

CONVENTION D'HABILITATION

Convention d'habilitation pour la réalisation de diagnostics vérifiant les critères de décence d'un logement

Entre

La caisse d'Allocations familiales de Tarn-et-Garonne

329 avenue du Danemark

TSA 60031 - 82019 MONTAUBAN CEDEX

représentée par Madame Charlotte HUBERT-BOYER, Directrice
ci-désignée « la Caf »

d'une part

et

La communauté de communes des Deux Rives

2 rue du Général-Vidalot

82403 Valence-d'Agen Cedex

représentée par Monsieur Jean-Michel BAYLET, Président
ci-désignée « le partenaire »

d'autre part

Il a été convenu ce qui suit

Préambule

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.

Depuis le 1er septembre 2019, suite à la publication de l'ordonnance n° 2019-770 du 17 juillet 2019 les dispositions relatives au dispositif de conservation par la Caf des allocations de logement sont codifiées dans le livre VIII du code de la construction de l'habitation (articles L 843-1 à L 843-7).

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 ;
- ✓ Le respect du critère de performance énergétique minimale
- ✓ 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 des organismes de droit privé. Depuis le 24 juillet 2019, ces dispositions sont codifiées dans le livre VIII du code de la construction de l'habitation (article R 843-5).

1. Objet de la convention

La présente convention a pour objet d'habiliter la Communauté de communes des Deux Rives et sa Police Intercommunale à vérifier les critères de décence des logements implantés sur l'ensemble du territoire communautaire tels que 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 pour l'établissement des constats de décence des logements.

2. Champ d'intervention

Les signalements des logements pour lesquels une aide au logement à caractère familial (ALF) ou social (ALS) est versée, seront transmis par mail au partenaire à l'adresse suivante :

info@cc-deuxrives.fr

dès leur réception à la CAF. Ils seront par ailleurs déposés sur le site contributif du Pôle Départemental de Lutte Contre l'Habitat Indigne de Tarn-et-Garonne.

3. Procédure générale de mise en œuvre opérationnelle des diagnostics-constats

Les diagnostics-constats sont réalisés par le partenaire selon la procédure décrite ci-après :

3.1. Procédure générale

3.1.1. Périmètre d'intervention

Le périmètre défini par la convention d'habilitation est le territoire de la communauté de communes des Deux Rives.

3.1.2. Demande d'intervention

Le partenaire s'engage à réaliser la visite du logement dans **un délai de 45 jours** après la réception de la demande de réalisation du diagnostic-constat. Ce délai pourra **augmenter de 45 jours supplémentaires** afin de favoriser la présence du locataire et du bailleur à la visite.

Ce délai pourra également être ramené à **72 heures** si la situation présente un caractère d'urgence : déménagement du locataire, risques manifestes urgents pour la santé et la sécurité du locataire.

3.1.3. Organisation de la visite

Le locataire peut s'opposer à la présence du bailleur pour la visite ; cette information sera précisée sur la fiche de signalement.

En amont de la visite, le partenaire informe le locataire et le cas échéant, le bailleur, en leur précisant le jour et de l'heure de réalisation du diagnostic. Ils invitent le bailleur à être présent ou à être représenté lors de la visite du logement. L'absence du bailleur ne fait pas obstacle à la réalisation du diagnostic-constat.

Le partenaire confirme l'invitation au locataire et au bailleur, s'il est invité et conserve la preuve de l'invitation, qui pourra lui être demandée par la Caf.

¹ ALF et ALS

3.2. Réalisation du diagnostic-constat de vérification des critères de décence du logement (1^{ère} visite)

Le diagnostic-constat vérifiant l'état des critères de décence nécessite obligatoirement une visite du logement.

Il est réalisé par le partenaire, en référence aux désordres listés dans le décret du 30 janvier 2002. A ce titre, il contient obligatoirement les éléments suivants :

- ✓ La description pièce par pièce des éléments observés ne répondant pas aux normes de décence et au 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 ;
- ✓ L'indication des éléments à mettre en conformité (travaux à préconiser) en formalisant objectivement les désordres ;
- ✓ Le numéro d'invariant fiscal du logement ;
- ✓ Une mention indiquant s'il y a une présomption d'insalubrité, ou de manquements graves à la sécurité des occupants (anciennement Péril);
- ✓ Une mention informant le locataire et le bailleur que les informations collectées dans le présent diagnostic-constat sur le logement peuvent faire l'objet d'un traitement informatique par la caisse d'Allocations familiales, d'une transmission aux institutions compétentes en matière d'habitat indigne et comportant la mention suivante :
Dans le cadre de l'outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne (ORTHI), le bailleur peut exercer son droit d'accès et de rectification 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, dénommé « ORTHI ».

3.2.1. Établissement du constat

A partir des éléments du diagnostic recueillis lors de la visite, le partenaire détermine si le logement doit être qualifié de non décent, c'est-à-dire un logement comportant un (ou des) élément(s) non conforme(s) au décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent. Le constat mentionne au locataire et au bailleur leurs droits d'accès et de rectification concernant les données collectées.

Ces conclusions sont directement notifiées sur le support « diagnostic-constat décence ».

3.2.2. Transmission du diagnostic-constat à la Caf

Une fois le constat établi, le partenaire transmet à la Caf par voie dématérialisée, **et dans un délai de 20 jours** après la réalisation de la visite, le diagnostic-constat de non-décence et l'ensemble des pièces susceptibles d'être jointes en appui du diagnostic. Le partenaire téléverse également ces documents sur le site contributif du PDLHI.

Si l'état du logement visité fait l'objet d'une présomption de danger pour la sécurité des occupants, le partenaire effectue les liaisons nécessaires auprès des institutions compétentes.

3.3. Réalisation du contrôle de mise aux normes (contre-visite)

Lorsque la Caf est informée notamment par le bailleur ou le locataire que l'ensemble des travaux nécessaires, pour rendre le logement conforme aux normes de décence prévues dans le décret du 30 janvier 2002, ont bien été réalisés une contre visite doit être organisée.

3.3.1. Demande d'intervention

Le partenaire s'engage à réaliser la contre-visite du logement, dans **un délai de 20 jours** après la réception de la demande de réalisation du diagnostic-constat. Ce délai pourra **augmenter de 20 jours supplémentaires** afin de favoriser la présence du locataire et du bailleur à la visite.

Ce délai pourra également être ramené à **72 heures** si la situation présente un caractère d'urgence : déménagement du locataire, risques manifestes urgents pour la santé et la sécurité du locataire.

3.3.2. Organisation de la contre-visite

Le partenaire informe le locataire et le bailleur en leur précisant le jour et de l'heure de réalisation du diagnostic. Ils invitent le bailleur à être présent ou à être représenté lors de la visite du logement. L'absence du bailleur ne fait pas obstacle à la réalisation du diagnostic-constat.

Le partenaire confirme l'invitation au locataire et au bailleur et conservent la preuve de l'invitation, qui pourra lui être demandée par la Caf.

3.3.3. Réalisation du diagnostic-constat de contrôle de mise aux normes de décence du logement (Contre-visite)

Suite à la réalisation des travaux pour remettre aux normes son logement, une visite de contrôle d'achèvement des travaux avec un deuxième diagnostic est réalisée. Ce diagnostic contient obligatoirement les éléments suivants :

- ✓ la vérification des éléments ne répondant pas aux normes de décence figurant dans le diagnostic-constat d'indécence ;
- ✓ le constat de tout nouvel élément non conforme aux caractéristiques de décence

3.3.4. Établissement du diagnostic-constat de contrôle de mise aux normes de décence et transmission à la Caf

Une fois le constat contrôlant la mise aux normes de décence établi, le partenaire transmet, par voie dématérialisée, à la Caf **dans un délai de 20 jours** après la réalisation de la visite : le diagnostic-constat de non-décence et l'ensemble des pièces susceptibles d'être jointes en appui du diagnostic. Le partenaire téléverse également ces documents sur le site contributif du PDLHI.

3.4. Litige résultant de la réalisation d'un diagnostic par le prestataire

Tout litige résultant de la réalisation d'un diagnostic par le partenaire, entre le locataire et le bailleur, peut être soumis en premier lieu à la commission départementale de conciliation. En cas d'échec de la conciliation, l'examen des contestations du bailleur ou du locataire sur le bien-fondé du résultat du diagnostic relève directement de la compétence directe des tribunaux judiciaires.

4. Conditions administratives à respecter par le partenaire

4.1. Au regard de l'expertise technique mobilisée par l'opérateur

Le partenaire doit justifier des conditions requises en matière d'expertise professionnelle et technique pour être habilitées à réaliser des constats de non-décence des logements.

4.2. Au regard des obligations légales et réglementaires

La collectivité s'engage au respect sur toute la durée de la convention, des dispositions légales et réglementaires notamment en matière :

- ☛ De droit du travail ;
- ☛ D'assurances.

5. Modalité de révision de la convention

La présente convention peut être révisée :

- ✓ Suite à des évolutions législatives et / ou réglementaires ultérieures ;
- ✓ A la demande de l'une des 2 parties ;

Toute modification fera l'objet de la signature d'un avenant.

6. Défaillances, conditions de résiliation, litige

6.1. Défaillance du titulaire

En cas de non-respect des clauses de la présente convention, la Caf se réserve le droit de dénoncer la convention auprès de le partenaire.

6.2. Litiges

Tout litige survenant entre les parties et qui ne pourrait faire l'objet d'un règlement amiable sera soumis à la connaissance du tribunal de l'ordre judiciaire dont la compétence s'étend au siège de la caisse d'Allocations familiales de Tarn-et-Garonne.

7. Durée de la convention

La présente convention est établie du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2027.

Elle peut être dénoncée par l'une ou l'autre des parties moyennant un préavis de 2 mois adressé par lettre recommandée avec accusé de réception à l'autre partie.

Fait à Montauban, le / /
en deux exemplaires originaux

Pour la communauté de communes
des Deux Rives
Le Président

Pour la caisse d'Allocations familiales
de Tarn-et-Garonne
La Directrice

Jean-Michel BAYLET

Charlotte HUBERT-BOYER

(Signature précédée de la mention manuscrite "Lu et approuvé")



329, av du Danemark TSA 60031 82019 MONTAUBAN cedex

caf.fr

Fiche de signalement



329, av du Danemark TSA 60031 82019 MONTAUBAN cedex

Autorisation de visite technique

Vous avez coché au moins une case et/ou indiqué des commentaires dans la rubrique "Autres", et vous sollicitez l'aide de la Caf dans le cadre d'une action de lutte contre l'non-décence de votre logement.

Après étude de votre demande, la Caf pourra désigner un professionnel pour effectuer une visite technique de votre logement.

Dans cette hypothèse, je soussigné(e),
locataire du logement situé
à, déclare solliciter et accepter une visite technique de mon logement.

J'accepte que les photos prises dans le cadre de cette visite soient ajoutées au rapport qui sera établi :

oui non

J'accepte que les pages 3 et 4 de ce formulaire soient communiquées aux partenaires associés à la Caf dans le cadre de la lutte contre l'non-décence des logements en Tarn-et-Garonne :

oui non

Votre bailleur peut être convié à la visite. Si vous ne souhaitez pas sa présence, veuillez nous l'indiquer en toutes lettres ci-après :

.....
.....
.....
.....

Fait pour servir et valoir ce que de droit

A,

le |_|_| |_|_| |_|_|_|_|

Signature

(Faire précéder de la mention "lu et approuvé".)

Merci de rappeler

Votre numéro allocataire |_|_|_|_|_|_|_|_|

Votre nom Votre prénom

Votre numéro de téléphone |_|_|_| |_|_|_| |_|_|_| |_|_|_|

Votre adresse mail

Je certifie sincères et véritables tous les termes de ma déclaration. Je m'engage à signaler à la caisse d'allocations Familiales de Tarn-et-Garonne tous les changements qui la modifieraient.

Déclaration sur l'honneur : La loi rend passible d'amende et/ou d'emprisonnement quiconque se rend coupable de fraudes ou de fausses déclarations (Art. L 554-1 du Code de la Sécurité sociale. Art. 441-1 du Code Pénal). L'organisme débiteur de prestations familiales peut vérifier l'exactitude des déclarations qui lui sont faites (Art. L 583-3 du Code de la Sécurité Sociale).

Depuis la loi « informatique et libertés » du 6/01/1978 modifiée, du Règlement Général de la Protection des Données (RGPD) en vigueur depuis le 25/5/2018, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui vous concernent que vous pouvez exercer en vous adressant par courrier à Madame la Directrice de la Caisse d'allocations familiales de Tarn-et-Garonne, 329 avenue du Danemark – CS 90780 – 82047 Montauban Cedex.

Fait pour servir et valoir ce que de droit

A,

le |_|_| |_|_| |_|_|_|_|

Signature



Modèle de rapport « Diagnostic – Constat »

Logo Opérateur

Compte rendu de visite
Adresse
Code postal Commune
N° invariant :
N° parcelle :

OBJET

La CAF 82 a habilité xxxxxxxx à vérifier que le logement cité ci-dessus satisfait aux conditions de décence.

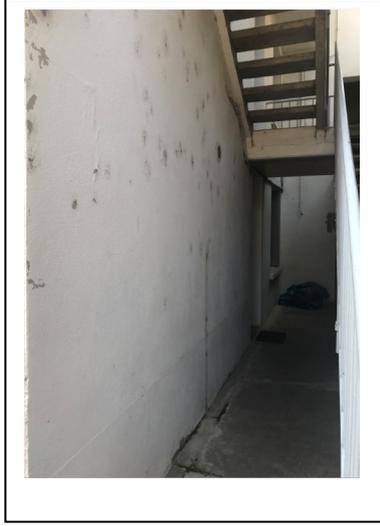
Date de la visite : xxxx

Date du rapport : xxxx

Personnes présentes lors de la visite:

- * Nom prénom locataire
- * Opérateur Nom prénom

Le propriétaire n'a pas été convié à la visite. De fait il est invité, s'il le souhaite, à faire part de ses observations par écrit auprès de la CAF de Tarn et Garonne et à transmettre tous les documents qu'il jugerait utile (bail, état des lieux, diagnostics, facture de travaux, etc....).



Le présent rapport vise à relever les éventuels manquements aux conditions de décence exigées par la loi du 6 juillet 1989 (article 6), au décret du 30 janvier 2002, aux dispositions de la loi ALUR du 24 mars 2014 et au décret du 18 février 2015 mettant en place la conservation de l'allocation logement. Il ne constitue pas un rapport d'expert et n'évalue pas la conformité du ou des logements et de l'immeuble aux normes techniques en vigueur. Il ne constitue ni un état des lieux entrant ni un état des lieux sortant.

NB : Dans le cadre de l'outil de repérage et de traitement de l'Habitat Indigne (ORTHI) le bailleur peut exercer son droit d'accès et de rectification auprès du Préfet du département où se situe le logement selon les modalités prévues à 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, dénommé "ORTHI".

-Article DEC : se reporte aux caractéristiques de décence, définies par l'article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 et le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002.

- Article RSD : se reporte au Règlement Sanitaire Départemental de Tarn-et-Garonne

Informations générales

<i>Propriétaire</i>	<i>Locataire au moment de la visite</i>
Civilité Nom Prénom adresse code postal Commune	Civilité Nom Prénom adresse code postal Commune

Date de prise d'effet du bail :

Documents produits par le locataire lors de la visite

Bail	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non		
Etat des lieux entrant	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non		
Diagnostics obligatoires	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non		
Dont DPE	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	Consommation	en
KWh/m ² /an :				

Description générale du logement

Infractions constatées lors de la visite dans le logement

1 - Le logement assure le clos et le couvert. Le gros œuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation. (DEC art 2.1)

Les couvertures et les terrasses, les murs et leurs enduits, les cloisons, plafonds, sols, planchers, fenêtres, vasistas, portes, emplacements des compteurs, ainsi que les gaines de passage des canalisations, ou des lignes téléphoniques sont entretenus régulièrement pour ne pas donner passages à des infiltrations d'eau ou de gaz, tout en respectant les ventilations indispensables. Les causes d'humidité doivent être recherchées et il doit y être remédié dans les moindres détails. Les grillages et lanterneaux doivent être nettoyés et vérifiés pour remplir en permanence l'usage auquel ils sont destinés. Les sols sont constamment maintenus en parfait état d'étanchéité. (RSD art 33).

Le logement est protégé contre les infiltrations d'air parasites. Les portes et les fenêtres du logement ainsi que les murs et parois donnant sur l'extérieur ou des locaux non chauffés présentent une étanchéité à l'air suffisante. (DEC décret n°2017-312 du 9 avril 2017 art 1)

Constat lors de la visite :

1-1 Le système d'ouverture de la fenêtre de la salle de bains est cassé

Photos



Il convient de remédier à ces différents désordres

1.2 Le mastic fixant le verre de la fenêtre de la chambre à droite de l'entrée est détérioré

Photos



Il convient de remédier à ce désordre

1.3 La fenêtre de la salle de bains et la fenêtre de la chambre à droite de l'entrée dans le logement et la porte d'entrée ne sont pas étanches à l'air

Photos

⇒ Il convient de xxxxx

1.4 On note la présence de traces d'humidité dans la chambre à droite de l'entrée et dans l'entrée à gauche de la porte (DEC art 2.1 et RSD art 33)

La visite ayant été réalisée par temps très sec et grosse chaleur le testeur n'a pas permis de mesurer le niveau d'humidité. Néanmoins les traces présentes sur les murs révèlent un problème d'humidité.

Photos

⇒ Il convient de xxxxxx

2 –Les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation des logements sont en bon état et permettent un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements (DEC art 2.6).

Les pièces principales et chambres isolées doivent être munies d'ouverture donnant à l'air libre et présentant une section ouvrante permettant une aération satisfaisante. Les pièces de service (cuisines, salles d'eau et cabinets d'aisance) lorsqu'elles sont ventilées séparément, doivent comporter les aménagements suivants en fonction de leur destination :

- a) Pièces de service possédant un ouvrant donnant sur l'extérieur : ces pièces doivent être équipées d'un orifice d'évacuation d'air vicié en partie haute. En sus, les cuisines doivent posséder une amenée d'air frais en partie basse.*
- b) pièce de service ne possédant pas d'ouvrant donnant sur l'extérieur : ces pièces doivent être munies d'une amenée d'air frais, soit par gaine spécifique, soit par l'intermédiaire d'une pièce possédant une prise d'air sur l'extérieur, l'évacuation de l'air vicié doit s'effectuer en partie haute, soit par gaine verticale, soit par gaine horizontale à l'extraction mécanique conforme à la réglementation en vigueur (...) (RSD art 40-1)*

Les dispositifs de ventilation qu'ils soient mécaniques ou à fonctionnement naturel doivent être tels que les exigences du débit extrait soient pour un T3 de 105 m³/h dans la cuisine, 30 m³/h dans la salle de bains et 15 m³/h dans le WC et cela dans les conditions climatiques moyennes d'hiver. Les débits extraits dans chaque pièce de service doivent pouvoir atteindre simultanément ou non, les valeurs données. (Arrêté du 24 mars 1982 art 3)

Constat lors de la visite :

2.1 Le système de ventilation du logement ne répond pas aux normes en vigueur (DEC art 2.6) : absence d'arrivée d'air en partie basse dans la cuisine, absence de bouche d'évacuation d'air vicié en partie haute dans la salle de bains, absence d'arrivée d'air en partie basse dans le WC et absence de grille de protection sur la bouche du WC en partie haute



Il convient de remédier à ces désordres.



329, av du Danemark TSA 60031 82019 MONTAUBAN cedex

caf·fr

Observations du locataire		Observations du propriétaire	
Le locataire a indiqué xxxxxx		Le propriétaire n'a pas été convié à la visite	
Conclusions de la visite			
<p><i>Les anomalies relevées dans le logement constituent des manquements aux critères de décence. Ceux-ci peuvent relever de l'application du Règlement Sanitaire Départemental et des règles de sécurité</i></p> <p>Le propriétaire peut se rapprocher du délégataire des aides à la pierre pour se renseigner sur les possibilités de subventions proposées pour la réalisation des travaux.</p> <p>Il appartient au propriétaire de faire réaliser les diagnostics techniques obligatoires (Diagnostic de Performance Energétique, diagnostic électrique, état des risques naturels et technologiques)</p>			
<u>Etat Logement</u>		<u>Présomption</u>	
Bon état	<input type="radio"/>	Infraction au RSD	<input checked="" type="radio"/>
Non Décence	<input checked="" type="radio"/>	Insalubrité	<input type="radio"/>
Travaux d'amélioration à envisager	<input checked="" type="radio"/>	Plomb	<input type="radio"/>
Sur-occupation	<input type="radio"/>	Péril	<input type="radio"/>
ORIENTATION			
ARS ou SCHS	Procédure insalubrité et/ou Plomb)	<input type="radio"/>	
Mairie/SCHS	(Application du RSD et/ou Péril)	<input checked="" type="radio"/>	
CAF	(Non-Décence)	<input checked="" type="radio"/>	