



Conseil Municipal du 3 juillet 2025

Annexe 2

Convention d'habilitation et de partenariat
avec la CAF : vérification des critères de
décence de logement.

CONVENTION

D'habilitation et de partenariat d'un organisme Public pour la réalisation de diagnostics vérifiant les critères de décence du logement

La présente convention est conclue :

ENTRE :

La Caisse d'Allocations Familiales de l'Essonne
2 avenue du Lac
91013 EVRY COURCOURONNES CEDEX
Représentée par son Directeur Général, M Gaudérique Barrière
Ci-après désigné « la Caf »
ET

La Ville de BALLANCOURT-SUR-ESSONNE

Représentée par son Maire en exercice, M. Jacques MIONE
Dûment habilité par délibération du Conseil municipal n°25.04.08 du 3 juillet 2025
Ci-après désignée « la commune »

PREAMBULE

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (dite loi ALUR) a introduit un dispositif de conservation des allocations de logement familiales (Alf) et des Allocations de logement sociales (Als), aujourd'hui codifié aux articles L.822-9 et R.822-23 et suivants du Code de la construction et de l'habitation. Ce mécanisme a été mis en place afin d'inciter les bailleurs de logements indécents à effectuer les travaux nécessaires à leur mise en conformité.

Vu pour être annexé à la délibération
n° 25.04.08. du Conseil Municipal
du 3 juillet 2025.



Le Maire,

Jacques MIONE.

Vu pour être annexé à la délibération
n° 25.04.08. du Conseil Municipal
du 3 juillet 2025.



Le Secrétaire de Séance,

Sébastien LEFETZ.

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 janvier 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 fixe les conditions d'habilitation des organismes tiers.

ARTICLE 1. OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet d'habilitier la commune à vérifier les critères de décence définis par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 et à dresser des constats sur l'état des logements dont les occupants bénéficient d'une aide au logement¹ versée par la Caf.

ARTICLE 2. CHAMP D'INTERVENTION

Sur le territoire de la commune de BALLANCOURT SUR ESSONNE, hors périmètre Permis de louer, les diagnostics seront réalisés par les services de la commune

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

- L'établissement des constats par l'opérateur

La vérification des désordres est réalisée par la commune directement dans le logement et le constat de décence est établi en référence aux désordres listés dans le décret du 30 janvier 2002.

A ce titre, la vérification des désordres du logement est réalisée avec l'assurance que le bailleur et le locataire ont été informés de la réalisation de la visite. Le locataire et le bailleur peuvent 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. Si le bailleur ou son représentant n'est pas présent lors de la visite, l'opérateur s'assurera du respect d'une phase contradictoire avec le bailleur.

Le constat transmis à la Caf par la commune comporte les éléments suivants :

1 Allocation de logement familiale (ALF) et Allocation de logement sociale (ALS)

- le type de logement ; (plan)
- la description pièce par pièce des éléments observés ne répondant pas aux normes de décence, 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 ;
- pour les logements collectifs, préciser si les éléments et anomalies relèvent des parties privatives ou des parties communes ;
- 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 d'un comportement des personnes résidant dans le logement).
- la synthèse des propos rapportés par l'allocataire ou son représentant, éventuellement des occupants présents ;
- la synthèse des éléments rapportés par le syndic de la copropriété jugés utiles à la réalisation du constat ;
- la synthèse des propos rapportés par le bailleur ou son représentant (si celui-ci n'est pas présent lors de la réalisation du diagnostic-constat, les conclusions du constat lui seront transmises pour observation) ;
- 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 »

A partir des éléments du diagnostic recueillis lors de la visite, la commune détermine si le logement est non décent, c'est-à-dire s'il comporte un (ou des) élément(s) non

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 procédure de mise en sécurité tel que prévu aux articles L.511-1 et suivants 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.

conforme(s) au décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.

Ces conclusions sont notifiées sur le support utilisé par la commune et sont transmises à la Caf avec les éléments de diagnostic à l'adresse mail suivante logement-indigne@caf91.caf.fr

Les conclusions du constat sont transmises par lettre recommandée avec accusé de réception au locataire et au bailleur par la commune dans le cadre des pouvoirs de police du Maire avec une copie pour la Caf qui en usera pour sa propre procédure.

Des modalités pratiques de mise en œuvre des constats sont précisées en annexe de la convention.

ARTICLE 4 : VERIFICATION DE L'EXPERTISE TECHNIQUE MOBILISEE PAR LA COLLECTIVITE TERRITORIALE

La commune en qualité d'organisme public intervenant au titre de la lutte contre l'habitat indigne, apporte les conditions requises en matière d'expertise professionnelle, de régularité au regard des obligations fiscales et sociales pour être habilitée à réaliser des constats de non-décence des logements.

ARTICLE 5 : MODALITES DE REVISION DE LA CONVENTION

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

ARTICLE 6 : RENOUVELLEMENT ET RESILIATION

La présente convention 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 ou par la commune par lettre recommandée avec accusé réception, 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 5.

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

La commune peut dénoncer la convention au plus tard trois mois avant la date de résiliation souhaitée tenant compte d'un délai pour clôturer les dossiers en cours.

Modalités pratiques de mise en œuvre des constats de non-décence

Réalisation des visites de diagnostics

Les constats établis par l'opérateur doivent comprendre les éléments notés dans l'article 3.

Si des pièces du logement ne sont pas notées, c'est qu'elles ne comportent aucun désordre.

Les constats doivent être accompagnés des photographies prises par l'opérateur lors des visites.

Une fois les désordres constatés, la Caf et l'opérateur s'échangeront les éléments que le propriétaire ou le locataire leur feront parvenir : factures, photographies, faits nouveaux...

Réalisation des visites de contrôles

Une fois les travaux réalisés par les propriétaires, la commune s'engage à mettre en œuvre une contrevisite validant la réalisation de l'ensemble des travaux demandés initialement.

Circuits de transmission d'informations entre la Caf et la commune

Les conclusions du constat sont transmises au locataire et au bailleur par la commune dans le cadre des pouvoirs de police du Maire.

Une copie du constat sera transmise à la Caf par mail à l'adresse suivante : logement-indigne@caf91.caf.fr

À la suite des conclusions du rapport de visite, la Caf enverra une notification de conservation de l'aide au logement au locataire et au bailleur avec le rapport de visite contenant la liste des travaux demandés.

Des réunions de coordination de l'action auront lieu 1 à 2 fois par an et en fonction du nombre de dossiers en cours.

Elles ont pour but pour de :

- connaître les nouveaux dossiers,
- analyser les rapports de visite,
- faire le point sur les dossiers en cours,
- établir des procédures communes, des courriers communs selon les dossiers.