

Traitement des situations de « Mal Logement » (logement non décent et insalubrité)

▪ CAF du Finistère ▪



Les aides au logement sont versées par la CAF
aux locataires ou aux propriétaires (Tiers payant),
sous réserve que le logement réponde aux caractéristiques de décence.

Le Décret du 30 Janvier 2002 (n°2002-120) définit les caractéristiques du logement décent.

Un logement décent répond à 5 critères : une surface minimale, l'absence de risque pour la sécurité et la santé du locataire, l'absence d'animaux nuisibles et de parasites, une performance énergétique minimale, la mise à disposition de certains équipements. Si le logement n'est pas décent, le locataire dispose de recours.

Décret relatif au logement décent

Extrait des articles du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 dans sa version consolidée au 1er juillet 2018

Article 1

Un logement décent est un logement qui répond aux caractéristiques définies par le présent décret.

Article 2

Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires :

1. Il 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. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut être tenu compte, pour l'appréciation des conditions relatives à la protection contre les infiltrations d'eau, des conditions climatiques spécifiques à ces départements ;

2. Il est protégé contre les infiltrations d'air parasites. Les portes et fenêtres du logement ainsi que les murs et parois de ce logement donnant sur l'extérieur ou des locaux non chauffés présentent une étanchéité à l'air suffisante. Les ouvertures des pièces donnant sur des locaux annexes non chauffés sont munies de portes ou de fenêtres. Les cheminées doivent être munies de trappes. Ces dispositions ne sont pas applicables dans les départements situés outre-mer ;

3. Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage ;

4. La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires ;

5. Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement ;

6. Le logement permet une aération suffisante. 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 ;

7. Les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R. 111-1-1 du code de la construction et de l'habitation, bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

Article 3

Le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants :

1. Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut ne pas être fait application de ces dispositions lorsque les conditions climatiques le justifient ;

2. Une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses locataires ;

3. Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon ;

→ 21

→ 4. Une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées ;

5. Une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un w.-c., séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un w.-c. extérieur au logement à condition que ce w.-c. soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible ;

6. Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne.

Dans les logements situés dans les départements d'outre-mer, les dispositions relatives à l'alimentation en eau chaude prévues aux 4 et 5 ci-dessus ne sont pas applicables.

Article 4

Le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes.

La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation.

Article 5

Le logement qui fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ne peut être considéré comme un logement décent.

Article 6

Les travaux d'amélioration prévus à l'article 1er de la loi du 12 juillet 1967 susvisée sont ceux qui ont pour but exclusif de mettre les locaux en conformité avec tout ou partie des dispositions des articles 1er à 4 du présent décret, sans aboutir à dépasser les caractéristiques qui y sont définies. Les articles 1er, 5 à 14 et 17 du décret du 9 novembre 1968 susvisé sont abrogés.

Article 6bis

Le présent décret s'applique à Mayotte, avec, jusqu'au 31 décembre 2019, les adaptations suivantes :

1° Le 4 de l'article 2 est remplacé par un alinéa ainsi rédigé : " 4. Il est équipé d'un coffret électrique de répartition, relié à une prise de terre normalisée et sécurisé par un disjoncteur différentiel. " ;

2° Le 3 de l'article 3 est complété par la phrase suivante :

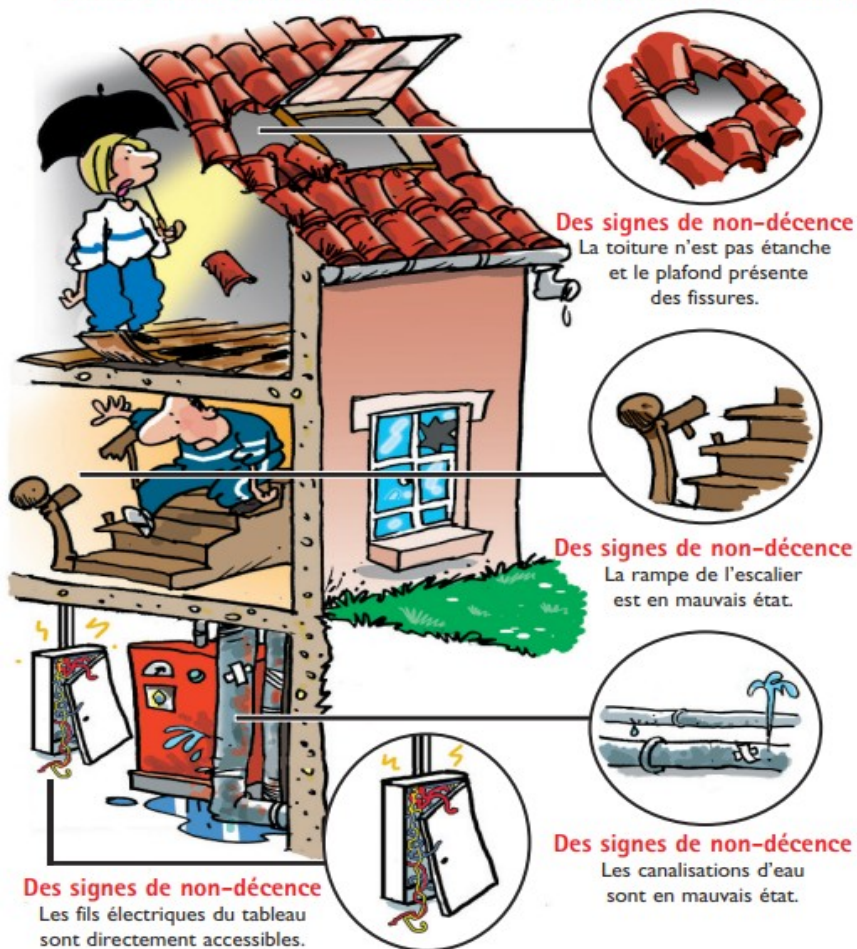
"Elles sont raccordées à un système d'assainissement collectif lorsqu'il existe ou, à défaut, à un système d'assainissement individuel comprenant une fosse septique et un puisard d'infiltration. " ;

3° Au 4 de l'article 3, les mots : " Une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à " sont remplacés par les mots : " Une cuisine ou un coin cuisine, s'il existe, doit être aménagé de manière à " ;

4° Aux 5 de l'article 3, les mots : " Une installation sanitaire intérieure au logement " sont remplacés par les mots : " Une installation sanitaire ", les mots : " alimenté en eau chaude et froide " sont remplacés par les mots : " alimenté en eau " et les mots : " à condition que ce w.-c. soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible. " sont remplacés par les mots : " à condition que ce w.-c. soit facilement accessible. "

L'accès au logement

L'accès d'un logement décent est en bon état d'entretien et de solidité.



Le logement dans sa globalité

Le gros œuvre d'un logement décent doit être en bon état d'entretien et de solidité.



Des signes de non-décente

La **structure du logement**: le plafond et le sol sont abîmés. Le garde-corps est détérioré.



Le plomb

Certaines peintures anciennes contenant du plomb présentent un danger lorsqu'elles sont dégradées. En cas de doute, le **diagnostic d'un expert est nécessaire**.



Des signes de non-décente

L'**humidité** et ses éventuelles causes: un toit ou une fenêtre non étanche, infiltration d'eau par le sol...

L'amiante

Le **diagnostic** d'un expert a pu être réalisé dans le logement ou les parties communes.

ATTENTION:

L'humidité par condensation n'est pas obligatoirement un signe de non-décente!
N'obstruez pas les ventilations et pensez à aérer!





L'installation électrique et le mode de chauffage doivent être adaptés, de puissance suffisante, et ne pas présenter un danger pour les occupants. Le diagnostic d'un expert a pu être réalisé sur l'installation électrique ou sur l'installation gaz du logement.

► L'électricité

Des signes de non-décence

L'installation électrique: l'installation est mal entretenue, les fils électriques du tableau sont directement accessibles ou les prises et interrupteurs abîmés.



► Le chauffage

Des signes de décence

► mode de chauffage électrique

Il faut un réseau électrique de puissance suffisante et des corps de chauffe (radiateurs, convecteurs...).

► mode de chauffage à combustion

Il faut une arrivée d'air + une évacuation + un dispositif d'alimentation ou de stockage d'énergie + les appareils de chauffage (radiateurs,...).

► un chauffage central à eau chaude

Il faut des corps de chauffe (radiateurs...) dans le logement.

Les risques pour les occupants



L'électrocution

Une prise électrique abîmée peut se détériorer et faire passer le courant électrique.



L'intoxication

Une mauvaise aération empêche l'évacuation des gaz non-brûlés toxiques, en particulier du monoxyde de carbone.



L'explosion

Un chauffage en mauvais état de fonctionnement peut déclencher une explosion.



► Les ouvertures

Des signes de non-décence

- Les portes et les fenêtres donnant sur l'extérieur ne se ferment pas ou laissent passer l'air une fois fermées.
- Il n'y a pas de porte ou fenêtre entre le local annexe non chauffé et les pièces d'habitation.



► Les murs extérieurs

Des signes de non-décence

- Les murs extérieurs ont des trous ou des fissures qui laissent passer l'air.

► Le chauffage

Des signes de non-décence

- Les cheminées ne sont pas munies de trappes.



Un logement décent ne présente pas de défauts manifestes de performance énergétique

► L'aération et ventilation

Des signes de non-décence

- Les grilles d'aération sont condamnées.
- Le logement ne peut pas être aéré correctement.
- Les éventuels dispositifs de ventilation mécanique ne fonctionnent pas correctement.



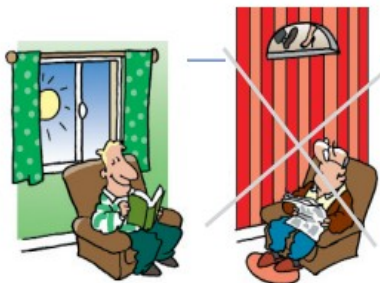
Les conséquences pour les occupants



Consommation excessive

- Trop d'air chauffé s'échappe et augmente la facture de chauffage.
- Trop d'humidité nécessite de chauffer davantage pour sécher les murs.

Les pièces principales



Le salon,
la salle à manger
et les chambres
d'un logement décent
doivent remplir les conditions suivantes :

- ▶ Il faut au moins une fenêtre par pièce qui s'ouvre sur l'extérieur.

Des signes de non-décence

Une pièce sans éclairage naturel ou sans ouvrant n'est pas conforme aux caractéristiques de décence.

- ▶ Il faut au moins une prise ou un éclairage dans chaque pièce.

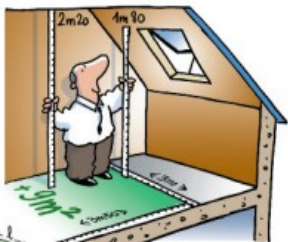


- ▶ Au moins une pièce doit avoir une superficie de 9 m² avec une hauteur sous plafond de 2,2 m ou un volume de 20 m³ calculé en prenant en compte la partie de la pièce dont la hauteur est supérieure ou égale à 1,80 m.



Calcul surface

Longueur (L) x largeur (l)



Calcul volume

Longueur (L) x largeur (l) x hauteur (h)

La cuisine (ou coin cuisine)

La cuisine (ou coin cuisine) d'un logement décent comporte les points suivants :



- ▶ La cuisine doit comporter : un point d'eau potable avec pression suffisante, un évier, de l'eau chaude et froide, une évacuation des eaux avec siphon et un éclairage.
- ▶ Il faut une alimentation électrique protégée et adaptée pour le fonctionnement des appareils ménagers courants.

- ▶ Signes de décence

- ▶ mode de cuisson électrique

Il faut une prise de courant adaptée à la puissance d'une plaque chauffante, celle-ci pouvant être fournie par le locataire.



- ▶ mode de cuisson gaz

Le local doit être ventilé. Exemples : deux bouches d'aération (entrée, sortie) ou une bouche de sortie + entrées d'air dans les pièces principales.



Signe de non-décence

Absence d'eau chaude ou manque de pression et de siphon.



Signe de non-décence

Le chauffe-eau présente un signe de corrosion et/ou l'évacuation des gaz brûlés est insuffisante.



La salle d'eau, les w.-c.

L'installation sanitaire doit être adaptée au logement d'une ou plusieurs pièces.

- ▶ La salle d'eau dans un logement décent de plus d'une pièce comporte : de l'eau chaude et froide avec pression suffisante, une évacuation des eaux avec siphon et un éclairage suffisant. Les sanitaires sont séparés de la pièce principale, permettant ainsi l'intimité.

CAS PARTICULIER

- ▶ le logement d'une pièce
Signes de décence
- ▶ Les w.-c. peuvent être situés à l'extérieur du logement mais doivent être facilement accessibles et dans le même bâtiment.



- ▶ La douche ou la baignoire ne sont pas obligatoires, le lavabo n'est pas obligatoire s'il existe un point d'eau (coin cuisine).



Signe de non-décente
L'absence d'équipement pour la toilette corporelle avec son évacuation par siphon.



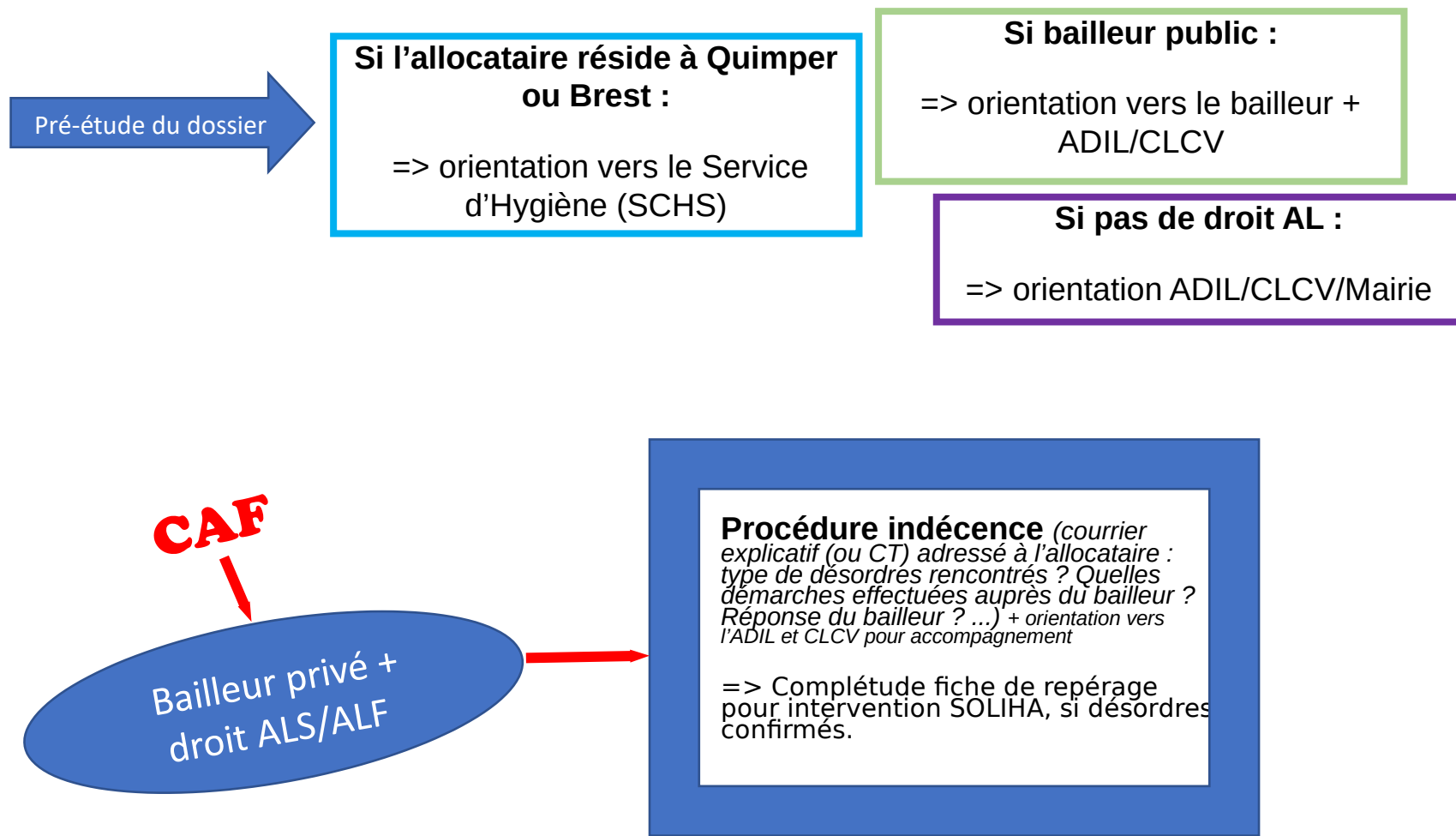
Signe de non-décente
L'éclairage dans la salle d'eau est mal protégé et augmente le risque d'électrocution.



Signe de non-décente
Les w.-c. doivent être à l'intérieur du bâtiment et en aucun cas à l'extérieur.

Traitement du signalement

Le signalement (*mail, rapport VEE, fiche de repérage, constat d'huissier...*) nous est transmis par un allocataire, par un partenaire, une mairie etc... et nous informe de l'existence de **désordres** dans le logement.



mise à jour :
mars 2017

POLE DEPARTEMENTAL LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE
FICHE DE REPERAGE SUR UN LOGEMENT PRESENTANT DES CAUSES D'INCONFORT

RENSEIGNEMENTS GENERAUX	
Nom de l'occupant :	
Prénom :	
Adresse :	
☎ :	
OCCUPANTS	
Nombre d'occupants :	
Age des adultes :	
Age des enfants :	
Personnes handicapées : <input type="checkbox"/>	
Aides au logement: oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>	
(AL/ APL)	
CAF <input type="checkbox"/> MSA <input type="checkbox"/>	
N° d'allocataire :	
Montant du loyer :	
LOGEMENT	
Maison : <input type="checkbox"/>	
Appartement : <input type="checkbox"/>	
Autre (préciser) :	
copropriété <input type="checkbox"/> monopropriété <input type="checkbox"/>	
propriétaire occupant <input type="checkbox"/>	
Locataire <input type="checkbox"/>	
Si locataire, nom et coordonnées du propriétaire:	
Date d'entrée dans les lieux :	
Contrat de bail : oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>	
Etage du logement :	

ETAT ACTUEL DU LOGEMENT	
STRUCTURE DU BATI	EAU ASSAINISSEMENT
Fissures <input type="checkbox"/>	Absence d'eau : <input type="checkbox"/>
Fuites ou infiltrations d'eau <input type="checkbox"/>	Absence réseau d'assainissement : <input type="checkbox"/>
Garde-corps escalier / façade absents ou branlants : <input type="checkbox"/>	Pas d'eau chaude : <input type="checkbox"/>
Sol ou plafonds présentant des risques d'effondrement : <input type="checkbox"/>	
Fils électriques à nu ou non fixés <input type="checkbox"/>	CHAUFFAGE ET ISOLATION
Puissance électrique : suffisante <input type="checkbox"/> insuffisante <input type="checkbox"/>	Absence de chauffage <input type="checkbox"/>
Menuiseries (portes/fenêtres) : bon état <input type="checkbox"/> mauvais état <input type="checkbox"/>	Moyen de chauffage principal : électrique <input type="checkbox"/> gaz <input type="checkbox"/> fuel <input type="checkbox"/> bois ou granulés <input type="checkbox"/>
Peinture écaillée <input type="checkbox"/>	Existe-il un chauffage d'appoint ? oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>
	préciser :
CONFIGURATION DU LOGEMENT	Présence d'isolation oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>
Surface habitable :	Ne sait pas <input type="checkbox"/>
Pièces sans ouverture oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>	Montant moyen de la facture
Si oui lesquelles :	Coupure / absence d'électricité <input type="checkbox"/>
Pièces habitées en sous-sol <input type="checkbox"/>	VENTILATION
Hauteur sous plafond < 2,20m <input type="checkbox"/>	Aucune ventilation (sauf par les fenêtres) <input type="checkbox"/>
Pièce principale < 9m2 <input type="checkbox"/>	Traces d'humidité localisées <input type="checkbox"/> globales <input type="checkbox"/>
Nombre de pièces principales :	Présence de moisissures oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>
Cuisine <input type="checkbox"/> wc <input type="checkbox"/>	NUISIBLES
Salle de bain <input type="checkbox"/>	Présence d'insectes <input type="checkbox"/>
Age du logement (si connu) :	Présence de rongeurs <input type="checkbox"/>
Logement avant 1948 :	

POLE DEPARTEMENTAL LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE
FICHE DE REPERAGE SUR UN LOGEMENT PRESENTANT DES CAUSES D'INCONFORT

PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE	
Garde-corps escalier / façade absents ou branlants :	<input type="checkbox"/>
Sol ou plafonds présentant des risques d'effondrement :	<input type="checkbox"/>
Fils électriques à nu ou non fixés	<input type="checkbox"/>
Menuiseries (portes/fenêtres) :	bon état <input type="checkbox"/> mauvais état <input type="checkbox"/>
Accumulation de meubles ou objets divers dans les parties communes	<input type="checkbox"/>
Propreté des parties communes	oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>

FICHE RENSEIGNEE	
fiche reçue par : le : Fiche renseignée par : Organisme: Qualité : date :	Signature du signalant
	Accord et signature* de l'occupant
	<i>* sa signature vaut acceptation :</i> •de l'enregistrement de sa demande •des contacts ultérieurs qui en découlent •de la transmission de sa demande aux acteurs compétents (ADIL, CAF, Mairie, EPCI,ARS...)
	Accord téléphonique <input type="checkbox"/>
	Visite à domicile <input type="checkbox"/>
Si l'occupant est locataire, un courrier a été adressé au propriétaire pour signaler les désordres ? oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>	
Date du courrier : A-t-il eu une réponse ? oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>	

OBSERVATIONS COMPLEMENTAIRES (sur l'état du logement et des parties communes)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Cette fiche peut être complétée par l'ADIL, la CLCV, un technicien suite à une Visite Eau Energie...

Fiche à retourner à (cf notice+carte des lieux de centralisation) :

Intervention de SOLIHA



Organisme conventionné avec la CAF, pour effectuer des diagnostics dans les logements

Tarif :

Visite : 456€ TTC

Contre-visite : 240€ TTC

Transmission de la fiche de repérage, du constat d'huissier, du rapport VEE...



SOLIHA prend contact avec le locataire et le bailleur pour programmer une visite du logement



1 mois après la visite, SOLIHA nous transmet le diagnostic



**Si non décent :
conservation de l'AL**



Ex. de diagnostic SOLIHA

Situation orientée vers l'ADIL,
suite à une VEE réalisée par Ener'gence

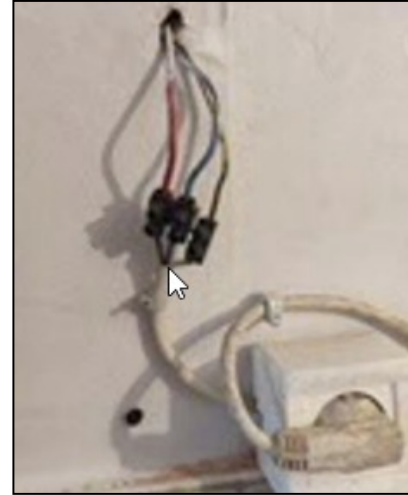
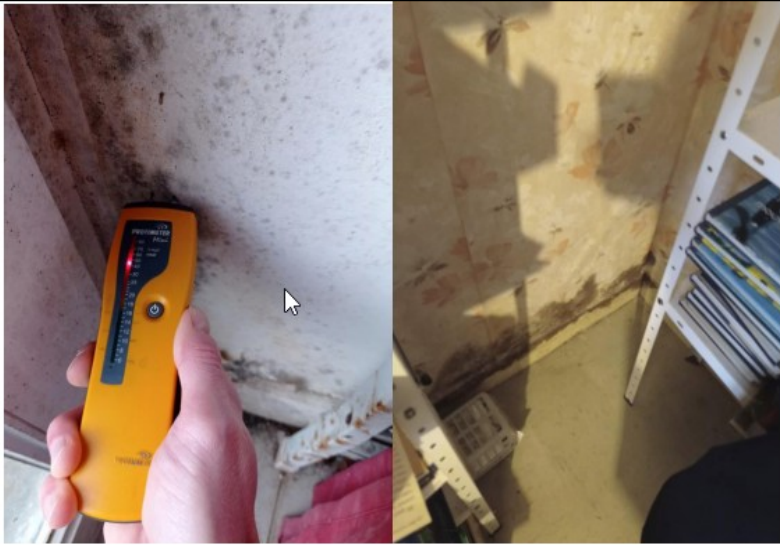
Rapport de diagnostic de décence du logement

Numéro allocataire : ██████████
 Nom, prénom : ██████████
 Date de la commande : ██████████
 Date de la visite : 06/12/2023
 Nombre d'occupants dans le logement : 1
 Maison :
 Appartement :
 Propriétaire bailleur présent :

Cocher les éléments constatés de non décence	Visite		Contre visite		Obs./commentaires
	Confor me	Non conf.	Confor me	Non conf.	
Dimensions					
Pièce principale inférieure à 9m ²	X				
hauteur sous plafond inférieure à 2,20 m	X				
État général du logement (défauts apparents)					
Murs lézardés	X				
Plancher affaissé, gondolé	X				
Présence d'animaux nuisibles (rongeurs, cafards...)	X				
Infiltrations d'eau et tâches d'humidité					
En bas des murs		X			Traces très importantes d'humidité
Sous les fenêtres		X			Traces très importantes d'humidité
Sur les plafonds	X				
Au niveau du sol	X				
Fenêtres qui ne ferment pas	X				
Menuiseries non étanches à l'air, à l'eau		X			Entrée d'eau porte d'entrée
Eclairage naturel insuffisant					
Logement en sous-sol	X				
Fenêtre n'ouvrant pas à l'air libre	X				
Absence de fenêtre dans une pièce	X				
Installation chauffage					
Pas de chauffage		X			Absence de radiateur
Pas de conduit d'évacuation de fumées	X				
Pas de prises électriques spéciales si chauffage électrique	X				
Installation électrique					
Pas de raccordement à la terre	X	X			Installation hors normes
Prises électriques insuffisantes	X				
Défectueuses	X				
Cuisine ou coin cuisine					
Absence de point d'eau	X				
Défaut de protection					
Absence ou mauvais état de garde-corps ou de rampe	X				
Fenêtres	X				
Balcons	X				
Escaliers	X				
Terrasses	X				

Critères risques saturnisme					
Enfants de moins de 6 ans :	non	X			
Immeuble d'avant 1949 :	non	X			
Présence de peintures écaillées :	non	X			
Sanitaires					
Absence de WC ou WC extérieurs		X			
Absence de douche ou de baignoire		X			
WC et/ou salle de bains ouvrant sur la cuisine ou la salle à manger		X			
Ventilation					
Absence ou insuffisance de ventilation			X		VMC HS
Cuisine			X		Absence de grilles d'entrée d'air
Observations complémentaires sur l'état général du logement et éventuellement des parties communes					
Appartement de type T2 situé en sous-plex d'une maison découpée en plusieurs appartements. Murs en moellons non isolés. Menuiseries double vitrage PVC. Entrée d'eau par la porte d'entrée. Absence de chauffage fixe. VMC HS. Absence de grilles d'entrée d'air. Nombreuses traces d'humidité dans tout logement. Production ESC via un cumulus électrique non accessible. Installation électrique hors normes (disjoncteur et compteur non accessible). Pas de contrat de location. Pas de détecteur de fumée. Pas de DPE.					
Travaux préconisés pour remédier à la non décence du logement					
Réparation de la VMC (+ installation d'une bouche d'extraction dans la cuisine) + installation de grilles d'entrée d'air dans les pièces sèches. Installation d'un moyen de chauffage fixe. Réparation ou remplacement de la porte d'entrée pour la rendre étanche à l'eau. Mise aux normes de l'installation électrique					
Suite aux constats faits lors du contrôle sur place					
Présomption d'insalubrité					
Logement non décent					
Conservation de l'AL					
Date :	07/12/2023	Nom du technicien :		Florent Marten	
Cachet :	 SOLIHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT Antenne de Brest 2, rue de Denver - BP 31149 29211 BREST CEDEX 1 Tél : 02 98 44 85 76 / Fax : 02 98 43 29 52 info.brest@solih-finistere.fr www.SOLIHA-FINISTERE.fr SIRET : 77702197000014 - APE : 9999 P		FINISTERE Signature : 		

Rapport photo



NOTIONS : Indécence et Insalubrité

L'indécence et l'insalubrité sont deux stades différents dans la dégradation d'un logement.

⇒ Un logement **indécent** est celui qui ne respecte pas les normes minimales de confort et de sécurité.

⇒

⇒ Un logement **insalubre** est celui qui présente un DANGER pour la santé ou la sécurité des occupants ou du voisinage

Ex. installation électrique risquant de provoquer un incendie, mauvaise qualité ou dégradation des structures du bâtiment (fondations, murs planchers), défauts d'étanchéité ou d'isolation.

*Tout logement insalubre est indécent, mais un logement indécent n'est pas forcément insalubre.
L'insalubrité est un trouble plus grave **qui nécessite une procédure spécifique** (ex. prise d'un arrêté par le Préfet).*

CAF



à réception d'un arrêté
(ex. mise en sécurité)
⇒ **SUSPENSION AL / APL**



Exemple de courrier du SCHS

Quimper, le 22 DEC. 2023

Monsieur,

Dans cadre de visites de l'immeuble 12, rue Saint Marc à Quimper, le ville de Quimper, a visité le logement dont vous êtes locataire au rdc ga

Les agents (dont un agent assermenté du service hygiène), qui se sont décembre 2022 et le 16 juin 2023 avaient constaté les désordres suivant

- Le locataire a subi un cambriolage avec effraction lors duquel la a été fracturée et le vitrage cassé est remplacé par un contrepla
- Le logement est très sale, sans entretien, avec un dégât des douche et la présence d'excréments de chat dans la salle d'eau, dans le WC etc ;
- La robinetterie de douche est fuyante, l'eau ruisselle dans la s cloison de la douche jusque dans la chambre et sous l'escalier c
- Présence de moisissures aux murs (humidité tellurique) ;
- La ventilation mécanique contrôlée est hors service (l'air interi

De plus, l'ensemble des équipements de sécurité incendie sont à mettre réglementation.

Suite à ces constats le service hygiène a adressé un courrier au proprié une étude de recherche de fuite. Celle-ci a relevé plusieurs fuites au nive du receveur déboîté), du lavabo et de l'évier (défaut des joints).

Les travaux suivants ont été réalisés :

- Le siphon de la douche a été changé ;
- Un rideau de douche a été installé pour limiter les projections d'eau sur le sol ;
- Le frigo a été changé ;
- Le lave-linge a été changé.

Toutefois certains travaux incombant au propriétaire sont toujours à réaliser :

- Réparer la fuite sur le WC ;
- Supprimer de manière durable et efficace les causes d'infiltrations extérieures et isoler le logement : présence de moisissures aux murs (humidité tellurique) ;
- Réparer la ventilation mécanique contrôlée hors service (l'air intérieur est humide).

Des travaux incombant au locataire doivent également être réalisés :

- Nettoyage du logement ;
- Réparation de la fenêtre cassée ;
- Reprise des joints d'étanchéité au niveau du lavabo et de l'évier de cuisine.

Ce logement ne répond donc pas à l'ensemble des critères de décence prescrits par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.

Il a donc été demandé à votre propriétaire de mettre en œuvre les moyens nécessaires afin que cessent ces désagréments.

Je vous fais savoir que je transmets un signalement de la situation à la Caisse d'Allocation Familiales pour suite à donner dans le cadre des aides susceptibles d'être octroyées pour ce logement.

Par ailleurs je vous informe que pour limiter les problèmes d'humidité il est important d'aérer 10 à 15 min par jour, de laisser libre les bouches d'aération et de chauffer suffisamment votre logement.

Le bureau d'hygiène de la ville de Quimper (Madame BONTONNOU - 02 98 98 87 33), demeure à votre disposition, si vous souhaitez disposer d'informations complémentaires.

Conservation AL
Si bailleur privé et droit AL

CONSEQUENCE DU CONSTAT DE NON DECENCE

=> Lorsqu'un logement est diagnostiqué non décent, par SOLIHA ou le Service d'Hygiène (Quimper et Brest), l'aide au logement est alors « **conservée** » (non versée) pour une durée maximale de **18 mois**, dans l'attente de la réalisation des travaux par le bailleur.

=> Durant cette période, le locataire doit continuer à **payer son résiduel** (le loyer + charges déduction faite de l'AL). Le bailleur ne peut pas réclamer la part de loyer impayée correspondant à l'aide au logement non perçue, ni agir en justice pour demander la résiliation du bail pour ce motif.

=> L'allocataire est informé (courrier CAF) qu'**il doit laisser l'accès à son logement** aux artisans ou à son bailleur, et ce, conformément à la loi.

A défaut, le versement de l'aide au logement sera interrompu et il sera redevable auprès de son bailleur de la totalité de son loyer,

Ex. courrier CAF au bailleur

Monsieur,

La location d'un logement décent est une obligation prévue par l'article 1719 du Code Civil.

Un diagnostic vérifiant les critères de décence a été effectué dans le logement dont vous êtes propriétaire et occupé par Madame [REDACTED]

Adresse : [REDACTED]

Le constat réalisé a conclu à la non-conformité de votre logement.

Or, l'article L843-1 du code de la Construction et de l'Habitation prévoit que le versement de l'allocation de logement est subordonné au respect de ces normes.

En conséquence, vous êtes tenu de procéder à la mise en conformité du logement avant le 31/01/2025.

Tant qu'elle n'aura pas été effectuée, l'allocation de logement sera conservée, votre locataire ne la percevra plus, mais ne paiera que le montant de loyer déduit du montant de l'allocation de logement.

Ce montant est actuellement de 538,00 €.

Vous devez prévenir votre locataire de la nature et de la durée des travaux envisagés suffisamment à l'avance pour qu'il puisse s'organiser en conséquence.

Un contrôle sera effectué pour s'assurer de la mise en conformité du logement. En vue de ce contrôle, il vous appartient de nous contacter impérativement et au plus tard un mois avant la date prévisionnelle de fin des travaux.

Si le logement s'avère décent, l'allocation de logement conservée due à votre locataire vous sera reversée.

Dans le cas contraire, le montant de l'allocation logement qui aura été conservé sera définitivement perdu et vous ne pourrez pas le réclamer à votre locataire.

A titre exceptionnel, la procédure de conservation peut être renouvelée pour une période de 6 mois pour permettre l'achèvement des travaux engagés, si vous apportez la preuve que la réalisation des travaux nécessite un délai supérieur ou que le retard dans l'avancement des travaux ne vous est pas imputable.

Vous pouvez peut-être obtenir des aides pour la mise en conformité du logement. Renseignez-vous auprès de l'Agence nationale de l'amélioration de l'habitat (Anah), de la Direction départementale des territoires (DDT) ou de l'Agence départementale d'information sur le logement (Adil).

Vous avez la possibilité de contester cette décision auprès du tribunal judiciaire dont relève le domicile de votre locataire pour tout litige portant sur l'origine des désordres ou pour contester les conclusions du constat de décence.

En cas de contestation portant sur la conservation de l'allocation de logement, vous pouvez saisir la Commission de recours amiable (CRA) dans un délai de deux mois.

La présente notification tient lieu de demande de mise en conformité au titre de l'article 20-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Les informations collectées sur le logement dont vous êtes propriétaire 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 accompagné d'une preuve d'identité) et dans le cadre d'ORTHI auprès du préfet du département où se situe le logement.

Ex. courrier CAF à l'allocataire

Madame,

En application de l'article L843-1 du code de la Construction et de l'Habitation, le versement de l'allocation de logement est conditionné au respect de critères de décence.

Suite au diagnostic réalisé, le constat a conclu à la non-conformité de votre logement au regard de ces critères.

Votre propriétaire a 18 mois pour procéder à la mise en conformité de votre logement. Une notification de conservation de l'allocation logement lui a été adressée. Elle tient lieu de demande de mise en conformité.

Dans cette attente, l'allocation de logement ne vous sera plus versée.



Vous êtes toujours dans l'obligation de payer votre loyer, mais uniquement la différence entre votre loyer et le montant de l'allocation logement (montant mensuel du loyer moins montant mensuel de votre aide au logement).

Le montant de votre aide au logement est actuellement de 538,00 €.

A défaut de remise en état du logement par votre propriétaire dans le délai, l'allocation logement sera suspendue.

La procédure de conservation peut être renouvelée à titre exceptionnel sur demande pour une période de 6 mois (renouvelable une fois), afin de tenir compte d'une éventuelle action en justice de votre part pour rendre le logement décent, de vos démarches visant à trouver un nouveau logement ou pour prévenir des difficultés de paiement de loyer.

Munie de ce courrier, vous avez la possibilité de contester cette décision auprès du tribunal judiciaire de votre domicile pour tout litige portant sur l'origine des désordres ou pour contester les conclusions du constat de décence.

En cas de contestation portant sur la conservation et le montant de l'allocation de logement vous pouvez saisir la Commission de recours amiable (CRA) dans un délai de deux mois.



Vous pouvez obtenir également des renseignements sur vos droits et les possibilités d'accompagnement dans le cadre d'une action en justice auprès de l'Agence départementale d'information sur le logement (Adil). Vous trouverez l'adresse de l'Adil de votre département sur le site internet de l'Anil <https://www.anil.org>

Nous vous informons également que l'allocation de logement pourra être suspendue si vous empêchez la réalisation des travaux nécessaires ou que le logement reste indécet du fait d'un défaut d'entretien du logement de votre part en application de l'article L843-1 du code de la Construction et de l'Habitation.



Les informations collectées sur le logement dont vous êtes locataire 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 accompagné d'une preuve d'identité) et dans le cadre d'ORTHI auprès du préfet du département où se situe le logement.

- ⇒ A l'issue de cette période des 18 mois, ou si manifestation du bailleur, une **contre-visite** sera programmée afin de s'assurer de la conformité des travaux réalisés.
- Si le logement est confirmé décent, un **rappel AL** sera effectué au bailleur.
 - Si le logement n'a pas été remis aux normes, l'AL sera définitivement **perdue**.

Rapport de diagnostic de décence du logement

Numéro allocataire : 30-...
 Nom, prénom : [REDACTED]
 Date de la commande : [REDACTED]
 Date de la visite : 22/02/2023 Contre visite : 09/11/2023
 Nombre d'occupants dans le logement : 2
 Maison :
 Appartement :

Cocher les éléments constatés de non décence	Visite		Contre visite		Obs./commentaires
	Confor me	Non conf.	Confor me	Non conf.	
Dimensions					
Pièce principale inférieure à 9m²	X		X		
hauteur sous plafond inférieure à 2,20 m	X		X		
Etat général du logement (défauts apparents)					
Murs lésardés	X		X		
Plancher affaissé, gondolé	X		X		
Présence d'animaux nuisibles (rongeurs, cafards...)	X		X		
Infiltrations d'eau et tâches d'humidité					
En bas des murs		X	X		
Sous les fenêtres		X	X		
Sur les plafonds	X		X		
Au niveau du sol	X		X		
Fenêtres qui ne ferment pas		X	X		
Menuiseries non étanches à l'air, à l'eau	X		X		
Eclairage naturel insuffisant					
Logement en sous-sol	X		X		
Fenêtre n'ouvrant pas à l'air libre	X		X		
Absence de fenêtre dans une pièce	X		X		
Installation chauffage					
Pas de chauffage	X		X		
Pas de conduit d'évacuation de fumées	X		X		
Pas de prises électriques spéciales si chauffage électrique	X		X		
Installation électrique					
Pas de raccordement à la terre	X		X		
Prises électriques insuffisantes	X		X		
Défectueuses		X	X		
Cuisine ou coin cuisine					
Absence de point d'eau	X		X		
Défaut de protection					
Absence ou mauvais état de garde-corps ou de rampe		X	X		
Fenêtres		X	X		
Balcons	X		X		
Escaliers	X		X		
Terrasses	X		X		
Critères risques saturnisme					
Enfants de moins de 6 ans :					
Immeuble d'avant 1949 :	oui	non	X	X	
Présence de peintures écaillées :		non	X	X	
Sanitaires					
Absence de WC ou WC extérieurs		X	X		
Absence de douche ou de baignoire		X	X		
WC et/ou salle de bains ouvrant sur la cuisine ou la salle à manger	X		X		
Ventilation					
Absence ou insuffisance de ventilation		X	X		
Cuisine					
salle de-bains					
WC					

Observations complémentaires sur l'état général du logement et éventuellement des parties communes

Visite réalisée avec les deux locataires (Mme Lecerf et M. Lefort) et la propriétaire (Mme Stephan). Les locataires ont refusé la présence de l'adjoint aux affaires sociales de la commune. Maison indépendante composée de deux parties (une avec un étage et l'autre uniquement en rdc) sur dalle béton en terre plein. Les murs sont en pierre (isolation estimée : 60 mm de laine de verre). Toiture en ardoise (isolation estimée pour la 1ère partie : 100 mm de laine de verre, pour la 2ème partie : 200 mm posé en plafond de comble perdu). Il est à noter que la laine en comble perdu a été posée à l'envers (papier kraft vers le haut) faisant perdre une grande partie de son efficacité et ouvrant poser des problèmes de transfert d'humidité. Présence de traces d'infiltration dans

le hall (suite à un épisode neigeux selon les locataires). Les menuiseries sont en PVC double vitrage sauf les fenêtres de la sdb et du WC qui sont en bois simple vitrage. La porte d'entrée de possède plus de barillet et ne ferme donc plus à clé, la crémonne serait à changer. Le volet roulant de la chambre ne fonctionne plus. Le chauffage est assuré via une chaudière fioul de 1992 alimentant des radiateurs munis de robinets thermostatiques. La production d'eau chaude est assurée par un cumulus électrique de 150L placé dans les combles perdus (remplacé récemment). La ventilation est assurée par une VMC autoréglable, deux bouches d'extraction se situent dans les toilettes et la sdb. Pas de bouche dans la cuisine, absence de grilles d'entrée d'air à l'étage et dans le salon. Présence importante de traces d'humidité dans tout le logement. Cette humidité peut être expliquée en partie par la non utilisation de la chaudière par les locataires (factures trop importantes selon eux). L'explication principale est l'absence de grilles d'entrée d'air à l'étage et dans le salon et l'absence de bouche d'extraction dans la cuisine empêchant une circulation de l'air optimale dans le logement. L'installation électrique est aux normes mais les prises de la cuisine ne fonctionnent pas. La fenêtre de l'étage a une hauteur d'allège inférieur à 1m et ne possède pas de garde corps. Absence de détecteur de fumée pendant la visite (les locataires l'ont retiré car il bipait). DPE fourni par la propriétaire (étiquette D).

Propos des locataires : Souhait de résoudre les problèmes d'humidité + réparation de la porte d'entrée. Recherche actuellement un autre logement plus sain.


Propos de la propriétaire : Un plombier/électricien est venu pour remplacer le ballon d'eau chaude, les locataires n'auraient pas signalés les prises défectueuses. Un artisan serait passé pour réparer le volet roulant mais les locataires n'auraient pas ouvert malgré leur présence. La propriétaire affirme que les locataires n'aèrent pas assez le logement

Travaux préconisés pour remédier à la non décence du logement

Travaux préconisés ne relevant pas de la décence du logement

Retourner la laine de verre posée à l'envers au niveau du comble perdu. Remplacement de la chaudière fioul par un système plus performant (pompe à chaleur par exemple). Remplacement des menuiseries encore en simple vitrage (WC et sdb). Réparation du volet roulant de la chambre.

Suite aux constats faits lors du contrôle sur place

 Logement décent => Levée conservation AL

Date : 09/11/2023

Nom du technicien : [REDACTED]

Cachet :



Signature

Nouveauté : Le **DPE**

(Diagnostic de Performance Energétique)

Le DPE est un document qui sert principalement à estimer la consommation d'énergie (chauffage, éclairage, eau chaude, ventilation...) ainsi que le taux d'émission de gaz à effet de serre d'un logement. Il permet de classer les logements en leur attribuant une étiquette comprise entre les lettres **A** pour les plus performants et **G** pour les plus énergivores.

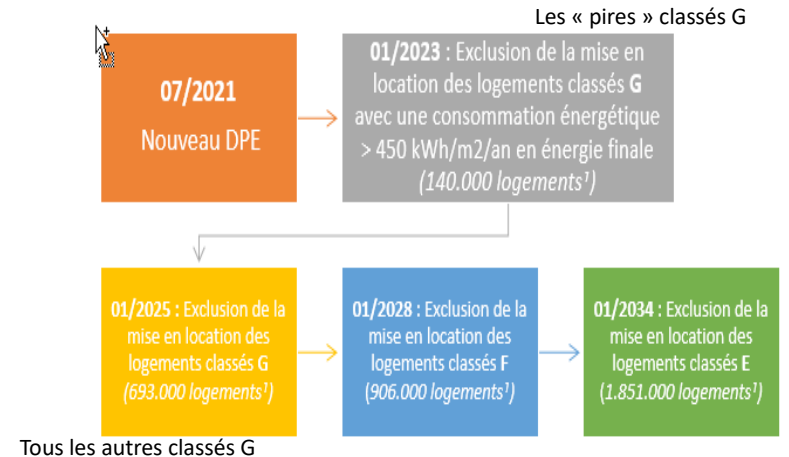
Il est obligatoire et doit être remis au futur acquéreur ou locataire du logement. Il est effectué par un professionnel certifié.



Le **décret n°2021 du 11 janvier 2021** relatif au critère de performance énergétique dans la définition du logement décent, modifie le **décret 2002-120 du 30 janvier 2002** relatif aux caractéristiques du logement décent.

A compter de 2023, le logement est qualifié d'énergétiquement décent lorsque sa consommation en énergie est **inférieure à 450 kWh/m²/an**.

En cas de seuil supérieur, la CAF pourra **mettre en œuvre la conservation de l'AL**.



ADRESSES UTILES

ADIL 29

(Association Départementale
d'Information sur le Logement)

Tél 02 98 46 37 38

Permanences sur RDV

=> QUIMPER :
23, rue Jean Jaurès

=> BREST :
2, rue du Vercors

37 lieux de permanences



1 personne détachée sur l'habitat indigne : JB TREGUER

CLCV

*(Consommation, Logement
et Cadre de Vie)*

⇒ QUIMPER :
7, rue de Kergestin
Tél. : 02 98 55 30 57

⇒ BREST :
27, rue de St Briec
Tél. : 02 98 01 08 51

Union régionale BRETAGNE

15, rue du Bourbonnais
35000 RENNES
bretagne@clcv.org

Contact au LOGAFA :

Mévenne CATHOU (Secteur SUD)

Charlène LE HIR (Secteur NORD)

Valérie DUCHARNEUX (+ impayés)

indecence@caf29.caf.fr

