

CONVENTION D'HABILITATION

**CONCLUE ENTRE LA CAF DES BOUCHES DU RHONE ET LA METROPOLE AIX
MARSEILLE PROVENCE POUR LA REALISATION DE DIAGNOSTICS VERIFIANT LES
CRITERES DE DECENCE DU LOGEMENT DANS LE CADRE DU PERMIS DE LOUER**

La présente convention est conclue :

ENTRE

La Caisse d'Allocations Familiales des Bouches-du-Rhône

215 Chemin de Gibbes

13014 MARSEILLE

Représentée par son Directeur Général, Monsieur Yves FASANARO

Ci-après désignée « la Caf »

ET

La Métropole Aix-Marseille-Provence

58 boulevard Charles Livon

13007 Marseille

Représentée par Martine VASSAL, sa Présidente en exercice régulièrement habilitée à signer la présente convention par délibération au Conseil de la Métropole du 30 juin 2022

Ci-après désignée « la Métropole »

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)¹ 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 des logements indécents à effectuer les travaux nécessaires à leur mise en conformité.

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 30/01/2002 modifié par le décret n°2017-312 du 09 mars 2017 relatif aux caractéristiques du logement décent et le décret n°2021-19 du 11 janvier 2021 relatif au critère de performance énergétique :

¹ Les articles L.542-2 et L.831-3 du code de la sécurité sociale (CSS) ont été abrogés par ordonnance n°2019-770 du 17 juillet 2019 et remplacés par les articles L822-9 ; L843-1 du CCH et suivants

- ✓ 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 ;
- ✓ L'absence d'espèces nuisibles et parasites ;
- ✓ Doté d'une performance énergétique minimale
- ✓ Avoir une surface habitable minimale

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 2015-191 du 18 février 2015 modifié par le décret n°2019-772 du 24 juillet 2019 fixe les conditions d'habilitation (article R843-5 du CHH).

Il a été convenu ce qu'il suit :

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet d'habiliter la Métropole à vérifier les critères de décence définis par le décret n° 2002-120 du 30/01/2002 sur le périmètre d'intervention du SCHS de la ville de Marseille et à dresser des constats sur l'état des logements dont les occupants bénéficient d'une aide au logement versée par la Caf.

Elle détermine également la procédure mise en œuvre par la Métropole pour l'établissement des constats de décence des logements et l'accompagnement des situations sur les périmètres du Permis de louer sur le territoire métropolitain.

Le champ d'intervention de la présente convention est défini dans la convention conclue entre la CAF des Bouches-du-Rhône et la Métropole Aix-Marseille-Provence relative à l'échange des données dans le cadre de l'instauration du permis de louer en application des articles 92 et 93 de la loi Alur signée le 3 janvier 2022.

ARTICLE 2 – CHAMP D'INTERVENTION

La Métropole réalise dans le respect de la procédure détaillée dans l'article 3 :

- ✓ Des diagnostics vérifiant les critères de décence des logements des allocataires ouvrant droit à une ALF, ALS et formule des constats relatifs à l'état des logements ;
 - ⇒ Sur les territoires métropolitains relevant du PDL
- ✓ Et des constats permettant le contrôle de la mise aux normes de décence des logements, à la suite de la réalisation des travaux
- ✓ Un accompagnement des situations dans le cadre des missions de l'Espace Accompagnement Habitat (rapports locatifs, médiations ...).

Dans un principe de neutralité et d'impartialité : le bailleur et le locataire sont présumés de bonne foi.

² ALF et ALS

ARTICLE 3 – VERIFICATION DES CRITERES DE DECENCE, REALISATION DES CONSTATS DE NON DECENCE DU LOGEMENT ET DES CONTRÔLES APRES TRAVAUX

- L'établissement des constats de non-décence par la Métropole

La vérification des désordres est réalisée par les agents de la Métropole ou des communes s'il existe une convention de prestation de service entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et la commune concernée ou des opérateurs 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 par la Métropole avec l'assurance que le bailleur et le locataire ont été conviés préalablement à la visite par lettre simple. La Métropole conserve la preuve de ce courrier, il pourra lui être demandé par la Caf. La visite du logement est effectuée en présence des deux parties si possible, le locataire et le bailleur peuvent se faire représenter le jour de la visite. À titre exceptionnel, sous réserve d'un motif légitime, l'absence du bailleur devra être justifiée (menaces, plaintes, actions en justice...).

Si le bailleur ou son représentant n'est pas présent lors de la visite, la Métropole s'assurera du respect d'une phase contradictoire avec le bailleur. Pour ce faire, la Métropole transmettra par lettre recommandée avec accusé de réception au bailleur les conclusions du constat sur lesquelles le bailleur pourra formuler ses observations, dans un délai maximum de 30 jours.

Le diagnostic devra être réalisé en s'appuyant sur les éléments recueillis lors de la visite et mis en corrélation avec la situation observée (bail, état des lieux, décision de justice...) et sur les désordres constatés avec leur origine en distinguant les caractéristiques de non-décence et ceux liés aux rapports locatifs, relevant d'une autre réglementation (dégâts des eaux, vétusté...)

A partir des éléments du diagnostic recueillis lors de la visite, la Métropole détermine si le logement est non décent, c'est-à-dire s'il comporte un (ou des) élément(s) non conforme(s) au décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent modifié par le décret n°2017-312 du 9 mars 2017 et le décret n°2021-19 du 11 janvier 2021 relatif au critère de performance énergétique. Elle désigne également la responsabilité des désordres constatés.

Les conclusions du constat sont transmises également au locataire en lettre simple (si présence)

En cas de modification de ce dernier à l'issue de la phase contradictoire, un exemplaire complet et définitif sera transmis au bailleur par courrier simple. Toutes contestations ou réclamations formulées par le locataire ou le bailleur devront faire l'objet d'une prise en charge par la Métropole.

Ces conclusions sont notifiées sur le support homologué PDLHI (Plan Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne) « grille de concordance Règlement Sanitaire Départemental*(annexe 1) – décret décence » ainsi que sur le diagnostic technique initial (annexe 2) et sont transmises à la Caf par voie électronique avec les éléments de diagnostic sur la plateforme ALFRESCO dans le mois qui suit la fin de la phase contradictoire et dans la limite des trois mois.

**grille pouvant faire l'objet d'évolution au regard de la réglementation.*

La fiche de non décence et le diagnostic technique initial transmis à la Caf par la Métropole comportent les éléments suivants :

- ✓ 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 ;
- ✓ Un montage photographique (ou tout autre support visuel) portant sur chaque caractéristique de non-décence constatée.

L'indication des éléments à mettre en conformité aux normes de décence et les solutions préconisées pour y remédier en formalisant objectivement les désordres et leurs origines (défaut d'entretien du logement, d'entretien des parties communes ou d'un comportement des personnes résidant dans le logement, d'un dégât des eaux...) et en qualifiant les responsabilités du bailleur et du locataire pour chaque désordre ;

- ✓ La synthèse des propos rapportés par l'allocataire ou son représentant, éventuellement des occupants présents ;
- ✓ 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. Ces informations peuvent être transmises aux institutions compétentes en matière d'habitat indigne, 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 accompagnée d'une pièce d'identité formulée soit par courrier postal à l'adresse suivante Caf des Bouches-du-Rhône 215 Chemin de Gibbes – 13348 Marseille cedex 20, soit à l'adresse électronique RGPLD13@caf13.caf.fr) ».

Il comporte également, dans la mesure du possible :

- ✓ 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).

- Le contrôle des travaux par la Métropole

La Métropole s'assure de la vérification de la bonne réalisation des travaux de mise aux normes en adéquation avec chaque caractéristique de non-décence mentionnée dans les conclusions du constat initial selon les modalités définies en annexe.

Cette visite de contrôle est effectuée à l'initiative du bailleur lorsqu'il a réalisé les travaux de mise en conformité aux normes de décence du logement, ou bien à l'initiative de la Métropole lorsque le délai de conservation arrive à échéance.

Le bailleur et le locataire ont été conviés préalablement à la visite par lettre simple et/ou par mail.

Le rapport de contrôle est transmis au locataire en lettre simple et au bailleur en lettre recommandée avec accusé de réception par la Métropole.

Ce contrôle est notifié sur le rapport de diagnostic de contrôle après travaux et est transmis à la Caf par voie électronique avec les éléments de diagnostic par ALFRESCO dès la fin de la phase contradictoire (j+1) et dans la limite des deux mois à partir de la visite réalisée.

Toutes contestations ou réclamations formulées par le locataire ou le bailleur devront faire l'objet d'une prise en charge par la Métropole, sauf éléments relatifs à la conservation des allocations logement.

Le diagnostic de contrôle après travaux transmis à la Caf par la Métropole comporte les éléments suivants :

- ✓ L'indication, pour chaque désordre relevé lors du constat initial, des travaux réalisés et/ou ceux restant à réaliser (caractéristique résiduelle de non-décence) ;
- ✓ Un montage photographique (ou tout autre support visuel) portant sur les travaux réalisés et/ou les anomalies qui perdurent ;

Il comporte également, dans la mesure du possible :

- ✓ La synthèse des propos rapportés par le bailleur ou son représentant (si celui-ci n'est pas présent lors de la réalisation du diagnostic de contrôle, les conclusions du rapport lui seront transmises pour observation).

ARTICLE 4 – VERIFICATION DE L'EXPERTISE TECHNIQUE MOBILISEE PAR LA COMMUNE

La Métropole, en sa qualité d'Etablissement Public de Coopération intercommunale (EPCI) dotée de la compétence Habitat et ayant vocation à être compétente sur la mise en place du permis de louer sur son territoire, 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.

Si jamais la Métropole recourt à des prestataires, notamment dans le cadre d'un marché public, elle s'engage à veiller que le(s) dit(s) prestataire(s) a fourni la liste des qualifications des agents chargés de dresser les constats et les conditions ci-après ont été vérifiées, afin que la Caf ne puisse en aucune manière être recherchée en responsabilité comme autorité prescriptrice.

- Expertise professionnelle

Le prestataire remplit l'une des conditions ci-dessous :

- opérateur agréé, pour les actions d'ingénierie sociale, financière et technique, au titre de l'article L. 365-3 du code de la construction et de l'habitation ;

- organisme de droit public compétent pour mener des procédures au titre de la lutte contre l'habitat indigne ;

- détenir une ou plusieurs certifications relatives à l'évaluation technique de l'état d'insalubrité et d'occupation des immeubles d'habitation ;

- disposer d'agents intervenant pour ces contrôles ayant les formations requises pour évaluer les caractéristiques d'un logement décent et disposer d'un architecte

- choisi par une ou plusieurs collectivités territoriales sur le territoire de l'organisme payeur, après mise en concurrence, et être en cours de réalisation des missions de type PIG habitat indigne ou OPAH ou OPAH-RU incluant un volet habitat indigne. Ce critère, mentionné par l'organisme dans sa demande d'habilitation, peut être pris en compte pour l'habilitation dans la limite d'un an maximum après la fin du programme.

- Régularité au regard des obligations fiscales et sociales et de l'absence de condamnation pénale

Le prestataire a produit une attestation signée sur l'honneur attestant de sa régularité au regard de ses obligations sociales et fiscales.

Le prestataire a produit une attestation sur l'honneur prouvant son absence de condamnation pénale.

ARTICLE 5 – MODALITES DE REVISION DE LA CONVENTION

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

ARTICLE 6 – FINANCEMENT

Aucun financement ne pourra être sollicité à la Caf des Bouches-du-Rhône pour la réalisation d'un quelconque diagnostic (initial ou de constat de mise en conformité) par la Métropole ou le (s) prestataire (s) choisis dans le cadre du permis de louer.

ARTICLE 7 – RENOUELEMENT ET RESILIATION

La présente convention est conclue pour un an à compter du 1^{er} janvier 2024 et pourra faire l'objet d'une tacite reconduction pour une durée d'une année.

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 5.

La Caf ne pourra jamais être recherchée comme autorité prescriptrice par le(s) prestataire(s) si jamais la Métropole recourt à des prestataires dans le cadre de la réalisation des diagnostics de non-décence et de contrôle après travaux.

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

La Métropole peut dénoncer la convention au plus tard trois mois avant la date de retrait souhaité.

ARTICLE 8 – SUIVI DE LA CONVENTION

Un comité technique se réunira afin d’assurer le suivi opérationnel du partenariat

Un comité de pilotage se réunira pour partager le bilan de cette action et de la convention territoriale globale 2020-2024 dans laquelle la présente convention s’inscrit.

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

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

Fait en 2 exemplaires, à Marseille

Le

**Pour la CAF des Bouches-du-Rhône
Le Directeur Général**

Yves FASANARO

**Pour la Métropole Aix-Marseille-Provence
La Présidente**

Martine VASSAL