

Non-décence : maintien et conservation de l'allocation de logement (AL) par la CAF et la MSA

Les allocations de logement familiale et sociale (*ALF et ALS*) sont dues aux personnes occupant à titre de résidence principale un logement décent et satisfaisant aux conditions de peuplement. La procédure relative à l'octroi et au versement de l'AL en cas de logement constaté comme non-décent est modifiée, pour inciter le bailleur à effectuer les travaux de mise en conformité, en limitant les conséquences pour le locataire.

⇒ LUTTE CONTRE LA NON-DÉCENCE – DISPOSITIF DE MAINTIEN ET DE CONSERVATION (OU CONSIGNATION) DE L'AL PAR L'ORGANISME PAYEUR

Dorénavant l'AL n'est versée ni au locataire, ni au bailleur, elle est conservée par les organismes payeurs (*CAF/MSA*) pendant un délai maximal de 18 mois : son versement au bailleur est différé à la réalisation des travaux exigés. Le décret du 18/2/2015 définit le dispositif mis en place.

Pour les constats de non-décence réalisés avant le 1/1/2015, les logements concernés restent soumis au régime antérieur (*suspension du tiers-payant et versement direct à l'allocataire à condition qu'il ait effectué des démarches auprès du bailleur pour la mise en conformité de son logement*).

⇒ MAINTIEN DE L'AL ET CONSERVATION PAR L'ORGANISME PAYEUR

L'organisme payeur notifie au propriétaire le constat de non-décence du logement qu'il a réalisé ou fait réaliser par un organisme habilité à cet effet. Il l'informe qu'il doit mettre en conformité le logement avant l'expiration d'un délai de 18 mois pour que le montant de l'AL conservé lui soit versé. Cette information du bailleur, dont le locataire est également destinataire, tient lieu de demande de mise en conformité par ce dernier, dans le cas où il saisirait la Commission départementale de conciliation. L'organisme payeur informe le bailleur de l'existence d'aides publiques pour les travaux de mise en conformité. Durant le délai de conservation, le locataire ne s'acquitte que du loyer résiduel (*loyer + charges récupérables - AL*) sans que cela puisse fonder une action du bailleur visant la résiliation du bail. Le paiement partiel, dans ce cas, ne peut être considéré comme un défaut de paiement. Le locataire est informé du montant de l'AL suspendu par l'organisme payeur.

- Lorsque les travaux ont été réalisés et qu'un constat de mise en conformité est établi, le montant de l'AL conservé est versé au bailleur. Si le montant est supérieur à la part de loyer + charges restant due, le bailleur verse la différence au locataire.
- Lorsque les travaux n'ont pas été réalisés à l'expiration du délai initial de mise en conformité, l'AL conservée par l'organisme payeur est définitivement perdue pour le bailleur, qui ne peut réclamer au locataire la part de loyer impayé correspondante. L'AL n'est plus due et le locataire doit s'acquitter de la totalité du loyer sauf s'il a obtenu du juge une réduction de son montant.

⇒ POSSIBILITÉS DE MAINTIEN ET DE CONSERVATION DE L'AL À L'ISSUE DE LA PÉRIODE INITIALE

Au terme des 18 mois, le maintien et la conservation de l'AL peuvent être autorisés à titre exceptionnel, par décision de l'organisme payeur, pour une durée de 6 mois renouvelable une fois dans certaines situations :

- pour permettre l'achèvement d'une mise en conformité engagée : le bailleur doit apporter la preuve auprès de l'organisme payeur qu'il a engagé les travaux de mise en conformité, en vue d'un achèvement dans un délai de 6 mois. Le renouvellement du délai ne peut être accordé que s'il prouve que la réalisation des travaux nécessite un délai supplémentaire, ou que le retard ne lui est pas imputable ;

- pour prendre en compte l'action du locataire visant à rendre son logement décent par la voie judiciaire : il doit avoir engagé une action en justice pour obtenir la mise en conformité du logement avec le décret décence ;
- pour prévenir des difficultés de paiement du loyer. Le maintien et la conservation de l'AL pour une durée de 6 mois peuvent être décidés :
 - si l'AL hors forfait charges constitue plus de la moitié du dernier loyer brut HC connu de l'organisme payeur. À l'issue du délai de 6 mois, son renouvellement ne peut être accordé que si l'allocataire prouve qu'il n'était manifestement pas en mesure, au cours de la 1^{ère} période de 6 mois, d'entreprendre l'une de ces démarches :
 - exercer une action judiciaire visant la mise en conformité du logement avec les caractéristiques de décence ;
 - accomplir des actes positifs et récents en vue de trouver un nouveau logement, saisir la commission de médiation au titre du DALO, ou trouver un logement ;
 - si l'allocataire est en situation d'impayé de loyer et bénéficie du maintien de l'AL en raison de sa bonne foi ;
- pour prévenir les difficultés de relogement du locataire : le locataire doit apporter la preuve soit qu'il a accompli des actes positifs et récents en vue de trouver un nouveau logement ou qu'il a saisi la commission de médiation DALO ; soit qu'il n'était manifestement pas en mesure de trouver un logement. La demande de renouvellement du délai de 6 mois, ne peut être accordée que si l'allocataire prouve qu'il n'était manifestement pas en mesure de trouver un logement au cours du délai précédent. À l'issue de ce délai, comme au terme de la période initiale de 18 mois :
 - soit les travaux ont été réalisés et le constat de conformité est établi : le montant de l'AL conservée par l'organisme payeur est versé au bailleur ;
 - soit les travaux n'ont pas été réalisés et l'AL conservée par l'organisme payeur est définitivement perdue pour le bailleur. Il ne peut réclamer au locataire la part de loyer impayé correspondante. L'AL n'est plus due et le locataire doit s'acquitter de la totalité du loyer sauf s'il a obtenu du juge une réduction de son montant.

⇒ **HABILITATION DES ORGANISMES CHARGÉS DE CONSTATER LA NON-DÉCENCE**

Les organismes chargés d'établir les constats de non-décente des logements doivent être habilités par l'organisme payeur, au vu de leur expertise professionnelle, par une convention. L'habilitation ne porte que sur les logements pour lesquels la CAF/MSA verse une AL.

⇒ **MAINTIEN DES CAS DE DÉROGATION À LA CONDITION DE DÉCENCE**

Par principe, pour ouvrir droit à l'AL, le logement doit être décent (*décret du 30/1/2002*) toutefois, des dérogations sont prévues. Ainsi, l'AL peut être accordée, à titre dérogatoire, par l'organisme payeur :

- aux personnes logées en hôtels meublés ou en pension de famille, pour un an. Le préfet désigne, dans le cadre du Plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, un organisme privé ou public pour proposer au propriétaire une solution adaptée d'amélioration du logement, ou à l'allocataire une solution de relogement correspondant à ses besoins et possibilités. La dérogation peut être prorogée pour 6 mois si les travaux de mise aux normes décidés n'ont pu être achevés ou si la solution de relogement bien qu'acceptée n'a pas encore pris effet ;
- aux allocataires, accédants à la propriété ou propriétaires ayant engagé des travaux pour une durée de 18 mois renouvelable une fois. L'organisme payeur informe le comité responsable du Plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées afin qu'il examine, avec l'allocataire, une solution adaptée d'amélioration ou de relogement.

⇒ **DÉROGATION AUX RÈGLES DE PEUPEMENT EN MATIÈRE D'ALF**

Le logement au titre duquel le droit à l'ALF est ouvert doit être occupé à titre de résidence principale et présenter une surface habitable globale au moins égale à 16 m² pour un ménage sans enfant ou 2 personnes, augmentée de 9 m² par personne en plus dans la limite de 70 m² pour 8 personnes et plus. Les conditions sont identiques pour l'ALS, mais la surface minimale n'est pas limitée à 70 m² au-delà de 8 personnes. Par dérogation, si un logement devient surpeuplé suite à une naissance ou à la prise en charge d'un enfant, d'un ascendant ou d'un collatéral de 2^{ème} ou 3^{ème} degré, l'AL est maintenue pendant 2 ans. Cette dérogation peut être prolongée, sur décision de l'organisme payeur, par période de 2 ans renouvelable, après enquête sociale et au vu d'une attestation motivée du préfet certifiant que l'allocataire ne peut être logé dans un logement respectant la condition de surface habitable.

En cas de refus de dérogation, le préfet désigne alors, dans le cadre du Plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, un organisme pour proposer à l'allocataire une solution de relogement correspondant à ses besoins et possibilités.

⇒ ARTICULATION DES PROCÉDURES DE SURPEUPEMENT ET DE NON-DÉCENCE

Le bénéfice de l'AL, dans le cadre de la procédure dérogatoire aux règles de peuplement, ne fait pas obstacle à sa conservation par l'organisme payeur en cas de non-décence. L'allocataire bénéficie de l'AL, à titre exceptionnel, pendant 2 ans, alors que la condition de superficie n'est pas remplie au moment de la demande. Lorsque l'allocataire fait simultanément l'objet de la procédure de conservation de l'AL et de la procédure de maintien dérogatoire de l'allocation pour surpeuplement les règles suivantes s'appliquent :

- si le logement n'est toujours pas décent à l'expiration de la procédure de conservation de l'AL, cette dernière est suspendue, même si la période de bénéfice dérogatoire de l'AL au titre du surpeuplement n'est pas expirée ;
- si le logement est toujours surpeuplé à l'expiration de la période de bénéfice dérogatoire de l'AL à ce titre, cette dernière est suspendue, même si la procédure de conservation de l'AL au titre de la non-décence n'est pas expirée.

Dans tous les cas, l'organisme payeur informe le bailleur de la suspension de l'AL.

⇒ LOCATION OU SOUS-LOCATION EN PARTIE À DES TIERS ET DROIT À L'ALS

Le droit à l'ALS n'est pas ouvert en cas de location ou sous-location en partie à des tiers, exception faite de la location ou de la sous-location à une personne hébergée par application de la loi sur l'accueil à domicile de personnes âgées ou adultes handicapés n'appartenant pas à la famille.

Sources : loi du 24.3.14 (art. 85 / CSS : L.542-2 et L.831-3) / décret du 18.2.15

Schéma récapitulatif Après la loi ALUR

Constat de non décence

AL maintenue pendant 18 mois,
conservée par organisme payeur

Notification du constat de non décence au bailleur,
au locataire et demande au bailleur de réaliser la
mise en conformité du logement

Paiement du résiduel par le locataire ($\text{loyer} + \text{charges} - \text{AL}$)

Si travaux réalisés

Constat de mise en conformité et AL
conservée reversée au bailleur

Si travaux non réalisés

AL conservée définitivement perdue pour le
bailleur sans recours contre le locataire

A titre exceptionnel : possibilité de prolongation du délai
pour 6 mois, renouvelable une fois

Si non décence constatée avec nouveau locataire, AL conservée 6 mois, prolongation exceptionnelle pour 6 mois.
Si travaux non réalisés AL perdue



ADIL 81

Résidence Leclerc - 3 Bd Lacombe

81000 ALBI

☎ 05.63.48.73.80 - Fax 05.63.48.73.81

E-mail : adil81@wanadoo.fr

Toutes nos publications sur : adiltarn.org

Nouvel indice de référence des loyers :



4^{ème} trimestre 2014 :

soit 125.29 + 0.37%

Information donnée sous réserve de l'interprétation souveraine des tribunaux

Document imprimé et réalisé à l'ADIL - 5 mars 2015