



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

La présente convention est conclue :

ENTRE :

La **caisse d'Allocations familiales de la Loire**, dont le siège social est situé 55 rue de la Montat 42 000 SAINT-ETIENNE, représentée par sa Directrice, **Madame Marie-Pierre BRUSCHET**

ci-après désigné « la Caf »

ET

La ville de Rive-de-Gier, située Hôtel de Ville, 42 800 RIVE-DE-GIER, représentée par son Maire, **Monsieur Vincent BONY**

ci-après désigné « l'opérateur »

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 indécents 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 l'opérateur 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 l'opérateur 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 constats permettant le contrôle de la mise aux normes des décence des logements.

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

En matière d'habitat dégradé, la commune de Rive de Gier est chargée de faire appliquer la police générale du maire (application du RSD – Règlement Sanitaire Départemental).

Le Centre Communal d'Action Sociale de la commune de Rive de Gier est saisi soit par une plainte d'un locataire, soit par un signalement d'un service institutionnel ou soit par toute personne (occupants, voisins...) ayant connaissance de faits révélant l'insalubrité d'un immeuble.

Un agent de la commune de Rive de Gier visite le logement pour établir un constat puis enclenche les procédures adéquates.

Aussi, lorsque la visite concernera un logement dont l'occupant bénéficie d'une aide au logement familial ou social, la commune de Rive de Gier s'engage à respecter les modalités suivantes :

L'établissement des constats par l'opérateur : information du bailleur et du locataire de la date de visite du logement

La vérification des désordres est réalisée par un agent de la commune de Rive de Gier 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 commune de Rive de Gier doit, en principe, informer le locataire et le bailleur, ou leurs représentants respectifs, de la réalisation d'une visite du logement en vue de contrôler l'état de celui-ci.

Toutefois, l'invitation du bailleur le jour de la visite n'est pas obligatoire notamment lorsque, sa présence risquerait d'entraver la bonne réalisation de la visite ou de mettre en danger le professionnel qui réalise la visite.

Cette situation est appréciée au cas par cas en fonction des éléments dont disposent la Caf et/ou la commune de Rive de Gier.

¹ ALF et ALS

Par conséquent, si le bailleur ou son représentant n'est pas présent lors de la visite ou n'est pas invité à la visite, la commune de Rive de Gier en informera la Caf via le support du constat (rubrique « personnes présentes ».)

La Caf, pour s'assurer du respect d'une phase contradictoire avec le bailleur et comme prévu réglementairement, transmettra au bailleur les conclusions du constat sur lesquelles il pourra formuler ses observations dans un délai maximum d'un mois.

2/ Le contenu du constat

Le constat est réalisé par la commune de Rive de Gier en référence aux désordres listés dans le décret du 30 janvier 2002.

A ce titre, il contient obligatoirement les éléments suivants :

- Information concernant le Diagnostic de Performance Energétique du logement : pour donner suite aux évolutions législatives, la performance énergétique du logement devient un critère de décence et à ce titre doit être contrôlé lors de la visite. En cas d'absence de DPE ou de non-transmission lors de la visite, la commune de Rive de Gier l'indique sur le constat afin que la Caf puisse disposer de l'information.
- 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 éléments rapportés par le syndic de la copropriété jugés utiles à la réalisation du constat,
- 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 concernant un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement²,
- 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. 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

² Le constat fait état d'une présomption d'insalubrité au sens des articles L.1331-22 à L.1331-31 du code de la santé publique, d'une présomption de péril tel que prévu à l'article L.511-1 du code de la construction et de l'habitation ou d'une présomption d'insécurité concernant un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement au sens de l'article L. 123-3 du même code.

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 »

Afin de faciliter la réalisation du constat, la commune de Rive de Gier utilisera le modèle prévu par la Caf de la Loire à cet effet. Ce document servira également de base pour la réalisation du constat de décente à la suite de la réalisation des travaux.

3/ Transmission du constat

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.

Ces conclusions sont notifiées sur le support « diagnostic–constat décence » fourni par la Caf et sont transmises à la Caf avec les éléments de diagnostic via l'adresse électronique suivante : habitat-indigne@caf42.caf.fr.

A réception du constat, la Caf appliquera la procédure de conservation des aides au logement telle que prévue par la loi. Elle transmettra les conclusions du constat ainsi qu'une copie de ce dernier, en lettre recommandée avec accusé de réception ou mail horodaté, au bailleur et au locataire.

La levée de la conservation des aides au logement interviendra dès réception, par la Caf, du constat de décence du logement réalisé par la commune de Rive de Gier.

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

La commune de Rive de Gier, en qualité d'organisme public 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 habilitée à réaliser des constats de non-décente 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 : RENOUVELLEMENT ET RESILIATION

La présente convention est valable pour une durée de trois 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 Rive de Gier peut dénoncer la convention au plus tard trois mois avant la date de retrait souhaité.

ARTICLE 7 : DUREE

La présente convention est conclue du **1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2026**.

La ville de Rive de Gier 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 Saint-Etienne le , en 2 exemplaires

Pour la Caf,

La Directrice

Marie-Pierre BRUSCHET

Pour la Ville,

Le Maire

Vincent BONY