



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

La présente convention est conclue :

ENTRE :

La Caisse d'allocations familiales du Gard
321 rue Maurice Schumann
30922 Nîmes
Représentée par son Directeur, Monsieur Matthieu Perrot
Ci-après désignée « **la Caf** »

ET

La Communauté de communes de Petite Camargue
145 avenue de la Condamine
30600 Vauvert
Représentée par son Président, Monsieur André Brundu
Ci-après désignée « **CCPC** »

PREAMBULE

La CCPC est maître d'ouvrage dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (Opah-RU) 2023-2028. A cet effet, elle peut être sollicitée pour vérifier les critères de décence définis par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002.

L'origine du signalement peut provenir :

- soit de la Commission Pour le Logement Décent (CPLD)
- soit d'une saisine directe d'un locataire ou d'un tiers (services sociaux notamment) auprès de l'opérateur

L'ordonnance n°2019-770 du 17 juillet 2019 est venue modifier le contenu de l'article 85 de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (dite loi ALUR) du 24 mars 2014. Elle a notamment créé les articles L843-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation qui détaillent le dispositif de conservation des aides personnelles au logement (ALS, ALF) afin d'inciter les bailleurs de logements non décents à effectuer les travaux nécessaires à leur mise en conformité.

Ainsi, lorsqu'un logement fait l'objet d'un constat de non-décence par un organisme payeur (Caisse d'Allocations Familiales ou Mutualité Sociale Agricole) ou par un opérateur habilité, le droit aux aides personnelles au logement est maintenu durant un délai initial de 18 mois. Le versement est différé tant que le propriétaire n'a pas effectué les travaux nécessaires pour rendre le logement décent (mécanisme de la conservation des aides).

Durant ce délai, le locataire est tenu de s'acquitter du loyer résiduel (loyer et charges récupérables) sans que le bailleur puisse tenter une action pour obtenir la résiliation du bail.

Dès que la constatation de la réalisation effective des travaux a été assurée par l'organisme payeur ou l'opérateur habilité, les aides personnelles au logement conservées sont reversées au bailleur.

Un logement est considéré comme non-décent s'il ne répond pas à l'un des critères énoncés par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, ou à l'article 142 de la loi n°2018-1021 du 18 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (dite loi ELAN) :

- L'absence de risques manifestes pour la santé des occupants ;
- L'absence de risques manifestes pour la sécurité physique des occupants ;
- La présence des équipements habituels permettant d'habiter normalement le logement.
- L'absence de toutes infestations d'espèces nuisibles et parasites.

Les constats vérifiant les critères de décence des logements peuvent être établis par les organismes payeurs ou par les opérateurs habilités. A cette fin, l'article R843-5 du code de la construction et de l'habitation fixe les conditions d'habilitation des opérateurs.

ARTICLE 1. OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet d'habiliter dans le cadre de l'Opah-RU la CCPC et l'opérateur chargé par cette dernière d'assurer le suivi-animation de cette opération :

- à dresser des constats sur l'état des logements, au regard des critères de décence définis par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002, pour les bénéficiaires d'aide personnelle au logement versée par la Caf ;
- à transmettre lesdits constats à la Caf qui mettra en œuvre la conservation des aides personnelles au logement (ALS, ALF) en cas de constats avérés de non-décence.

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

ARTICLE 2. CHAMP D'INTERVENTION

L'opérateur en charge de l'Opah-RU réalise dans le respect de la procédure et dans les périmètres prioritaires identifiés du dispositif, les actions suivantes :

- organiser et planifier avec le locataire la 1^{ère} visite de son habitation afin de constater les éventuels désordres ou non-conformités dès lors que l'opérateur en charge de l'Opah-RU est saisi par la Commission Pour le Logement Décent (CPLD), par le locataire ou par un tiers ;
- établir un diagnostic du logement en vérifiant les critères de décence (Cf. décret n°2002-120 du 30 janvier 2002) et formuler les recommandations relatives à l'état du logement ;
- transmettre à la CAF, pour mise en œuvre de la conservation de l'aide personnelle au logement, tous les diagnostics décence faisant état de désordres, dans un délai d'un mois à compter de la date de rédaction du rapport.

Si les conclusions de l'opérateur en charge de l'Opah-RU révèlent une situation de non-décence, il lui appartient :

- de procéder à la médiation avec le bailleur ;
- d'assurer le suivi des travaux visant à rendre le logement décent, c'est-à-dire conforme aux critères du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 ;
- de réaliser une visite pour vérifier la conformité des travaux préconisés (y compris pour les dossiers toujours en cours à la date de la fin de l'Opah-RU) ;
- de transmettre à la CAF le constat de décence du logement (y compris pour les dossiers toujours en cours à la date de la fin de l'Opah-RU).

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

L'établissement des diagnostics par l'opérateur en charge de l'Opah-RU:

La vérification des désordres est réalisée par l'opérateur en charge de l'Opah-RU directement dans le logement et le constat de décence est établi en référence aux désordres listés dans le

décret du 30 janvier 2002 ou à l'article 142 de la loi n°2018-1021 du 18 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (dite loi ELAN).

A partir des éléments du diagnostic recueillis, l'opérateur en charge de l'Opah-RU détermine si le logement est décent, non décent, voire insalubre.

Le diagnostic transmis à la Caisse d'Allocations Familiales du Gard par l'opérateur en charge de l'Opah-RU comporte les éléments suivants :

- le cadre réglementaire et le périmètre d'intervention ;
- les renseignements administratifs, la date de la visite, le nom et le prénom du locataire, le numéro allocataire Caf, l'adresse du logement, l'identité et l'adresse du propriétaire et/ou du gestionnaire ;
- la description pièce par pièce des éléments observés ne répondant pas aux critères de décence, ou pouvant mettre en cause la sécurité physique ou la santé des occupants ainsi qu'un montage photographique 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 désordre lié au comportement des personnes résidant dans le logement) ;
- la synthèse des propos rapportés par le locataire ou son représentant, éventuellement des occupants présents ;
- si nécessaire, la synthèse des éléments rapportés par le syndic de la copropriété jugés utiles à la réalisation du constat ;
- une mention informant le locataire et le bailleur que :

« Une convention a été signée entre la Caf et la Communauté de communes de Petite Camargue (CCPC) concernant la transmission des rapports de visite réalisés par l'opérateur choisi par la CCPC, en sa qualité de maître d'ouvrage de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (Opah-RU). Elle permet également de mettre en place la conservation des aides personnelles au logement en cas de non-décence avérée ».

« 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 organismes compétents en matière d'habitat indigne : services et agences de l'Etat, collectivités territoriales, organismes payeurs et leurs partenaires. 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 »

ARTICLE. 4 : CONSERVATION DES AIDES PERSONNELLES AU LOGEMENT

L'opérateur en charge de l'Opah-RU transmet son constat simultanément :

- au bailleur par courrier en recommandé avec accusé de réception ou par courriel avec accusé de réception afin de respecter la phase contradictoire ;

- au locataire par courrier simple ou par courriel ;
- à la Caf par courrier simple adressé à : Caf du Gard, Pôle logement, 321 rue Maurice Schumann, 30922 Nîmes CEDEX 9,

ou par courriel à l'adresse : action-sociale-decence@caf30.caf.fr

A réception du constat, la Caf procède à la conservation de l'aide personnelle au logement du dossier concerné et adresse un courrier d'information au locataire et au bailleur.

La levée de cette conservation ne peut être effectuée qu'après la visite de l'opérateur en charge de l'Opah-RU, une fois les travaux réalisés par le bailleur et à réception par la Caf, du constat attestant de la décence du logement.

ARTICLE. 5 VERIFICATION DE L'EXPERTISE TECHNIQUE MOBILISEE PAR L'OPERATEUR

La CCPC, en qualité d'organisme public intervenant au titre de la lutte contre l'habitat indigne est garante, en tant que maître d'ouvrage de l'Opah-RU, des conditions requises en matière d'expertise professionnelle, de régularité au regard des obligations fiscales et sociales de l'opérateur concerné.

ARTICLE 6 : DISPOSITIONS FINANCIERES

La présente convention est conclue sans aucune contrepartie financière.

ARTICLE 7 : REGLEMENT GENERAL SUR LA PROTECTION DES DONNEES

Conformément à la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés ainsi qu'au règlement général sur la protection des données du 27 avril 2016, chaque partenaire s'engage à :

- prendre toutes précautions nécessaires afin de protéger la confidentialité des informations auxquelles il a accès dans le cadre de ses attributions ;
- empêcher que ces informations ne soient communiquées à des personnes non expressément autorisées à les recevoir.

La durée de protection des données est identique à la durée de ladite convention à savoir celle de l'Opah-RU.

ARTICLE 8 : MODALITES DE REVISION DE LA CONVENTION

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

ARTICLE 9 : RENOUVELLEMENT ET RESILIATION

La présente convention est valable pour la durée de l'Opah-RU et ne peut pas faire l'objet d'une tacite reconduction.

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 8.

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

La CCPC peut dénoncer la convention, par l'envoi d'un courrier ou d'un mail avec accusé de réception, au plus tard trois mois avant la date de retrait souhaité.

ARTICLE 10 : DUREE

La présente convention est conclue à compter de sa date de signature et jusqu'à la date de fin de la convention OPAH-RU conclue par la CCPC.

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

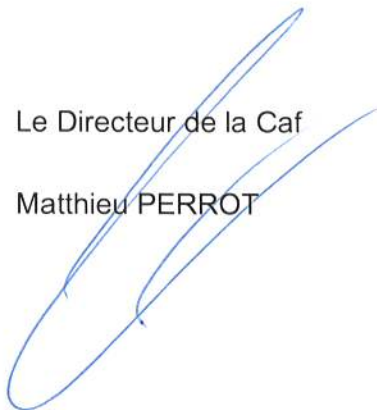
Il est établi un original de la présente convention pour chacun des signataires.

Fait à Nîmes, le 20/06/2024

, en 2 exemplaires.

Le Directeur de la Caf

Matthieu PERROT



Le Président de la Communauté de
communes de Petite Camargue

André BRUNDU

