

COMMUNE DE CHÂTELLERAULT**Délibération du conseil municipal****ACTE N° CM-20221215-032****du 15 décembre 2022****n°032****page 1/2****EXTRAIT :****Nombre de membres en exercice : 39**

PRESENTS (30) : Jean-Pierre ABELIN, Maryse LAVRARD, Yasin ERGÜL, Evelyne AZIHARI, Thomas BAUDIN, Jeannie MARECOT, Jacques MELQUIOND, Laurence RABUSSIER, Jean-Michel MEUNIER, Françoise BRAUD, Michel FRESNEAU, Corine FARINEAU, Stéphane RAYNAUD, Béatrice ROUSSENQUE, Michel DROIN, Gwenaëlle PRINCET, Amine MESSAOUDENE, Sophie GUEGUEN, Patrice CANTINOLLE, Élisabeth PHILIPPONNEAU, Jean-Claude BAUDRY, Frédérique NAUD COLAS, Ahmed BEN DJILLALI, Isabelle DUCHER, Manuel COSTA NOBRE, Françoise MÉRY, Maryline ALLEMANDOU-DOMINGO, Pierre BARAUDON, Jean-Pierre de MICHIEL, David SIMON

POUVOIRS (7) : Hubert PREHER donne pouvoir à Jean-Pierre ABELIN
 Anne-Florence BOURAT donne pouvoir à Maryse LAVRARD
 Flavy FRUCHON donne pouvoir à Yasin ERGÜL
 Séverine BART donne pouvoir à Thomas BAUDIN
 Elsa FARHAT donne pouvoir à Jeannie MARECOT
 Yves TROUSSELLE donne pouvoir à Françoise MERY
 Patricia BAZIN donne pouvoir à Pierre BARAUDON

EXCUSES (2) : Marion LATUS, Gilles MAUDUIT

Nom du secrétaire de séance : Yasin ERGÜL

RAPPORTEUR : Madame Gwenaëlle PRINCET

OBJET : Signature de la convention entre la Caisse d'Allocations Familiales et la commune de Châtellerault pour la transmission des rapports de visite des logements défavorables à la santé du Service Communal d'Hygiène et de Santé : poursuite du dispositif

L'article 85 de la loi n° 2014-366 du 24 mars pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) modifie les articles L 542-2 et L 831-3 du code de la Sécurité Sociale pour y introduire un dispositif de conservation des allocations de logement familiales (ALF) et des allocations de logement sociales (ALS) .

Concrètement, il s'agit de suspendre le versement de l'allocation en cas de logement constaté comme non-décent afin d'inciter le bailleur à effectuer les travaux de mise en conformité, tout en limitant les conséquences pour le locataire.

La réglementation prévoit que la CAF peut ordonner la conservation des allocations tant que le bailleur n'a pas effectué les travaux conduisant à la décence du logement. De même, celui-ci doit réaliser les travaux dans un délai de 18 mois à compter de la notification de la suspension par la CAF. Au-delà, la conservation des allocations n'est plus reversée. Durant le délai de conservation, le locataire ne s'acquitte que du loyer résiduel (loyer et charges récupérables - AL) sans que cela puisse fonder une action du bailleur pour l'obtention de la résiliation du bail.

Afin d'engager cette démarche, la CAF doit fonder son action sur une expertise effectuée par un organisme ou une structure ayant compétence dans le domaine. Les Services Communaux d'Hygiène et de Santé sont habilités à exercer ces missions puisqu'ils sont déjà rédacteurs des rapports destinés au Préfet en cas de désordres conduisant à la prise d'un arrêté préfectoral déclarant un logement insalubre.

COMMUNE DE CHÂTELLERAULT**Délibération du conseil municipal****ACTE N° CM-20221215-032****du 15 décembre 2022****n°032****page 2/2**

Aussi, la CAF de la Vienne et la commune de Châtellerault ont engagé, depuis 2019, un partenariat permettant de faciliter la mise en oeuvre de mesures persuasives en obligeant les bailleurs à effectuer des travaux sous peine de voir le versement des allocations suspendu. Ce dispositif a permis à la commune d'étendre ses actions en matière de lutte contre l'habitat défavorable à la santé et de mobiliser plus fortement les bailleurs.

La convention conclue à cet effet arrivant à échéance le 31 décembre 2022, il est nécessaire de la renouveler. La CAF de la Vienne étant actuellement en phase de réflexion sur la thématique "logement et accompagnement social", il s'agit d'une convention de 3 ans permettant de poursuivre le partenariat tout en retravaillant sur les engagements de chacun.

VU la loi n° 2014-366 du 24 mars pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,

VU l'article L 1422-1 et suivants du Code de la Santé Publique relatifs aux Services Communaux d'Hygiène et de Santé,

CONSIDÉRANT l'opportunité de signer une convention permettant un travail partenarial dont l'objectif commun est la lutte contre l'habitat insalubre,

CONSIDÉRANT les résultats probants en matière de lutte contre l'insalubrité depuis la mise en oeuvre du partenariat avec la CAF de la Vienne,

CONSIDERANT la nécessité d'établir les rôles et missions de chaque signataire,

Le conseil municipal, ayant délibéré, décide d'autoriser le maire ou son représentant à signer la convention, ci-jointe, et toutes les pièces relatives à ce dossier

Vote : Adopté à l'unanimité

Pour ampliation,
Pour le maire et par délégation,
La directrice des affaires juridiques et institutionnelles,
Céline NICOUD

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification. La juridiction administrative compétente peut notamment être saisie via une requête remise ou envoyée au greffe du tribunal administratif ou aussi par l'application Télérecours citoyen accessible à partir du site www.telerecours.fr



CONVENTION RELATIVE À LA TRANSMISSION D'INFORMATIONS ENTRE LA COMMUNE DE CHÂTELLERAUT ET

LA CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES

DANS LE CADRE DE LA LUTTE CONTRE LES LOGEMENTS INDIGNES

La présente convention est conclue :

ENTRE :

La Caisse d'allocations familiales de la Vienne
41 rue du Touffenet CS 40 000
86044 POITIERS Cedex

Représentée par son Directeur, Monsieur Alain TÊTEDOIE
Ci-après désigné « la Caf »

ET

La Commune de Châtelleraut
Maire de Châtelleraut, 78 boulevard Blossac, 86 106 CHÂTELLERAUT Cedex
Représentée par la conseillère déléguée, Madame Gwenaelle Princet, autorisée par
délibération n° 32 du conseil municipal du 15 décembre 2023 et par arrêté 2020-113
du 6 juillet 2020 et agissant en qualité de conseillère municipale
Ci-après désigné « le Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS) »

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 de définir les modalités de transmission entre les deux parties des constats de désordres de logements sur le territoire de la commune de Châtelleraut dont les occupants bénéficient d'une aide au logement¹ versée par la CAF.

Elle détermine également la procédure mise en œuvre pour l'établissement des constats des désordres dans les logements.

ARTICLE 2. CHAMP D'INTERVENTION

Le SCHS réalise dans le respect de la procédure détaillée dans l'article 3 des diagnostics faisant état des désordres et formule des constats relatifs à l'état des logements.

ARTICLE 3. MODALITES DE MISE EN ŒUVRE DES CONSTATS ET DIAGNOSTICS

La vérification des désordres est réalisée par le SCHS dans le logement avec l'assurance que le locataire a été informé de la réalisation de la visite. Le SCHS est chargé de procéder à cette formalité.
Le locataire peut 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. Le bailleur sera informé ultérieurement par courrier, par le SCHS, des suites de la visite, si des désordres sont constatés, et il lui sera proposé d'adresser ses

remarques concernant la situation et de bénéficier d'une visite conjointe avec le SCHS.

Le constat est transmis à la CAF par le SCHS aux adresses courriel : cohesion sociale@caf86.caf.fr

Le diagnostic précisera les informations suivantes en tant que de besoin :

- la description des éléments observés ne répondant pas aux normes définies dans le Règlement Sanitaire Départemental, 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 ;
- la synthèse des éléments rapportés par le syndic de la copropriété jugés utiles à la réalisation du constat ;
- la synthèse des propos rapportés par les personnes présentes le jour de la visite ;
- 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 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 »

Un rapport type et une grille de visite type sont annexées à la présente convention

Un document rappelant les obligations des bailleurs et des locataires sera annexé au rapport transmis.

ARTICLE 4 TRAITEMENT DE L'INFORMATION

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.

Au regard du diagnostic reçu, la CAF de la Vienne pourra prendre une des décisions suivantes :

- Conservation des allocations liées aux logements, conformément aux dispositions de la loi du 24 mars 2014 (dite loi ALUR), si les éléments de diagnostic fournis permettent de caractériser l'indécence du logement sans équivoque. Une information de cette mesure sera également envoyée au(x) locataire(s) et propriétaire(s) par la CAF (décision, durée, voie de recours, information sur les organismes partenaires dans le cadre de la réalisation de travaux ...).

- Réalisation d'un diagnostic complémentaire par un opérateur habilité par la CAF, pour évaluer si les désordres constatés permettent de caractériser le logement indécemment en cas d'équivoque. Une information sur la réalisation de ce diagnostic sera effectuée par la CAF auprès des bailleurs et/ou des locataires du logement.

La CAF informera la mairie de Châtelleraut (à l'attention du SCHS) de la mise en place de la conservation de l'aide au logement dans le respect des règles du secret professionnel qui s'imposent à elle.

Les évolutions concernant les situations de non décence déjà signalées seront transmises à la CAF « au fil de l'eau », (par exemple les contre expertises, les constats des travaux réalisés), de façon à pouvoir lever en tant que de besoin ou prolonger les consignations d'aides au logement.

Un comité de suivi sera organisé par la CAF tous les trimestres avec le SCHS pour faire le point sur les situations communes, et proposer des actions en lien avec les missions des deux parties. Les autres partenaires, l'ADIL, l'ARS, le service Habitat et Gestion Foncière de la Communauté d'Agglomération de Grand Châtelleraut seront également associés autant que de besoin.

Le SCHS effectuera les constats de mise en conformité uniquement sur les dossiers pour lesquels il aura réalisé le diagnostic préalable.

ARTICLE 5 : SUIVI DES LOCATAIRES

A l'issue de la première visite, le SCHS transmettra à la CAF les informations recueillies sur le locataire. La CAF effectuera le lien avec les services sociaux concernés ou orientera le locataire vers un interlocuteur.

ARTICLE 6 : MODALITES DE REVISION DE LA CONVENTION

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

ARTICLE 7 : DUREE

La présente convention est conclue du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2025

Les signataires reconnaissent avoir pris connaissance des modalités ci-dessus constitutives de la présente convention et les acceptent.

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

ARTICLE 8 : RENOUELEMENT ET RESILIATION

La présente convention est valable pour sa durée définie à l'article 7 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, et par la Commune de Châtelleraut 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 6.

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

ARTICLE 9 : CONTENTIEUX

En cas de litige, il est expressément stipulé que le tribunal administratif de Poitiers sera compétent pour tous les différends que pourrait soulever l'application du présent bail.

Préalablement à toute procédure judiciaire, un règlement amiable pourra être recherché par les parties.

Fait à Châtelleraut le 1er janvier 2023, en 2 exemplaires

La CAF,

Pour la commune de Châtelleraut,

le Maire, par délégation,

La conseillère déléguée

Mme PRINCET

