

CONVENTION D'HABILITATION ET DE PARTENARIAT POUR LA REALISATION DE DIAGNOSTICS VERIFIANT LES CRITERES DE DECENCE DU LOGEMENT

La présente convention est conclue :

ENTRE :

1) La Caisse d'allocations familiales de la Meuse
11 Rue de Polval BP 520
55012 BAR LE DUC Cedex
représentée par son Directeur, Monsieur Jérôme THIROLLE
ci-après désigné « la Caf »

2) La Commune de Commercy
Château Stanislas
BP 90081
55205 Commercy Cedex
représentée par le maire, Monsieur Jérôme LEFREVRE

PREAMBULE

L'article 85 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) modifie les articles L.542-2 et L.831-3 du code de la sécurité sociale (CSS) pour y introduire un dispositif de conservation des allocations de logement familiales (ALF) et des allocations de logement sociales (ALS) afin d'inciter les bailleurs de logements non décents à effectuer les travaux nécessaires à leur mise en conformité.

Un logement est considéré comme non décent s'il ne répond pas à l'un des trois critères énoncés par le décret n° 2002-120 du 30/01/2002 relatif aux caractéristiques du logement décent :

- l'absence de risque manifeste pour la santé des occupants ;
- l'absence de risque manifeste pour la sécurité physique des occupants ;
- la présence des équipements habituels permettant d'habiter normalement le logement.

Les constats vérifiant les critères de décence des logements peuvent être établis par les organismes payeurs ou par les organismes qu'ils ont habilités. A cette fin, le décret n° 2015-191 du 18 février 2015 a introduit dans le code de la sécurité sociale les articles R.831-18 et D.542-14-2 qui fixent les conditions d'habilitation.

ARTICLE 1. OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet d'habiliter la Commune de Commercy à vérifier les critères de décence définis par le décret n° 2002-120 du 30/01/2002 et à dresser des constats sur l'état des logements dont les occupants bénéficient d'une aide au logement¹ versée par la Caf.

Elle détermine également la procédure mise en œuvre par la Commune de Commercy pour l'établissement des constats de décence des logements.

ARTICLE 2. CHAMP D'INTERVENTION

L'opérateur réalise dans le respect de la procédure détaillée dans l'article 3 :

- des diagnostics vérifiant les critères de décence des logements et formule des constats relatifs à l'état des logements ;
- des contrôles de la mise aux normes de décence des logements et formule des rapports de contre visite

La Commune de Commercy est habilitée à intervenir sur sa commune uniquement sur les périmètres définis dans le cadre du permis de louer (annexe 1).

ARTICLE 3. VERIFICATION DES CRITERES DE DECENCE ET REALISATION DES CONSTATS DE NON DECENCE DU LOGEMENT

□ L'établissement des constats par la Commune de Commercy :

La Commune de Commercy peut être saisi de la manière suivante :

- par la plate-forme habitat dégradé (via une fiche Logement transmise par mail)
- par le conseiller logement de la CAF (via une fiche Logement transmise par mail)
- par les usagers eux même (via la fiche « Relevé d'Observation Logement » ou la plateforme « Histologe »)

La vérification des désordres est réalisée par la Commune de Commercy directement dans le logement et le constat de décence est établi en référence aux désordres listés dans le décret du 30 janvier 2002.

A ce titre, la vérification des désordres du logement est réalisée par la Commune de Commercy avec l'assurance que le bailleur et le locataire ont été informés de la réalisation de la visite. Le locataire et le bailleur peuvent se faire représenter le jour de la visite. L'absence du bailleur ou de son représentant le jour de la visite ne fait pas obstacle à l'établissement du constat. Si le bailleur ou son représentant n'est pas présent lors de la visite, l'opérateur s'assurera du respect d'une phase contradictoire avec le bailleur.

¹ ALF et ALS

Le constat sera transmis par la Commune de Commercy à la CAF sur l'adresse mail suivante : service_social.cafbar-le-duc@caf.cnafmail.fr.

Le constat transmis comporte les éléments suivants :

- la description pièce par pièce des éléments observés ne répondant pas aux normes de décence, ou pouvant mettre en cause la sécurité physique ou la santé des occupants ainsi qu'un montage photographique (ou tout autre support visuel) portant notamment sur les anomalies ;
- l'indication des éléments à mettre en conformité (travaux à préconiser) en formalisant objectivement les désordres et leurs origines (défaut de conception du bâti, d'entretien du logement, d'entretien des parties communes ou d'un comportement des personnes résidant dans le logement).
- la synthèse des propos rapportés par l'allocataire ou son représentant, éventuellement des occupants présents ;
- la synthèse des propos rapportés par le bailleur ou son représentant (si celui-ci n'est pas présent lors de la réalisation du diagnostic-constat, les conclusions du constat lui seront transmises pour observation) ;
- une mention indiquant s'il y a une présomption d'insalubrité, de péril ou d'insécurité
- une mention informant le locataire et le bailleur que :

« Les informations collectées sur le logement peuvent faire l'objet d'un traitement informatique par la caisse d'allocations familiales ou dans le cadre de l'outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne (ORTHI). Ces informations peuvent être transmises aux institutions compétentes en matière d'habitat indigne : agence régionale de santé, collectivités territoriales, Fonds de solidarité logement, et être utilisées aux fins d'études, d'enquêtes et de sondages. Vous pouvez exercer votre droit d'accès et de rectification auprès du directeur de la Caf (demande formulée par courrier postal accompagnée d'une preuve d'identité) et dans le cadre d'ORTHI auprès du préfet du département où se situe le logement selon les modalités prévues par l'article 5 de l'arrêté du 30 septembre 2011 portant création d'un traitement de données à caractère personnel relatif à l'habitat indigne et non décent»

A partir des éléments du diagnostic recueillis lors de la visite, l'opérateur détermine si le logement est non décent, c'est-à-dire s'il comporte un (ou des) élément(s) non conforme(s) au décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.

L'envoi des constats au bailleur et au locataire sera effectué par la CAF de la Meuse.

ARTICLE. 4 VERIFICATION DE L'EXPERTISE TECHNIQUE MOBILISEE PAR L'OPERATEUR

La Commune de Commercy, en qualité d'organismes publics intervenant au titre de la lutte contre l'habitat indigne, apportent les conditions requises en matière d'expertise professionnelle, de régularité au regard des obligations fiscales et sociales pour être habilités à réaliser des constats de non décence des logements.

ARTICLE 5 : MODALITES DE REVISION DE LA CONVENTION

La présente convention peut être révisée, par avenant, conjointement décidé par les deux parties.

ARTICLE 6 : RENOUELEMENT ET RESILIATION

La présente convention est valable pour une durée de deux ans et ne peut pas faire l'objet d'une tacite reconduction.

Son renouvellement fait l'objet de la signature d'une nouvelle convention.

La présente convention peut être résiliée de plein droit par la Caf, sans qu'il soit besoin de procéder à une mise en demeure ou de remplir des formalités judiciaires, en cas de modification d'un des termes de la présente convention sans la signature d'un avenant tel qu'indiqué à l'article 5.

La résiliation interviendra sans préjudice de tous autres droits et de tous dommages et intérêts.

La Commune de Commercy peut dénoncer la convention au plus tard trois mois avant la date de retrait souhaité.

ARTICLE 7 : DUREE

La présente convention est conclue du 01 Janvier 2023 au 31 Décembre 2024.

La Commune de Commercy reconnaît avoir pris connaissance des modalités ci-dessus constitutives de la présente convention et les accepte.

Il est établi un original de la présente convention pour chacun des signataires.

Fait à Bar le Duc le,

en 2 exemplaires

La CAF,	La Commune de Commercy,
Jerôme THIROLLE, Directeur	Jerôme LEFEVRE, Maire