



LOGEMENT

FICHE TECHNIQUE

Mars 2015

L'arrêt du versement des aides au logement pour lutter contre les logements non-décents

Dans la loi ALUR (2014-344), la lutte contre les logements non-décents a fait l'objet de dispositions spécifiques. Parmi elles, l'article 85 a prévu la possibilité pour les organismes payeurs des aides au logement (la CAF et la MSA) de retenir le versement de ces aides en cas de logement non-décent mis en location. Le décret 2015-191 est venu apporter des précisions quant à la mise en œuvre de cette possibilité prévue par la loi. A noter que, sauf si cela est mentionné, les dispositions ci-dessous concernent les bénéficiaires de l'Allocation de logement familiale (ALF) et ceux de l'Allocation de logement sociale (ALS).

Notification de l'organisme payeur au bailleur

Mise en conformité exigée sous 18 mois maximum

L'organisme payeur notifie au propriétaire le constat établissant que le logement ne remplit pas les conditions requises pour être qualifié de logement décent et l'informe qu'il doit mettre celui-ci en conformité dans le délai maximal de 18 mois pour que l'allocation de logement conservée lui soit versée.

Conservation de l'aide au logement par l'organisme sans répercussion pour le locataire

Durant ce délai, le locataire s'acquitte du montant du loyer et des charges récupérables, diminué du montant des allocations de logement dont il aura été informé par l'organisme payeur, sans que cette diminution puisse fonder une action du bailleur à l'encontre du locataire pour obtenir la résiliation du *bail*.

A l'issue des 18 mois

Si le logement ne répond toujours pas aux caractéristiques de décence à l'issue des 18 mois, 2 situations :

- Perte définitive du bénéfice de l'aide au logement

NB = Le propriétaire ne peut demander au locataire le paiement de la part de loyer non perçue correspondant au montant de l'allocation conservée

- Possibilité de prolonger le délai de 6 mois, renouvelable 1 fois dans 3 situations :
 - Pour permettre l'achèvement d'une mise en conformité engagée,
 - Pour prendre en compte l'action en justice du locataire pour rendre son logement décent,
 - Pour prévenir des difficultés de paiement du loyer ou de relogement du locataire

Tous les détails sur cette possibilité de prolongement sont indiqués au sein de l'article D542-14-1 du Code de l'action sociale.

NB = pendant ces 12 mois maximum supplémentaires, le locataire s'acquitte du montant du loyer et des charges récupérables, diminué du montant des allocations de logement dont il aura été informé par l'organisme payeur sans que cette diminution puisse fonder une action du bailleur à l'encontre du locataire pour obtenir la résiliation du bail.

Quand le constat de mise en conformité est établi

Dès que le constat de mise en conformité du logement est établi, le montant de l'allocation de logement conservée par l'organisme payeur est versé au propriétaire.

Si le logement n'est toujours pas décent

Si le logement ne répond toujours pas aux caractéristiques de décence, le bénéfice de l'allocation de logement conservée par l'organisme est définitivement perdu. Le propriétaire ne peut demander au locataire le paiement de la part de loyer non perçue correspondant au montant de l'allocation conservée.

Cas propres aux demandes d'ALF

Le surpeuplement du logement

Lorsque le locataire touche l'ALF (allocation de logement familiale), l'article D 542-2 du Code de la sécurité sociale modifié par le décret 2015-191 précise que si un logement devient surpeuplé par la naissance ou la prise en charge d'un enfant, d'un ascendant ou collatéral jusqu'au 3^{ème} degré (c'est-à-dire frères et sœurs, oncles et tantes), les allocations sont maintenues pendant une durée de deux ans.

Il s'agit d'une dérogation qui peut être prolongée, sur décision de l'organisme qui verse l'ALF par période de deux ans renouvelable, après enquête sociale et au vu d'une attestation motivée du préfet certifiant que l'allocataire ne peut être logé.

En cas de refus de dérogation, le Préfet doit alors proposer une solution de relogement au demandeur, correspondant à ses besoins et à ses possibilités, par l'intermédiaire d'un organisme qu'il aura nommé.

La condition de superficie non remplie dès la demande d'aide

Selon l'article D 542-14 du Code de l'action sociale, la surface habitable globale d'un logement doit au moins être égale à 16m² pour un ménage sans enfant ou 2 personnes, augmentée de 9m² par personne en plus dans la limite de 70m² pour 8 personnes et plus. Lorsque cette condition de superficie n'est pas remplie au moment de la demande d'ALF, cette aide peut toutefois être accordée pour une durée de 2 ans, à titre dérogatoire, par décision de la CAF ou de la caisse de MSA concernée. En cas de refus de dérogation, le préfet doit également en être tenu informé et proposer une solution de relogement au demandeur, correspondant à ses besoins et à ses possibilités, par l'intermédiaire d'un organisme qu'il aura nommé.