

La lutte contre le logement non décent

• Qu'est-ce qu'un logement décent ?

Pour ouvrir droit à l'aide au logement versée par la Caf ou par la MSA tout logement loué doit respecter les normes de décence, définies dans le décret 2002-120 du 30/01/2002 :

- 1- il ne doit pas présenter de risque manifeste pour la sécurité physique et la santé des occupants (exemple : solidité du sol, du plafond, installation électrique en bon état, ...)
- 2- il doit disposer des éléments d'équipement et de confort habituels (exemple : installation de chauffage adaptée, alimentation en eau potable, évacuation des eaux usées, système de ventilation, ...)
- 3- il doit présenter une surface et un volume habitables minimum et disposer d'un éclairage naturel suffisant (exemple : pièces disposant d'ouvertures, ...)

Votre locataire a signalé que son logement était dégradé, mais seul le **diagnostic décence mandaté par la Caf ou la MSA** peut déterminer si un logement est décent ou non.

• Le diagnostic décence

A l'initiative de la Caf ou de la MSA, un diagnostic décence sera réalisé gratuitement par **un opérateur habilité**, pour vérifier l'état du logement que vous louez.

Ce dernier prendra directement contact avec vous pour vous proposer de participer ou de vous faire représenter lors de ce diagnostic, avec votre locataire.

Les résultats du diagnostic vous seront ensuite transmis, ainsi qu'à votre locataire.

Ces éléments seront également adressés au **Guichet Unique de l'Habitat indigne 84**, chargé d'enregistrer tous les signalements de logements dégradés dans **une base de données départementale**, partagée avec les autres acteurs de la lutte contre l'habitat dégradé : Mairie, Agence Régionale de la Santé, services de la Préfecture, Adil84, etc ... En fonction des désordres constatés, ces organismes pourront être amenés à intervenir.

• Si le logement que vous louez n'est pas décent, que se passe-t-il ?

Si le logement que vous louez n'est pas décent, la Caf ou la Msa va **conserver l'aide au logement**, et ne reversera ces sommes qu'après la réalisation des travaux nécessaires, qui doivent intervenir dans un délai maximum de 18 mois.

Pendant cette période :

- Votre locataire ne devra vous verser que le loyer résiduel (loyer + charge – montant de l'aide au logement), et ceci ne peut être considéré comme un impayé de loyer (cf. article 85 de la loi Alur).
- Votre locataire ne peut s'opposer à la réalisation des travaux.

En cas de difficultés, ou si votre locataire ne paie pas son résiduel de loyer, veuillez en informer la Caf ou la Msa dans les plus brefs délais, car ceci peut remettre en question le reversement de l'aide au logement. La Caf ou la Msa réexaminera alors la situation et vous proposera une solution d'apurement de la dette ou de résolution amiable de la situation.

• Comment faire pour réaliser les travaux de remise aux normes ?

Le diagnostic décence liste précisément les travaux nécessaires.

Vous pouvez les réaliser vous-même ou faire appel au(x) professionnel(s) de votre choix.

Dans tous les cas, vous devez prévenir votre locataire suffisamment à l'avance de la date et de la durée de ces interventions.

Une fois les travaux réalisés, une nouvelle visite sera réalisée afin d'attester la remise aux normes du logement, et d'en informer la Caf ou la Msa.

Si vous rencontrez des difficultés pour la réalisation des travaux, Soliha 84 peut vous renseigner sur les aides existantes et vous aider dans vos démarches.

Pour plus d'informations, vous pouvez contacter :

L'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL84) qui a pour mission d'informer et de conseiller gratuitement les locataires ou les bailleurs sur leurs droits, obligations et démarches concernant le logement.

Elle assure des permanences dans plusieurs villes du Département

ADIL 84

Place Campana
2 Rue Saint-Etienne
84000 Avignon

Site internet : www.adil84.fr

Email : conseils@adil84.fr

Téléphone : 04 90 16 34 34

L'association Soliha 84, spécialisée dans l'amélioration et la rénovation de l'habitat, la santé/environnement, et sur les aides possibles. Elle réalise les diagnostics décence pour le compte de la Caf de Vaucluse et de la Msa.

SOLIHA 84

17 Place du Marché
84510 Caumont sur Durance

Téléphone : 04 90 23 12 12