un plan d'apurement ou faire appel à un dispositif d'aide aux impayés (Fsl par exemple).

Le plan d'apurement¹ a pour objectif de définir avec votre locataire les modalités de règlement de la dette. Il est signé par vous-même et votre locataire et doit être adapté à ses ressources. Vous devez ensuite retourner le plan d'apurement à la Caf dans un délai maximum de 4 mois si l'aide au logement est versée à votre locataire, dans un délai maximum de 6 mois si l'aide au logement de votre locataire vous est versée (en tiers payant).

À réception de ce plan d'apurement, la Caf vérifie sa viabilité et réalise un contrôle périodique de son respect. En cas de nouvelles difficultés de paiement par votre locataire du loyer courant et des échéances de remboursement, vous devez informer la Caf dans les meilleurs délais.

1. Le plan d'apurement : complément d'information dans la partie lexicque de ce guide et modèle type en annexe

Vos démarches incontournables

En plus des situations d'impayés (pour lesquelles vous avez l'obligation légale de signalement à la Caf), nous vous rappelons que vous avez deux autres démarches incontournables à réaliser pour permettre à la Caf une gestion correcte de l'aide au logement de votre locataire et son paiement : la déclaration annuelle du montant de loyer du mois de juillet et le signalement de départ du logement de votre locataire.

Déclaration annuelle des loyers : pourquoi et comment déclarer à la Caf le loyer du mois de juillet de votre locataire ?

La Caf vous demande, chaque année, de déclarer le montant du loyer du mois de juillet de votre locataire. Cette information est indispensable pour calculer le montant de l'aide au logement de votre locataire.

Vous pouvez télédéclarer le loyer du mois de juillet de votre locataire sur www.caf.fr dans la rubrique Espace partenaires / QL web.

Ce service est très simple d'utilisation ;

- il vous dispense d'un envoi par courrier de vos attestations de loyer ;
- il permet de sécuriser les informations transmises ;
- il assure une mise à jour automatique et rapide du dossier de vos locataires.

Votre locataire déménage et l'aide au logement vous est directement versée (en tiers payant)

En cas de déménagement, quelle que soit sa date, l'aide au logement est due pour le mois du déménagement, sous réserve du paiement intégral du loyer pour le mois complet.

Si votre locataire quitte le logement sans respecter le préavis, l'aide au logement doit être interrompue à la date réelle du départ de votre locataire.

Dans ces deux cas et pour éviter d'avoir à rembourser l'aide au logement que la Caf pourrait vous avoir versée à tort après le départ de votre locataire, vous devez signaler immédiatement à la Caf son déménagement, et communiquer sa nouvelle adresse si vous la connaissez.



Le saviez-vous ?

Près d'une demande de remboursement sur deux (44 %) concerne l'aide au logement.

Ceci représente 1,8 million de dettes détectées chaque année, dont 400 000 liées à un simple changement d'adresse tardif.

Récapitulatif des informations à déclarer à la Caf et pourquoi

De nombreuses informations dont vous avez connaissance, peuvent avoir un impact sur le droit à l'aide au logement de votre locataire et sa capacité à payer ses loyers. Afin de garantir le paiement du juste droit de l'aide au logement et éviter des versements à tort, vous devez informer la Caf le plus tôt possible de certaines informations.

Vous trouverez ci-dessous un récapitulatif des informations à nous communiquer :

- le départ du logement de votre locataire ;
- le changement du nombre de colocataires ;
- la mise en sous-location ;
- la fin de gestion du bien (décès, vente) ;
- les situations d'impayés ;
- si votre logement est non décent ;
- et une fois par an le montant du loyer du mois de juillet.



Le saviez-vous ?

Chaque année, la Caf détecte plus de 600 millions d'euros d'aides personnelles au logement versées à tort.

Le montant moyen de ces indus s'élève à 380 €, soit en moyenne deux mois d'aide au logement.

Lexique et définitions

Al : Aide au logement

Als : Allocation de logement sociale

Alf : Allocation de logement familiale

Apl : Aide personnalisée au logement

Anah : Agence nationale de l'habitat

Caf : Caisse d'allocations familiales

Ddt : Direction départementale des territoires

Fsl : Fonds de solidarité pour le logement

Le Fsl est un dispositif piloté par le Conseil départemental. Il accorde des aides financières aux personnes qui rencontrent des difficultés à assumer les dépenses de leur logement. Il existe un FSL dans chaque département.

Les aides du Fsl peuvent notamment permettre de financer :

- les dépenses liées à l'entrée dans un logement (dépôt de garantie, premier loyer, assurance du logement, frais de déménagement),
- les dettes de loyers charges comprises, les factures d'énergie (électricité, gaz), d'eau et de téléphone.

Loi Sru : Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain

Loi Alur : Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

Plan d'apurement : un plan d'apurement est un accord amiable conclu entre le propriétaire et le locataire pour le remboursement d'une dette de loyer.

En cas d'impayés de loyers, un plan d'apurement doit être proposé en tenant compte des ressources du foyer du locataire et du montant de la dette. La Caf peut vous aider. En effet, dès la déclaration de l'impayé de loyer et/ ou des charges par le bailleur, la Caf envoie un courrier à l'allocataire et au bailleur, accompagné d'un plan d'apurement type. Ce plan doit être signé par les deux parties. Sa viabilité est appréciée par la Caf au vu de la situation sociale et des capacités financières de l'allocataire.

Le locataire doit respecter les échéances du plan d'apurement et régler son loyer et ses charges mensuellement (déduction faite du montant de l'aide au logement).

Tous les six mois, la Caf demande au propriétaire si le locataire a respecté son plan d'apurement et est à jour du paiement de ses loyers et charges mensuelles. Il en est de même au terme du plan d'apurement.

Tiers payant : mode de paiement permettant le versement des aides au logement directement au bailleur

Modèle pour rédiger un plan d'apurement de dette de loyer

Objet : Plan d'apurement de la dette de loyer

Je soussigné (l'allocataire) Prénom Nom _____

m'engage à solder ma dette concernant les loyers impayés, par versements mensuels d'un montant de : -----€, de MM/AAAA* au MM/AAAA*..

m'engage à verser chaque mois à mon propriétaire ou bailleur, la différence entre le montant du loyer et le montant de l'aide au logement qui lui sera versé directement par la caisse d'Allocations familiales.

A _____ le _____ A _____ le _____

Signature de l'allocataire Nom, prénom du propriétaire ou du bailleur

Signature du propriétaire ou du bailleur

* mois indiqué sur deux caractères, année sur quatre caractères

Contacts utiles

Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil)

www.anil.org

Agence nationale de l'habitat (Anah)

www.anah.fr

Le site des Allocations familiales

www.caf.fr

Le site du ministère de la cohésion des territoires sur lequel vous trouverez toutes les adresses utiles pour votre département

www.cohésion-territoires.gouv.fr

