



Les cahiers pratiques
du Mouvement Pact Arim

La décence du logement

UN PROGRÈS POUR LA DIGNITÉ

Juin 2004



Mouvement Pact Arim
pour l'Amélioration de l'Habitat



santé
famille
retraite
services

La décence du logement, un progrès pour la dignité

LA NOTION DE LOGEMENT DÉCENT, promue par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, à la suite des travaux du Conseil national de l'habitat ¹, est maintenant inscrite dans les principes fondateurs de la politique d'aide au logement. Le droit au logement décent s'impose désormais dans le champ des rapports locatifs, dans le parc privé comme dans le parc public.

Sa mise en œuvre relève soit des propriétaires bailleurs, au titre de leurs obligations d'entretien des logements mis en location, soit des locataires qui feront valoir ce droit par les voies et moyens du recours. Elle ne fait pas l'objet d'une politique d'aide particulière de la part de l'État ou de l'ANAH, même si l'Agence impose, dès aujourd'hui, que les logements locatifs ayant bénéficié de son aide soient décents après son intervention, mais elle met directement en jeu les conditions d'attribution des aides personnelles au logement à leurs bénéficiaires, et particulièrement en tiers-payant pour les propriétaires bailleurs qui le demandent. Les institutions sociales (CAF, CMSA) sont donc pleinement concernées par cette condition des règles d'octroi des aides personnelles au logement (ALS, ALF). Ces institutions sont habilitées à faire vérifier sur place le respect de ces nouvelles caractéristiques de décence, qui se substituent aux conditions de salubrité instaurées par l'ancienne réglementation.

Le Maire ou toute association de défense des personnes affiliée à une fédération siégeant à la Commission nationale de concertation peuvent, si l'existence d'un immeuble ou d'un logement ne satisfaisant pas aux exigences de décence est portée à leur connaissance, saisir les services sociaux de la CAF ou de la CMSA.

L'application de cette mesure peut nécessiter la mobilisation d'expertises techniques et sociales qui sont elles-mêmes susceptibles de

révéler des situations d'insalubrité ou de danger appelant la mise en œuvre d'interventions d'urgence, à la diligence du Maire ou du Préfet. Les autres actions à conduire peuvent, selon la situation et la volonté locales, relever de différents cadres de l'action publique : le plan d'action départemental pour le logement des personnes défavorisées, le plan d'éradication de l'habitat indigne ou les priorités départementales de l'ANAH.

Ce cahier pratique s'inscrit dans la démarche du Mouvement Pact Arim "lutter contre l'habitat insalubre et indécents". Il vise à préciser les enjeux de la nouvelle législation dans le parc privé accessible à l'allocation logement. Il ne traite pas de la lutte contre l'insalubrité mais de certaines situations locatives concernées par la mise en œuvre de la décence.

La notion de logement décent introduite dans la législation des rapports locatifs est le fruit d'un travail collectif réalisé dans le cadre du CNH, associant les représentants des propriétaires bailleurs, des gestionnaires, des familles et des locataires. Si l'un des objectifs poursuivis est bien de lutter contre les effets pervers ("le marché noir du logement") en établissant les régulations indispensables, il n'en reste pas moins nécessaire de préserver rigoureusement l'équilibre des intérêts de chacune des parties en présence, dans l'esprit de la loi sur les rapports locatifs. C'est ainsi que, si l'obligation de délivrer un logement décent vient préciser les obligations du bailleur inscrites à l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, le locataire n'est pas, quant à lui, exonéré de l'ensemble de ses obligations définies par l'article 7 de la même loi.

La composition des différentes instances associées à la réflexion sur l'évolution du droit et sur les conditions de sa mise en œuvre illustre ce souci permanent du respect d'un juste équilibre des intérêts en présence.

Georges Cavallier

Président de la Fédération nationale des centres Pact Arim

¹ Rapport du groupe de travail "Garantir l'accès au logement décent et lutter contre l'insalubrité". Travaux conduits par la FNC Pact Arim, en lien avec la CNAF, la MSA, les associations nationales de locataires, les associations d'insertion, les représentants de la propriété immobilière et des professions immobilières. Conseil national de l'habitat - Février 2001.

Un cahier pratique sur la décence : pour qui, pour quoi ? 4

- Une réponse contre le mal-logement 4
- L'approche du Conseil national de l'habitat sur l'habitat dégradé : la genèse du concept du logement décent 5
 - Des dysfonctionnements qui pénalisent d'abord les plus fragiles 5
 - Un phénomène diffus et contrasté 6
- Habitat indigne, insalubre, non décent : que recouvrent ces notions ? 8
- Rendre effectif le droit à un logement décent 8
- Les membres du CNH 9

Le droit à un logement décent : un droit fondamental 10

Le droit à un logement décent : un droit inscrit dans la loi pour tous les rapports locatifs 11

- L'obligations du bailleur de délivrer un logement décent 11
- Les obligations du locataire sur l'entretien du logement 12
- Comment obtenir la mise en conformité aux caractéristiques de décence ? 12
- Quels sont les locataires concernés ? 12
- La médiation 13
- L'organisation du recours ouvert au locataire 13
- Comment apprécier la conformité aux caractéristiques de décence ? 14

Vérifier la qualité des logements locatifs lorsqu'une aide au logement est accordée 14

- Quels sont les ménages concernés ? 15
- Les conditions de qualité du logement ouvrant droit à l'allocation logement 15
- Garantir la protection des bénéficiaires de l'allocation logement dans la mise en œuvre du droit au logement décent 16

Un mode d'intervention spécifique dans la lutte contre le mal-logement 18

- Habitat insalubre ou en péril et logement non décent : une distinction nécessaire... 18
- ... mais une articulation tout aussi nécessaire 18
- Comment qualifier les situations ? 19

Quels partenariats construire ? 20

Les attentes des acteurs et des partenaires 21

Quelques expériences de lutte contre l'habitat non décent 23

- La mise en œuvre de la lutte contre l'insalubrité et l'indécence dans la Charente 25
- La mise en œuvre de la lutte contre la vétusté et l'insalubrité dans l'Ain 26
- La lutte contre l'insalubrité et l'indécence dans l'Hérault : une mission technique et sociale dans le cadre de la politique sociale de l'habitat 27
- La lutte contre l'insalubrité et l'indécence à Saint-Etienne : des missions intégrées dans le cadre de la politique sociale du logement 28
- La lutte contre l'insalubrité et l'indécence dans l'Oise : un exemple de missions intégrées 29
- La lutte contre l'insalubrité et l'indécence dans l'Eure : un exemple d'engagement de la CAF pour l'amélioration de l'habitat et du cadre de vie des familles 30
- La lutte contre l'insalubrité et l'indécence à Douai : un exemple d'action santé et environnement 31
- La lutte contre l'insalubrité et l'indécence en Loire-Atlantique : un exemple d'action dans le cadre de la médiation locative 32
- La mise en œuvre de la lutte contre l'insalubrité et l'indécence à Roubaix 33

Outils et méthodologie d'intervention 34

Un large champ d'action 35

- Un champ d'action dominant dans le secteur locatif... 35
- ... mais des enjeux à ne pas négliger auprès des propriétaires occupants et des accédants 36

Les activités des opérateurs concernées par la mise en œuvre de la décence 37

Evaluer la conformité aux caractéristiques de décence 39

Les principales phases d'intervention 40

- Le repérage des situations 40
- Le diagnostic technique et social 40
- Le conseil habitat 40
- Le diagnostic technique 41
- La mise en œuvre du droit : médiation et accompagnement 41
- La réalisation des travaux 41

Compétences à mobiliser et modalités d'intervention de l'opérateur 42

- Les compétences à mobiliser 42
- Les modalités d'intervention 42
- Dans le cadre de ses missions directement assurées auprès des propriétaires et des occupants 42
- Sur saisine par d'autres acteurs/partenaires de l'habitat et/ou du social 42

Quelle convention de partenariat ? 43

- Quelles missions ? 43
- Caractère d'utilité sociale de la ou des missions réalisées 44
- Les missions de l'opérateur dans le cadre de la mise en œuvre des politiques sociales 44
- La rémunération 44

Pour combattre les situations d'habitat non décent 45

Annexes 46

1. Un exemple d'outil d'évaluation : le DOMODECENCE® 47

2. Principaux rappels sur le droit locatif et application en matière de décence 51

3. Sources et références 55

- Loi SRU 56
- Loi n° 89 - 462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs 58
- Décret n°2002 - 120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi SRU 65
- Rapport au Premier ministre relatif au décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002, relatif aux caractéristiques du logement décent 66
- Circulaire n° 2002-38/UHC /DH2/15 du 3 mai 2002 relative aux commissions départementales de conciliation 67
- Décret n° 2003-693 du 29 juillet 2003 relatif à l'allocation de logement sociale 73
- Décret n° 2003-694 du 29 juillet 2003 relatif à l'allocation de logement familiale 74

4. Glossaire 75

5. Des personnes ressources dans le Mouvement Pact Arim 76

Ce cahier pratique a été réalisé et édité avec les concours de la Caisse nationale des allocations familiales et de la Caisse centrale de mutualité sociale agricole, et avec l'appui de la Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction et de la Direction générale de l'action sociale (Ministère de l'Emploi, du Travail et de la Cohésion sociale).

Une réponse contre le mal-logement

Depuis quelques années, les acteurs, les opérateurs et les observateurs impliqués dans la mise en œuvre des politiques du logement, s'accordent pour constater l'émergence d'une crise importante, caractérisée par un nombre croissant des situations de "mal-logement" chez les ménages fragiles, confrontés à la difficulté d'accès à un logement de qualité pour un coût compatible avec le niveau de leurs ressources. Les sources et analyses statistiques disponibles (notamment l'Enquête nationale Logement de 2002 de l'INSEE) fournissent une approche éparsée, parfois fragmentaire des diverses formes de mal-logement, mais l'approche synthétique du phénomène reste difficile. Les estimations proposées, notamment par la Fondation Abbé Pierre font état de trois millions de personnes concernées par une forme de mal-logement, de la situation d'inconfort total à l'absence de logement (les sans domicile fixe) ou à différentes formes d'hébergement, en passant par les situations d'insalubrité avérées, ou encore d'habitat "de fortune". Les différentes études réalisées sur la question montrent en tous cas que les ménages disposant des plus bas revenus, les plus concernés par les diverses formes d'inconfort du logement, sont ceux qui ont aussi le plus à s'en plaindre, notamment en milieu urbain, ce que fait apparaître le tableau qui suit.

Niveau de satisfaction des ménages pauvres par rapport à leur logement

Source : Enquête permanente sur les conditions de vie et partie variable "Vie de quartier", avril - juin 2001 - INSEE
 Champ : ménages dont la résidence principale est située dans une unité urbaine, hors ménages dont la personne de référence est étudiant.
 Fiche INSEE Première n° 926 - octobre 2003 - Le cadre de vie des ménages les plus pauvres ; tableau "Qualité du cadre de vie des ménages urbains"

Caractéristiques du logement		Ensemble des ménages	Ménages du premier décile de niveau de vie	Autres ménages
Nombre de pièces	Insuffisant	10	28	8
	Juste suffisant	56	59	55
	Largement suffisant	34	13	37
Problèmes de confort	Humide	15	28	14
	Mal chauffé	12	26	11
	En mauvais état	10	25	8
	Au moins un des défauts cités	26	46	24
	Au moins deux des défauts cités	9	22	7

Le travail réalisé en 1999 par le groupe du Conseil national de l'habitat chargé de la question du traitement de l'habitat dégradé rappelée plus loin apporte une analyse sur un phénomène difficile à appréhender. (Voir ci-contre)

La prise de conscience progressive de l'ampleur et de la gravité du phénomène par les pouvoirs publics a conduit à rénover les outils pour lutter contre ces situations, en particulier dans la loi de Solidarité et Renouvellement Urbains. La création en 2002 d'un pôle interministériel chargé de mettre en œuvre le programme d'éradication de l'habitat indigne engage la mise en œuvre effective d'une véritable politique de lutte contre les différentes formes de mal-logement relevant de l'atteinte à la dignité humaine. Toutefois, celles-ci sont multiples et ne présentent pas toutes le même degré de gravité. Il est donc apparu utile de préciser, en les différenciant, les principaux modes d'intervention pour lutter contre les processus de dégradation du parc privé. (Voir p.8. Habitat indigne, insalubre, inconfortable, non décent : que recouvrent ces notions ?)

En effet, il s'agit de lutter activement contre l'insalubrité ou le péril et également de traiter des situations moins dégradées, mais nécessitant une mise en conformité aux caractéristiques de décence. Les outils, les modalités d'action, les intervenants ne sont pas les mêmes dans l'un ou l'autre cas. Mais chaque mode d'action contribue à l'objectif global de lutte contre le mal-logement et participe à rendre effectif le droit d'habiter un logement décent. (Voir p.8. Rendre effectif le droit à un logement décent)

L'approche du Conseil national de l'habitat dégradé : la genèse du concept du logement décent

La présentation qui suit est issue du travail réalisé par le CNH en 1999. Le Recensement général de la population de 1999 et l'Enquête nationale Logement de 2002 fournissent des données plus récentes. Cependant, en l'absence d'étude connue consacrée au logement vétuste en lien avec le niveau de vie des ménages à partir de ces données récentes, les résultats présentés dans les paragraphes qui suivent conservent tout leur intérêt.

Des dysfonctionnements qui pénalisent d'abord les plus fragiles

Les statistiques visant à quantifier le phénomène ne manquent pas. Sans entrer dans les détails des chiffres largement commentés par ailleurs, nous nous appuyons sur l'éclairage spécifique du groupe du Conseil national de l'habitat chargé d'étudier cette question en 1999.

Les principaux éléments du constat sont les suivants :

▲ L'occupation sociale du parc de logements privés le plus inconfortable ou insalubre semble être en croissance. Ce phénomène touche non seulement le parc locatif mais aussi l'ensemble du parc de logements et particulièrement celui des copropriétés anciennes. Très contrasté, il peut être diffus sur le territoire ou plus concentré dans certaines

agglomérations ou dans certaines zones de peuplement, quartiers ou zones urbaines d'accueil des populations en difficulté. Le phénomène se diffuse en milieu rural ou à l'ultime périphérie des agglomérations.

▲ Les situations d'inconfort total concerneraient 1 089 000 logements selon le Recensement général de la population de 1999. L'Enquête nationale Logement de 1996 a été l'occasion de tenter une évaluation qualitative et quantitative de ce parc. Les résultats présentés ci-dessous font apparaître l'imprécision des données sur la qualité du parc, mais aussi l'importance relative du parc le plus inconfortable.

La quantification de ces situations serait plus aisée si les enquêtes statistiques prenaient mieux en compte les critères de la décence, de l'obsolescence et de l'insalubrité.

L'évaluation quantitative des logements inconfortables

Source DGIHC ENL 1996

	Nbre de ménages	Part rural (%)	Part urbain (%)	dont "pauvres" (%)	dont "modestes" (%)	Propriétaires (%)	Locataires (%)
Ensemble résidences principales	23 300 000	24	76	12	13	54,5	38
Sans WC, ni douche, ni baignoire	400 000	43	57	39	22	45	26
Sans aucun chauffage	100 000	12	88	24	11	38	47
Fils électriques à nu	1 000 000	38	62	24	21	38	48
Façades en ruine	200 000	26	74	25	19	32	55
Inondations liées à la plomberie	600 000	17	83	16	12	41	51
Revêtements très dégradés	250 000	38	62	25	21	41	49
Plus de deux insuffisances	300 000	40	60	35	19	38	46

Un phénomène diffus et contrasté

▲ Le phénomène est diffus sur tout le territoire et concerne tous les parcs de logements. L'insalubrité semble se développer dans tous les types de parcs de logements et concerner tous les types de situations : l'accédant cherchant à se loger à bas prix (en milieu rural ou urbain, en métropole comme en outre-mer), le ménage à la recherche de son premier logement locatif ou d'une chambre meublée, en quartier ancien comme en habitat périphérique, les propriétaires occupants et les copropriétaires, notamment lorsqu'ils sont confrontés à des difficultés de ressources pour entretenir leur habitat ou se maintenir dans leur logement.

▲ Le phénomène est aussi répandu en milieu urbain qu'en milieu rural. Des logements insalubres, des locaux destinés à un autre usage (caves, terrains squattés, commerces vacants), sont réoccupés dans des conditions incompatibles avec le respect de la dignité humaine dans la quasi-totalité des agglomérations urbaines. Dès lors que ces logements peuvent être reliés aux bassins d'emploi et aux services urbains, en cas de dysfonctionnement majeur entre l'offre et la demande, les locaux insalubres semblent être remis sur le marché, ou vendus ou loués, ainsi que les logements indécents et les hôtels meublés.

En milieu rural, deux types de population semblent plus particulièrement concernés : les acquéreurs de logements ou de maisons anciennes à faible coût nécessitant d'importants travaux d'une part, et les métayers et fermiers d'autre part. Les accédants et les propriétaires occupants à très faibles ressources sont fréquemment des familles recherchant un nouveau mode de vie après avoir connu des difficultés professionnelles. Les situations des fermiers et des métayers et salariés agricoles sont plus spécifiques.

▲ Ces conditions d'habitat sont subies face à une offre de logements insuffisante pour les populations précarisées.

Une étude de l'Insee de 1999 sur les conditions de logements des allocataires du RMI² soulignait le degré d'insertion ou de précarisation des allocataires en matière de logement. Le dernier rapport sur l'immigration et les conditions de vie des ménages immigrés ou d'origine immigrée le mentionnait déjà, comme le rapport du Haut Comité de Santé publique : "les conditions de logements des ménages en situation précaire restent nettement insatisfaisantes".

Ainsi, sur douze allocataires du RMI en décembre 1996, sept habitent un logement autonome et trois se plaignent de leurs conditions d'habitat (exiguïté, vétusté ou problème de chauffage).

35% des allocataires se plaignent du chauffage ou de la vétusté de leur lieu d'habitation ou d'hébergement.

Dans le parc privé, 43,6% des allocataires se plaignent du chauffage ou de la vétusté de leur logement, et 33,6% de l'exiguïté du logement.

² INSEE Première
- Décembre 1999
- INSEE, CNAF, DARES,
CSERC, DIRMI et DREES.

Les conditions d'habitat des allocataires du RMI

Source : Enquête sur un échantillon représentatif des 882 047 allocataires du RMI

Nature de l'occupation	Exiguïté du logement (%)	Problème de chauffage ou vétusté (%)
Hébergement collectif	46,9	36,3
Hébergement par un particulier	17	18,3
Mise à disposition de logement	22,5	41
Propriétaire	15,1	37
Locataire autonome	29,8	39,7
- En HLM	26,0	35,7
- En parc privé	33,6	43,6
Logement mal défini	39,5	49,9
Ensemble	25,6	34,0

Les plans d'actions pour le logement des personnes défavorisées n'ont que très peu pris en compte les besoins des ménages occupant le parc privé inconfortable et dégradé, alors qu'ils auraient dû être le cadre de coordination pour la mise en œuvre de réponses adaptées. En particulier, les moyens qu'ils mobilisent pour l'accès au logement locatif et le maintien dans le logement devraient être mieux encadrés.

Au contraire, ceux-ci ont parfois toléré des situations de mal-logement en poursuivant l'octroi d'aides à l'accès ou au maintien dans le logement dans un parc dont nul n'examine systématiquement la qualité et le coût au regard des capacités financières des personnes.

Sauf exception, les plans départementaux d'insertion n'ont pas davantage mis en œuvre des moyens particuliers pour traiter cet habitat et accompagner les ménages en difficulté.

Un tel constat donne la mesure des enjeux, malgré les incertitudes quantitatives. Depuis, des dispositions ont été inscrites dans des textes législatifs et réglementaires, et des initiatives visent à les rendre effectifs "sur le terrain" : dans les PDALPD et les FSL, dans les plans d'éradication d'habitat indigne et, d'une façon générale, dans les différentes actions de lutte contre le mal-logement dans lesquelles sont engagés les acteurs locaux.

Habitat indigne, insalubre, non décent : que recouvrent ces notions ?

Le constat d'évolutions échappant à toute régulation et à tout contrôle a suscité une prise de conscience forte de la nécessité de lutter contre toutes les formes de mal-logement.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains y consacre un volet entier. Ceci témoigne d'une volonté forte d'agir pour rétablir les systèmes de régulation nécessaires et mettre fin aux situations contraires à la dignité humaine, passibles à ce titre de poursuites pénales. Mais ce foisonnement sémantique engendre aussi des confusions sur les modalités d'action pour combattre les différentes formes de mal-logement : logement inconfortable, logement non décent, habitat insalubre ou en péril, habitat précaire... La finalité de l'action publique est la même dans tous les cas : permettre à tous d'accéder à des conditions d'habitat dignes, mais les degrés de gravité varient et commandent des modes d'intervention adaptés.

Clarifier ces différences et identifier l'objet de chaque mode d'intervention, en tant que réponse à une situation précise est nécessaire. La notion de droit à un logement décent mérite d'être expliquée pour que chacun, bailleur, locataire, acteur de l'habitat, en comprenne la portée et la finalité pour la rendre effective. La non-conformité aux caractéristiques de décence ne signifie pas que le logement soit insalubre ou dangereux. Mais ne pas mettre en conformité le logement aux caractéristiques de décence, c'est prendre le risque d'aggraver inéluctablement l'état de dégradation du logement. C'est pourquoi il est apparu utile de préciser la place et la spécificité de ce mode d'intervention dans le cadre global des politiques du logement. (Voir p.14)

Rendre effectif le droit à un logement décent

Plus de deux ans après l'entrée en vigueur du dispositif pour promouvoir l'accès à un logement décent, les initiatives locales restent isolées. Le constat général est celui d'un dispositif complet qui, comme d'autres dispositifs, risque de rester ignoré, ineffectif, faute de volonté d'agir, puis de tomber dans l'oubli avant d'être remplacé par un autre dispositif..

Les raisons de cette inefficacité actuelle sont multiples : complexité de mise en œuvre, manque d'information, lourdeurs administratives, lenteurs pour mettre en place les partenariats...

La communication sur ce dispositif est, elle aussi, insuffisante. Les occupants ignorent le plus souvent leurs droits et, lorsqu'ils les connaissent, ils sont souvent démunis pour agir, parce que le droit est compliqué, parce que les interlocuteurs sont nombreux et peu identifiables, et aussi, parce que faire valoir ses droits lorsque l'on est "du côté du plus faible" peut être risqué. De nombreux acteurs, pourtant fortement convaincus de la nécessité d'agir, ignorent eux aussi le droit et ses moyens d'application.

Aujourd'hui, les outils existent, et des expériences, pour certaines exemplaires, montrent qu'il est possible d'agir.

Le Mouvement Pact Arim, engagé depuis sa création dans la lutte contre le mal-logement au côté des populations modestes, a souhaité montrer que l'on peut rendre le droit à un logement décent effectif sans "engorger" les tribunaux.

Passer du droit à l'action nécessite :

- des outils efficaces ;
- l'information des bénéficiaires ;
- des dispositifs de médiation et d'accompagnement nécessaires pour l'accès aux droits et aux aides ;
- des synergies entre acteurs.

Les membres du CNH, promoteurs du droit à un logement décent

Les partenaires membres de la Commission nationale de concertation ou affiliés (décret n°88-274 du 18 mars 1988)

Pour les organisations nationales représentatives de bailleurs

- La FNOPHLM (Fédération nationale des offices publics d'HLM)
- La FNSAHLM (Fédération nationale des Sociétés anonymes d'HLM)
- La FNSEM (Fédération nationale des sociétés d'économie mixte)
- La SCIC (Société centrale immobilière de la Caisse des dépôts)
- L'APS (Association des propriétaires sociaux)
- La FFSA (Fédération française des sociétés d'assurances)
- Le GSII (Groupement des sociétés immobilières d'investissements)
- L'UNPI (Union nationale de la propriété immobilière)

Pour les organisations nationales représentatives des gestionnaires

- La CNAB (Confédération nationale des administrateurs de biens)
- La FNAIM (Fédération nationale des agents immobiliers)
- L'UNIT (Union nationale des intermédiaires et transactionnaires)
- Le SNPI (Syndicat national des professions immobilières)

Pour les organisations nationales représentatives des locataires

- La CNL (Confédération nationale du logement)
- La CGL (Confédération générale du logement)
- La CSF (Confédération syndicale des familles)
- La CSCV (Confédération syndicale du cadre de vie)
- L'AFOC (Association Force ouvrière consommateurs)

Membres en raison de leur vocation générale et de leurs actions dans le domaine du logement

- L'UNAF (Union nationale des associations familiales)
- L'USH (Union sociale de l'habitat)
- L'AMF (Association des maires de France)
- L'ANIL (Association nationale d'information sur le logement)
- L'ANAH (Agence nationale d'amélioration de l'habitat)

Les autres partenaires, membres du CNH

Les partenaires institutionnels

- La CNAF (Caisse nationale des allocations familiales)
- La DGUHC (Direction générale de l'urbanisme, l'habitat et la construction)

Les associations de défense des personnes

- Le DAL (Droit au logement)
- ATD - Quart Monde (Aide à toute détresse - Quart Monde)
- La FAPIL (Fédération des associations pour la promotion et l'insertion par le logement)

Les opérateurs de l'habitat ancien

- La FNC Pact Arim (Fédération nationale des centres Pact Arim)

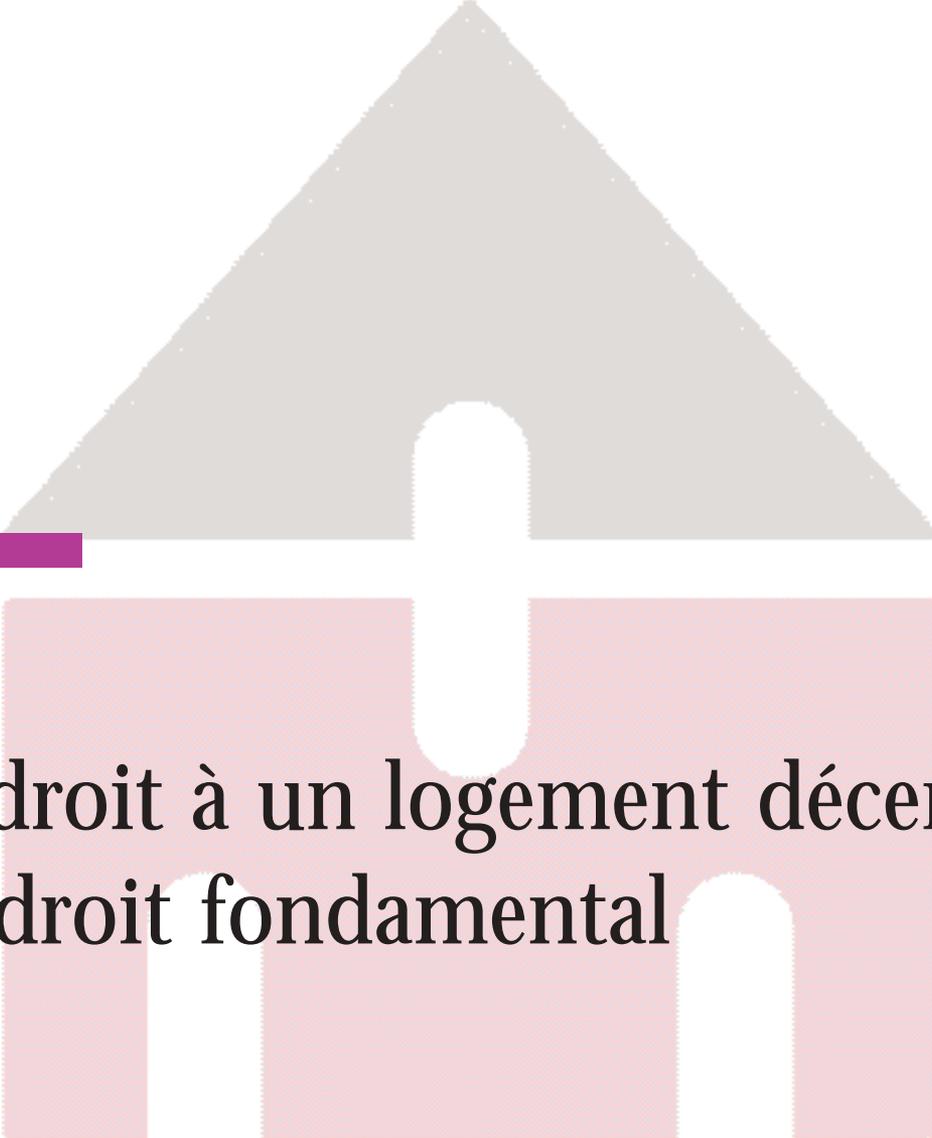
Ce cahier pratique se propose de présenter le droit et les dispositifs créés, les outils et les méthodes appropriés pour tous les acteurs qui, convaincus de la nécessité d'agir, souhaitent contribuer à rendre effectif le droit à un logement décent.

A cette fin, il est important de distinguer les deux leviers développés dans le chapitre suivant, sur lesquels l'ensemble du dispositif repose pour mettre en œuvre le droit à un logement décent :

▲ L'obligation du bailleur de délivrer un logement décent inscrit dans le droit des rapports locatifs qui s'applique à tous les régimes locatifs des baux à usage d'habitation principale. Cette obligation, sanctionnée par la voie de recours créée par l'article 187 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains et organisée dans la loi du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs (articles 2, 6, 20 - 1 et 24 - 1) en cas de non-conformité aux caractéristiques de décence concerne :

- dans le parc social et à loyer réglementé : les logements HLM, les logements à loyer plafonné, les logements conventionnés.
- dans le parc locatif privé : les locaux loués vides ou meublés.

▲ La conformité aux caractéristiques de décence du logement pour l'ouverture du droit à l'allocation logement inscrite dans les dispositions du Code de la Sécurité sociale régissant l'allocation logement (allocation à caractère social et à caractère familial).

A stylized house icon composed of a grey triangle for the roof and a reddish-brown rectangle for the main body. The house has a white arched doorway in the center and two smaller white arched windows on the lower level. A thick purple L-shaped bar is positioned on the left side of the page, partially overlapping the house icon.

Le droit à un logement décent : un droit fondamental

Le droit à un logement décent : un droit inscrit dans la loi pour tous les rapports locatifs

Les principaux effets de droit locatif³ s'organisent autour de trois points :

- L'obligation du bailleur de délivrer un logement décent ;
- L'organisation des moyens et recours donnés au locataire pour demander et obtenir la réalisation des travaux de mise en conformité ;
- La définition des caractéristiques de décence.

▲ L'obligation du bailleur de délivrer un logement décent

L'inscription explicite de cette obligation nouvelle à la charge du bailleur dans le droit locatif constitue le point de départ du dispositif d'ensemble. Pour ce faire, le législateur a inscrit cette obligation dans le chapitre relatif au contrat de louage du Code civil, texte de base applicable à toute location d'immeuble. Il en a précisé le contenu et les moyens de mise en œuvre dans la loi du 06.07.1989 sur les rapports locatifs applicables aux locations à usage d'habitation principale ou mixte à usage professionnel et d'habitation principale.

Article 1719 du Code civil

- Pour permettre à tout locataire d'un logement pour son habitation principale d'obtenir qu'il soit décent, le législateur a inscrit dans le Code civil l'obligation pour le bailleur de délivrer un logement décent, droit applicable a minima à toutes les locations (en l'absence d'une loi applicable plus contraignante).

Article 6 Loi du 06.07.1989

- L'obligation du bailleur de délivrer un logement décent est reprise et précisée par la loi du 06.07.1989 sur les rapports locatifs. L'article 6 et le décret du 30.01.2002 définissent le logement décent et les caractéristiques correspondantes.

Le droit à un logement décent, aujourd'hui reconnu comme un droit fondamental, est inscrit à ce titre dans différents textes législatifs (de la loi Besson à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, en passant par la loi d'orientation de lutte contre les exclusions).

Dans la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, le législateur a clairement souhaité donner à toute personne ou famille confrontées à une situation de logement non décent des moyens concrets d'agir dans un cadre légal garantissant leur protection, en instaurant une réelle obligation d'entretien et de réparation à la charge du bailleur, assortie de sanctions le cas échéant.

Article 187 de la loi SRU du 13.12.2000

- Dans les rapports locatifs, il inscrit de nouveaux droits et obligations relatifs à l'obligation de tout bailleur privé ou public de délivrer un logement décent.
- Dans le code de la Sécurité sociale, il conditionne le droit à l'allocation logement à la conformité du logement aux caractéristiques de décence.

³ L'annexe 2 développe les différents régimes locatifs concernés par l'obligation de délivrance d'un logement décent. La maîtrise des effets de droit pour chacun des régimes locatifs est un gage de succès et d'efficacité de l'action.

▲ Les obligations du locataire sur l'entretien du logement

Si l'article 187 de la loi SRU crée une obligation nouvelle à la charge du bailleur, elles n'exonèrent pas pour autant le locataire de ses diverses obligations de bon entretien et d'usage normal du logement.

Le risque tiendrait en effet à une interprétation trop extensive des caractéristiques de décence qui aurait pour effet d'exiger du bailleur qu'il réalise des travaux à chaque remise en location.

Le rappel des obligations du locataire en matière d'entretien et de remise en état n'est sans doute pas inutile au regard des nombreuses difficultés rencontrées au départ du locataire.

Ainsi, l'obligation de délivrer un logement décent ne doit pas avoir pour effet de faire supporter au bailleur la remise en état du logement avant de relouer, lorsque le mauvais état du logement est manifestement le fait du locataire. On ne saurait trop insister sur l'importance de l'état des lieux réalisé à l'entrée comme à la sortie du logement.

Les obligations du locataire sont définies à l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs. Au regard de l'article 7 c) - d) - f), le locataire doit notamment :

Article 7 c) Loi du 06.07.1989

• Répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, sauf cas de force majeure, ou de faute du bailleur ou d'un tiers que le locataire n'a pas introduit dans le logement.

Article 7 d) Loi du 06.07.1989

• Prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les réparations locatives définies par décret, sauf en cas de vétusté, mal-çon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

Article 7 f) Loi du 06.07.1989

• Ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire. A défaut, le bailleur peut exiger la remise en état aux frais du locataire au départ de celui-ci ou

même immédiatement lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du logement.

Le locataire doit également laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration dans le logement ainsi que ceux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués (article 7 e)). Cette obligation permet en particulier de protéger le bailleur contre la mauvaise foi d'un locataire dont le comportement viserait à empêcher la réalisation des travaux.

▲ Comment obtenir la mise en conformité aux caractéristiques de décence ?

Une fois rappelé le partage des droits et devoirs de chacun, il n'en reste pas moins que le législateur a souhaité donner des moyens d'action concrets et précis pour obtenir la réalisation effective des travaux lorsque celle-ci ne peut pas être obtenue à l'amiable.

Le locataire dispose d'une voie de recours lorsque le bailleur refuse de réaliser les travaux. A tout moment (à l'entrée dans les lieux ou en cours de bail), il peut agir en justice en s'adressant au Tribunal d'instance du lieu de son domicile pour demander l'exécution des travaux ou, à défaut, obtenir une réduction du loyer.

Trois points méritent d'être développés :

- Quels sont les locataires concernés ?
- Quelles sont les possibilités de médiation ?
- Comment ce recours est-il organisé ?

■ Quels sont les locataires concernés ?

Pour donner à toute personne ou famille confrontées à une situation de logement non décent des moyens réels d'y mettre fin dans un cadre légal défini et garantissant leur protection, le législateur a étendu ces possibilités d'action au plus grand nombre de locations d'habitation principale, notamment aux statuts locatifs les plus précaires (locations meublées⁴, locations à des saisonniers...) normalement exclus du champ d'application de la loi du 06.07.1989. Il est en effet courant que des locataires en situation précaire renoncent à faire

⁴ Sauf les hôtels meublés, lorsque le contrat de l'occupant s'analyse en un contrat d'hôtellerie ou d'hébergement temporaire. Par contre, si ce contrat est interprétable en contrat de louage de chose régi par le Code civil (article 1708 et suivants), celui-ci entraîne l'obligation pour le bailleur de délivrer un logement décent lorsqu'il s'agit de l'habitation principale du locataire (article 1719). L'annexe 2 du document fournit les principaux rappels du droit applicable aux différents régimes locatifs et les conditions d'application de la nouvelle obligation de délivrer un logement décent qui en découlent.

valoir leurs droits par crainte de pressions du bailleur. De même, les locataires de logements HLM, de logements à loyers plafonnés, et de logements conventionnés peuvent se prévaloir de cette obligation et du recours créé en cas de non-conformité lorsque le bailleur refuse de faire les travaux.

Article 2 Loi du 06.07.1989

- Les locataires d'un logement loué vide privé ou public, d'un logement meublé, d'un logement de fonction, d'un logement-foyer, d'un logement régi par la loi de 1948 et les travailleurs saisonniers locataires peuvent agir en justice ou mandater une association pour se faire représenter en justice.

■ **La médiation**

Il va de soi que les premières démarches pour obtenir la réalisation des travaux seront amiables : demande écrite du locataire à son bailleur. On peut toutefois s'attendre à des divergences d'appréciation sur la conformité aux caractéristiques de décence définies par le décret et sur la nature des travaux à réaliser.

Ces divergences et les litiges auxquels elles pourraient conduire ne relèvent pas des compétences des Commissions départementales de conciliation, bien que celles-ci aient été étendues notamment aux réparations locatives (article 188 de la loi SRU), ces réparations pouvant être l'une des réponses aux problèmes rencontrés dans les situations de non-conformité. Malgré le souhait exprimé par les associations, les compétences des commissions départementales n'ont pas été étendues à la décence par crainte de leur "engorgement".

Le rôle de médiation et d'accompagnement des associations dans la mise en œuvre du droit à un logement décent s'en trouve renforcé pour garantir l'efficacité et la mise en œuvre effective du dispositif dans une démarche non contentieuse, en assurant :

- l'information sur les droits et devoirs de chacun, et sur les aides mobilisables pour réaliser les travaux ;

- le conseil et, autant que de besoin, l'accompagnement des ménages dans leurs démarches pour obtenir la réalisation des travaux nécessaires.

■ **L'organisation du recours ouvert au locataire**

Le locataire peut, soit saisir directement le juge, soit mandater une association habilitée par la loi pour le représenter en justice, afin d'obtenir la réalisation des travaux.

Article 20 - 1 Loi du 06.07.1989

- Le locataire peut demander au propriétaire la mise en conformité du logement à tout moment de la location. Si le propriétaire ne fait pas les travaux, le locataire peut saisir le juge qui déterminera la nature des travaux à faire et pourra décider de réduire le loyer en cas d'inexécution par le propriétaire.

Article 24 - 1 Loi du 06.07.1989

- Un ou plusieurs locataires ayant un litige sur la décence de leur logement peuvent mandater une association siégeant à la Commission nationale de concertation ou une association de défense des personnes en situation d'exclusion visées à l'article 31 de la loi de lutte contre les exclusions pour les représenter en justice. Ces associations doivent être agréées pour représenter en justice les personnes qui les ont mandatées. A ce jour, en l'absence de précisions sur les conditions d'agrément des associations pour leur permettre de représenter en justice les personnes qui les ont mandatées, cette faculté donnée aux locataires est inopérante.

▲ **Comment apprécier la conformité aux caractéristiques de décence ?**

Définir la notion de décence est la condition sans laquelle l'obligation créée à la charge du bailleur ne peut avoir de contenu. La conformité aux caractéristiques de décence s'apprécie au regard des critères définis par le décret n°2002 - 120 du 30.01.2002 pour toutes les locations d'habitation principale, sauf pour les logements-foyers pour lesquels un décret spécifique les définit et les hôtels meublés.

Article 6 Loi du 06.07.1989

- Les trois critères essentiels pour établir la conformité du logement aux caractéristiques de décence sont :
 - L'absence de risque manifeste pour la santé des occupants ;
 - L'absence de risque manifeste pour la sécurité des occupants ;
 - La présence des équipements habituels permettant d'habiter normalement le logement.

Décret n°2002 - 120 du 30.01.2002 pris en application de l'article 6 de la loi du 06.07.1989

- Il définit précisément, point par point et pour chaque pièce, les caractéristiques auxquelles un logement doit être conforme pour être reconnu comme décent.

La mise en œuvre pratique de ces principes appelle les observations suivantes :

Les risques potentiels doivent pouvoir être détectables par toute personne, même non professionnelle, à l'occasion d'une visite attentive. Bien souvent cependant, seuls des signes laissant supposer l'existence d'un risque pourront être établis. Dans la pratique, un diagnostic établi par un "homme de l'art" sera souvent nécessaire et constituera la base sur laquelle s'appuieront locataires et bailleurs pour entreprendre des démarches (demande de travaux, recherche de financements, exercice du recours le cas échéant, réalisation des travaux...).

Vérifier la qualité des logements locatifs lorsqu'une aide au logement est accordée

Plusieurs facteurs ont contribué à alimenter les dérégulations observées localement dans les secteurs de "marché tendu" où des logements sont loués à des prix élevés à des ménages à faibles ressources, sans garantie d'un niveau de qualité leur assurant des conditions de vie dignes :

- des normes de qualité du logement devenues obsolètes car non révisées depuis leur création en 1948 ;
- l'extension progressive des catégories de bénéficiaires de l'allocation logement (AL). Depuis le "bouclage" de l'AL en 1993, toute personne ou famille locataire à faibles ressources peut bénéficier d'une allocation logement, quand auparavant, seules certaines catégories de ménages y étaient éligibles ;
- l'ouverture au bénéfice du tiers-payant pour les bailleurs logeant des ménages à faibles ressources. Cette mesure créée par la loi Besson en 1990 devait inciter des bailleurs privés à accepter plus facilement de louer à des locataires à faibles ressources.

Le deuxième volet du dispositif sur le droit à un logement décent créé par l'article 187 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains vise à rétablir les vérifications nécessaires de la qualité du logement pour ouvrir le droit à l'allocation logement, tout en assurant la protection des droits des ménages logés.

- Quels sont les ménages concernés ?
- Quelles sont les conditions de qualité du logement ouvrant droit à l'allocation logement ?
- Comment garantir la protection des bénéficiaires de l'allocation logement ?

Les paragraphes qui suivent apportent les réponses pour l'action.

▲ Quels sont les ménages concernés ?

Les nouvelles conditions d'ouverture ou de maintien du droit à l'ALF ou à l'ALS concernent tous les ménages éligibles occupant un logement non conventionné, quel que soit le statut d'occupation, la situation familiale ou sociale du ménage ou le type de logement occupé. Locataires, sous-locataires, occupants d'un hôtel meublé ou d'une pension de famille, propriétaires occupants ayant contracté un prêt en vue de la réalisation de travaux d'amélioration et ouvrant droit à l'allocation logement sont donc concernés par ces nouvelles dispositions sur les conditions de qualité du logement. Les présomptions de conformité aux critères de qualité pour certaines catégories de personnes (personnes âgées, handicapées...) ou de logements (HLM, construits après 1948) sont supprimées.

▲ Les conditions de qualité du logement ouvrant droit à l'allocation logement

En plus des conditions d'éligibilité à l'allocation logement tenant aux ménages, essentiellement leur niveau de revenu, la loi SRU a redéfini les critères de qualité du logement : pour ouvrir droit à l'allocation logement, le logement doit être conforme aux caractéristiques de décence du 30.01.2002. Le bailleur doit produire à la CAF ou à la CMSA l'attestation de conformité prévue par le Code de la Sécurité Sociale. Lorsque le logement n'est pas conforme aux caractéristiques du décret sur la décence, des dérogations peuvent être accordées pour permettre au locataire de faire la demande de travaux auprès du propriétaire, et d'effectuer les démarches pour en obtenir la réalisation. Dans tous les cas de non-conformité, même lorsqu'une dérogation est accordée, le bailleur ne peut pas percevoir l'allocation logement en tiers-payant.

*Code de la Sécurité Sociale
Article L 542 - 2 (ALF)
Article L 831 - 3 (ALS)*

*Articles D. 542 - 14, D. 542 - 16
et D. 542 - 24 et R. 755 - 12 (ALF)*

*Articles R. 831 - 10, R. 831 - 13
et R. 831 - 22 (ALS)*

*Articles 755 - 37
(hôtel meublé, pension de famille)*

- Le droit à l'allocation logement est ouvert lorsque le logement est conforme aux caractéristiques de décence définies par l'article 6 de la loi du 06.07.1989 modifiée par la loi SRU et son décret d'application du 30.01.02. Le bailleur doit produire le formulaire de la CAF / CMSA attestant de cette conformité.

- Lorsque le logement n'est pas conforme, la CAF / CMSA peut accorder une dérogation de six mois aux locataires, portée à un an pour les familles logées en hôtel meublé ou en pension de famille. Ces dérogations accordées pour permettre aux occupants de faire les démarches nécessaires à la réalisation des travaux (demande au bailleur, démarches en justice le cas échéant...) peuvent être prorogées pour une durée de six mois.

Dans tous les cas de non-conformité du logement, le versement entre les mains du bailleur ne peut avoir lieu.

Le préfet doit être informé des décisions de la CAF ou de la CMSA. Dans le cadre du PDALPD, il désigne un organisme privé ou public pour proposer au propriétaire une solution d'amélioration adaptée, ou une solution de relogement pour le locataire correspondant aux besoins et aux capacités du ménage.

En cas de superficie insuffisante du logement par rapport à la taille du ménage, la CAF / CMSA peut aussi accorder des dérogations pour une durée de deux ans renouvelable, au regard de la situation sociale des ménages (articles R. 831 - 13 - 1, D. 542 - 15).

▲ **Garantir la protection des bénéficiaires de l'allocation logement dans la mise en œuvre du droit au logement décent**

Le dispositif créé n'a pas pour objectif de priver des ménages de bonne foi d'un droit à une prestation sociale, mais de contraindre le bailleur indélicat à assurer au locataire des conditions de vie dignes, en le privant du versement en tiers-payant.

La médiation assurée par les associations, les opérateurs de l'amélioration de l'habitat et des services sociaux doit être mobilisée pour permettre aux ménages logés, futurs locataires ou propriétaires, d'accéder à leurs droits, en faisant réaliser les travaux nécessaires, tout en garantissant la protection de leur droit à l'allocation logement.

Elle s'appuie sur :

- l'information sur les droits et devoirs de chacun, les aides aux travaux mobilisables, les démarches à entreprendre pour préserver le droit à l'allocation logement ;
- l'accompagnement des ménages, le cas échéant, dans les démarches à entreprendre pour les aider à accéder à leurs droits et les mettre en œuvre, mais aussi pour garantir la protection du droit à l'allocation logement : lettre de demande des travaux au bailleur, aide aux démarches à engager en justice en cas de refus du bailleur, orientation vers les associations habilitées à représenter les locataires en justice pour la mise en œuvre du droit à un logement décent.

Elle intervient à plusieurs niveaux :

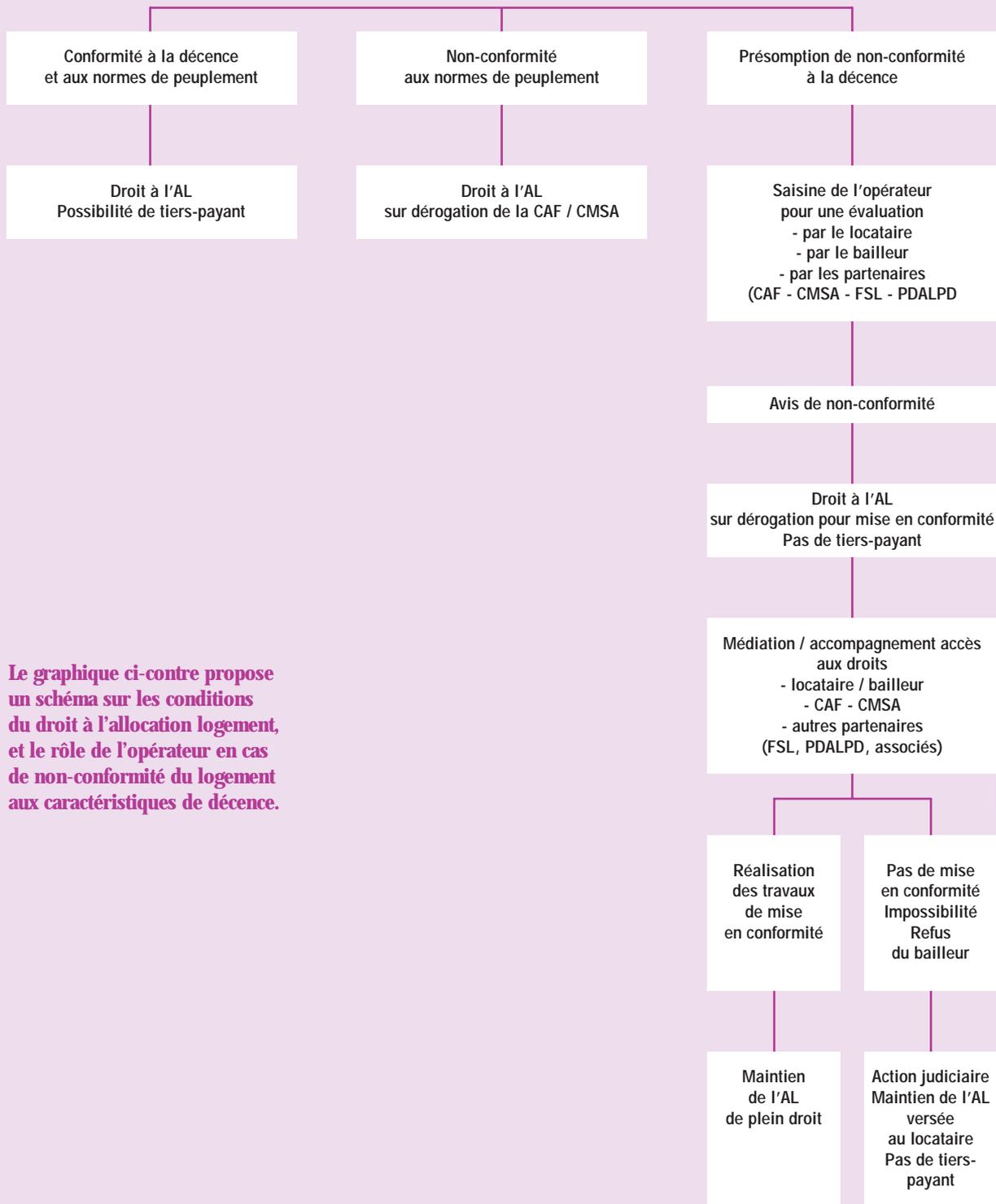
- les rapports locatifs ;
- l'aide à la réalisation des travaux ;
- les relations avec les organismes payeurs des aides au logement (CAF, CMSA) ;
- la mobilisation des aides à l'accès ou au maintien dans le logement (FSL).

Les dispositifs visant à renforcer les droits restent souvent "lettre morte" par méconnaissance de leurs droits par les bénéficiaires, parfois aussi par les acteurs chargés de les mettre en œuvre, et peut-être plus encore par crainte de pressions ou par découragement face à la complexité des procédures et aux tracasseries qu'elles engendrent. L'accès au droit à un logement décent, tel qu'il est conçu par la loi SRU, pourrait rester inappliqué, faute de relais auprès des personnes les plus concernées. Il faut pouvoir privilégier la médiation à la procédure, l'information à la contrainte et à la sanction. La mise en œuvre effective du droit ne peut reposer que sur une volonté forte de l'ensemble des acteurs du logement et de l'action sociale.

Les principaux effets de droit de la non-conformité du logement à la décence sur le droit à l'allocation logement

Situation sociale ou familiale des ménages	Statut d'occupation	Ouverture ou maintien du droit à l'AL	Contrôle des CAF ou CMSA	Versement de l'AL (destinataire)
Tous les ménages éligibles à l'AL sont concernés, quelle que soit leur situation sociale ou familiale, y compris les personnes âgées et handicapées (Suppression de la présomption de conformité dans le Code de la SS)	- Tous les locataires d'un logement non conventionné sont potentiellement concernés. - Tous les propriétaires ayant contracté un prêt ouvrant droit à l'AL pour l'acquisition ou des travaux d'amélioration sont concernés.	- Conformité du logement aux caractéristiques de décence. - Démarches engagées par le locataire vis-à-vis du bailleur pour la mise en conformité. - Dérogation de la CAF ou CMSA <i>Art. L 542 - 2 (ALF) et L 831 - 3 (ALS) du CSS</i>	Vérification sur autosaisine ou saisine par le maire ou une association. <i>Art. L 542 - 6 (ALF) et L 831 - 7 (ALS) CSS</i>	Suppression du tiers-payant au bailleur si non-conformité et versement direct au locataire si les démarches ont été effectuées <i>Art. L.553 - 4 (ALF) et L 835 - 2 (ALS) CSS</i>

Droit à l'allocation logement et respect des caractéristiques de décence et de peuplement



Le graphique ci-contre propose un schéma sur les conditions du droit à l'allocation logement, et le rôle de l'opérateur en cas de non-conformité du logement aux caractéristiques de décence.

Un mode d'intervention spécifique dans la lutte contre le mal-logement

▲ Habitat insalubre ou en péril et logement non décent : une distinction nécessaire...

Le recours fréquent à la notion d'habitat indigne a pour effet d'induire des confusions entre les différents modes opératoires mobilisables pour lutter contre l'habitat vétuste et les différentes formes de mal-logement qui en résultent pour les occupants.

La notion d'habitat indigne est un concept politique et non juridique. Elle fait cependant référence à un cadre juridique d'action inscrit dans le cadre politique du Plan d'éradication de l'habitat indigne et de la lutte contre les exclusions. La notion d'habitat indigne recouvre les situations d'habitat qui, d'une façon générale, sont passibles de poursuites pénales en tant qu'atteintes à la dignité humaine, et dont la suppression ou la réhabilitation relèvent des pouvoirs de police administrative exercés par les maires et les préfets. Les logements, immeubles et locaux insalubres, les locaux où le plomb est accessible (saturnisme), les immeubles menaçant ruine, les hôtels meublés dangereux, les habitats précaires... correspondent à ces situations.

En revanche, ni les logements inconfortables au sens de l'INSEE, (c'est-à-dire non pourvus à la fois de WC intérieurs, d'une salle d'eau et d'un chauffage central), ni les logements vétustes (cette notion renvoie à l'entretien), ni enfin les logements non décents au sens de la loi SRU et du décret du 30.02.02 sur les caractéristiques de décence n'ont vocation à être qualifiés d'habitat indigne.

Ces distinctions ont des effets de droit importants :

- les décisions prises dans le cadre des pouvoirs de police des préfets et des maires concernant les situations mentionnées plus haut s'imposent aux propriétaires ;
- en revanche, les autorités publiques ne peuvent intervenir directement dans les rapports locatifs et donc imposer la décence dont la mise en jeu devant la juridiction judiciaire relève de la seule initiative privée (les locataires et les associations).

Le tableau ci-contre rappelle les principaux critères distinctifs caractérisant la mise en œuvre des modes opératoires selon que l'on se situe dans le champ de l'insalubrité ou du péril, ou de la non-conformité à la décence, à la lumière de la circulaire n°2002 - 36 / UHC / IUH4 / 13 du 2 mai 2002 sur l'application des dispositions de la loi SRU concernant l'habitat insalubre.

▲ ... mais une articulation tout aussi nécessaire

La qualification des situations entre la non-conformité aux caractéristiques de décence et les situations relevant des pouvoirs de police pour traiter l'insalubrité peut donner lieu à des recoupements dans les cas d'atteinte à la sécurité et à la santé, notamment en cas de présence d'amiante ou de plomb. La qualification de la situation entre insalubrité / péril ou non-conformité à la décence, et la mise en œuvre de la procédure appropriée s'appuie sur l'appréciation du seuil de gravité de la situation fondée sur un diagnostic approfondi. Ainsi, si tout logement déclaré insalubre est nécessairement non conforme à la décence, l'inverse ne peut être affirmé : un logement non conforme aux caractéristiques de décence n'est pas pour autant insalubre ou en état de péril (c'est le cas notamment des

Insalubrité / péril et décence : les différences

Critères distinctifs		Insalubrité/péril	Décence
Champ concerné		Politiques d'hygiène publique et de sécurité	Relations contractuelles des rapports locatifs
Mode d'action		Public : Maires, Préfets, dans le cadre de leurs pouvoirs de police.	Privé : locataires, bailleurs, associations, institutions, dans le cadre de démarches relevant du droit civil.
Juridiction compétente		Juridiction administrative et judiciaire selon les cas.	Juridiction judiciaire - Tribunal d'Instance, compétent en matière de loyer.
Financements publics et actions incitatives		Aides majorées et déplafonnées de l'ANAH.	Aides de l'ANAH.
Effets de droit pour les occupants	Maintien dans les lieux ou relogement	Si besoin, relogement provisoire ou définitif aux frais du propriétaire, selon les prescriptions de l'arrêté. Droit à réintégration après travaux et levée de l'arrêté.	Maintien dans les lieux.
	Paiement du loyer	Arrêt du paiement, dès le premier jour du mois qui suit, de la notification de l'arrêté préfectoral ou municipal, jusqu'à la levée de l'arrêté.	Pas de suspension de loyer - Réduction du loyer prononcée par le juge, le cas échéant, en cas d'inexécution des travaux.
	Versement de l'allocation logement	Suspension consécutive à l'arrêt du paiement du loyer pendant la même période.	Si non-conformité constatée, suppression du tiers-payant. Versement direct au locataire sur dérogation de la CAF ou de la CMSA dans l'attente des démarches de mise en conformité.

logements simplement inconfortables au sens de l'INSEE, ou non pourvus de tous les équipements pour l'usage normal).

Des situations locales montrent que parmi les situations d'habitat dégradé examinées, une part importante n'atteint pas le degré de gravité nécessaire à la qualification d'insalubrité ou de péril. En revanche, ces situations, non conformes à la décence, nécessitent d'être traitées afin d'enrayer le processus de dégradation. Les deux modes d'intervention sont complémentaires, et aussi nécessaires l'un que l'autre pour apporter des réponses adaptées à des situations dont le degré de gravité est différent. Prévoir leur complémentarité et leur articulation dans les politiques locales, notamment au moment du repérage et du diagnostic est une garantie d'efficacité des actions menées.

▲ Comment qualifier les situations ?

Les évaluations réalisées par les opérateurs et professionnels techniques doivent permettre de bien distinguer les situations relevant de la décence de celles qui relèvent de l'insalubrité ou du péril. Chacune des deux notions répond à des critères qui lui sont propres, et appelle des modes de traitement qui lui sont également spécifiques. Ces évaluations doivent apporter toutes les précisions utiles concernant les préconisations techniques relatives aux travaux à réaliser et le degré de gravité qui permettront d'orienter le dossier vers le cadre juridique et opérationnel approprié : soit intervention dans le cadre d'une mise en conformité à la décence, soit intervention dans le cadre d'une situation d'insalubrité ou de péril, procédure dont la mise en œuvre est plus lourde et plus complexe.



Quels partenariats construire ?



Les attentes des acteurs et des partenaires

Si la mise en œuvre du droit dans le cadre de la législation sur les rapports locatifs est d'initiative purement privée, la vérification du niveau de la qualité des logements pour l'accès aux aides au logement se situe dans le champ des politiques publiques du logement des personnes défavorisées.

Les acteurs et partenaires pouvant intervenir dans la mise en œuvre du droit à un logement décent sont multiples. La nature et les missions de chacun d'entre eux déterminent à la fois leurs attentes, l'utilisation qui sera faite de l'outil d'évaluation tel que la grille DOMODECENCE®, outil réalisé par le Mouvement Pact Arim, ou de toute autre grille à caractère technique, la nature et l'étendue de la mission confiée aux opérateurs de l'amélioration de l'habitat.

Les quelques critères proposés ci-après permettront de guider l'organisme sollicité dans l'appréciation des attentes des différents partenaires et des missions qui en résulteront pour lui.

■ La sollicitation intervient-elle pour agir dans le cadre d'une mission d'intérêt général ou d'utilité sociale, ou pour le bénéfice de l'utilisateur final, bailleur, locataire ou propriétaire occupant ?

■ L'action est-elle inscrite dans une mission :

- d'accès aux droits inscrit dans le champ des politiques sociales, avec comme partenaires les CAF ou les CMSA et les FSL d'une part, les DDASS, conseils généraux, collectivités locales d'autre part ;
- d'amélioration de l'habitat, avec comme partenaires l'ANAH, la DDE, les collectivités locales et territoriales ;
- de gestion des rapports locatifs, avec d'une part les bailleurs privés (personnes physiques ou morales) ou publics et les administrateurs de biens, et d'autre part les locataires et les associations ?

La nature des missions - contenu, étendue, nature de leur rémunération et positionnement de l'opérateur - en découle.

Le tableau suivant propose une synthèse des différentes dimensions possibles des interventions des associations et / ou opérateurs dans ce champ.

Interventions des opérateurs

Champ d'action	Partenaires identifiés	Bénéficiaire final	Cadre d'intervention	Attentes des partenaires et finalités de l'évaluation	Nature des missions de l'opérateur Stratégie d'action
Politiques sanitaires et sociales	CAF ou CMSA FSL	Locataires	Mission de distribution des aides personnelles au logement	Mission de contrôle pour l'accès au droit à l'AL et aux aides du FSL	<ul style="list-style-type: none"> - Prestation technique simplifiée, certificat de conformité. - Délégation d'une mission de contrôle - Conventions bilatérales Pact / CAF ou CMSA, ou FSL
	DDASS Conseil général Collectivités locales	Tout occupant	Politique publique sanitaire et sociale du logement	Réalisation d'une mission d'intérêt général de mise en œuvre d'une politique publique	Missions intégrées : <ul style="list-style-type: none"> - Conseil habitat - Diagnostic technique et social - Médiation et accompagnement - Assistance à maîtrise d'ouvrage et/ou maîtrise d'œuvre - Convention multipartenariale dans le cadre du PDALPD
Politique d'amélioration de l'habitat	DDE ANAH Collectivités locales	Propriétaires Locataires	Politique publique d'amélioration de l'habitat	Réalisation d'une mission d'intérêt général de mise en œuvre d'une politique publique	Missions intégrées : <ul style="list-style-type: none"> - Etude et diagnostic urbains ou ruraux - Diagnostic technique - Animation de dispositifs OPAH - PST - PIG dans le cadre des conventions multipartenariales
Rapports locatifs	Propriétaires bailleurs Administrateurs de biens	Tous propriétaires bailleurs	Droit locatif : obligation légale de délivrer un logement décent	<ul style="list-style-type: none"> - Attestation de conformité - Prévention d'éventuels conflits locatifs 	<ul style="list-style-type: none"> - Prestation commerciale de diagnostic technique - Contrat individuel ou groupé (selon le patrimoine du bailleur) - Aide à la définition des travaux à réaliser
	Locataires Associations	Locataires	Droit locatif et accès aux aides (AL, FSL)	<ul style="list-style-type: none"> - Vérification de la conformité - Mise en œuvre du droit à un logement décent 	<ul style="list-style-type: none"> - Conseil habitat - Médiation et accompagnement - Conventions de partenariats avec les associations de défense des personnes
Amortissement Robien	Investisseurs	Investisseurs	Dispositif fiscal de Robien dans l'ancien	<ul style="list-style-type: none"> - Attestation de non-décence avant travaux ; - Certificat après travaux 	<ul style="list-style-type: none"> - Prestation de diagnostic technique - Contrat individuel ou groupé (selon le patrimoine du bailleur) - Aide à la définition des travaux à réaliser

Quelques expériences de lutte contre l'habitat non décent

Les expériences locales mobilisant une association Pact Arim pour lutter contre l'habitat non décent présentées ci-après s'inscrivent chacune dans des modalités de lutte contre les différentes formes de mal-logement et des partenariats propres à chaque territoire. Elles varient ainsi fortement d'un département à l'autre et selon l'engagement des partenaires sociaux que sont :

- les acteurs de la politique sociale du logement (Partenaires du PDALPD, FSL) ;
- les CAF et CMSA qui, dans certains départements affichent une position en faveur d'une politique dérogatoire systématique pour le maintien de l'aide au logement en cas de non-conformité à la décence.

Les actions exposées ici font l'objet d'une présentation plus détaillée dans les pages qui suivent. Certaines sont simplement citées, en précisant le type de mission de l'association. Sans prétendre à l'exhaustivité, la liste qui suit donne une idée de l'action engagée à ce jour. Elle fait apparaître une majorité d'actions à caractère social, où les missions de l'opérateur dépassent souvent le simple diagnostic DOMODÉCENCE®, pour intégrer également les missions de conseil, de médiation et d'accompagnement dans la mise en œuvre du dispositif et du droit. La publication des derniers textes nécessaires à la mise en application du dispositif relatif à la décence a suscité une implication plus forte des différents partenaires et une démultiplication des actions. Les exemples qui suivent fournissent quelques repères pour l'action aux acteurs locaux qui souhaitent avancer dans la lutte contre l'habitat non décent.

LES EXPÉRIENCES PRÉSENTÉES DANS LES PAGES QUI SUIVENT

Pact de la Charente Mission de diagnostic dans le cadre du FSL et dans le cadre d'une OPAH (avec un partenariat CAF).

Cal Pact de l'Ain Mission de lutte contre la vétusté et l'insalubrité dans le cadre du PDALD et du FSL.

Pact Habitat 34 (Hérault) Mission de diagnostic dans le cadre du FSL.

Cal Pact de Saint-Etienne Mission de lutte contre l'habitat insalubre et non décent dans le cadre d'une convention MOUS.

CAL Pact Arim de l'Oise Mission de lutte contre l'habitat insalubre et non décent dans le cadre d'une Convention CAF / Pact et d'une convention MOUS.

Arim des Pays Normands dans l'Eure Mission globale d'actions d'amélioration et d'aide aux familles, dont une mission de diagnostic DOMODECENCE® dans le cadre d'une convention entre l'Arim des Pays Normands et la CAF l'Eure.

Cal Pact de Douai Missions de repérage et de diagnostic de l'habitat non décent ou insalubre à Douai dans le cadre du Programme régional d'action en santé environnement (PRASE) ; Mission de vérification de la conformité des logements repérés par la CAF dans le cadre d'une convention avec cette dernière.

CDH de Loire-Atlantique Mission de médiation locative, notamment sur la non-conformité à la décence du logement dans le cadre du FSL. Egalement action santé.

Cal Pact de Roubaix Mission globale, technique et sociale de lutte contre l'indécence et l'insalubrité avec la Ville de Roubaix dans le cadre d'un contrat de ville.

QUELQUES EXPÉRIENCES COMPLÉMENTAIRES ET LES PERSONNES RESSOURCES

Pas-de-Calais Projet territorial de l'Etat - Droit à un logement décent. *Contact* : Bernard Thierson, Directeur du CAL Pact, 12 bis avenue Paul Michonneau, 62000 Arras - Tél. 03 21 51 26 55

Pact de Tourcoing (en cours) Mission de diagnostic dans le cadre du FSL. *Contact* : Patrick Guyard, Directeur Adjoint, Cal Pact de Tourcoing, BP 263 - 2 rue A. Ribot - 59335 Tourcoing Cédex - Tél. 03 20 76 90 60

Arim des Pays Normands Missions de repérage, diagnostic DOMODECENCE® et accompagnement des propriétaires dans le cadre d'une OPAH à Cherbourg - Octeville dans le cadre d'une convention tripartite entre l'Arim des Pays Normands, la CAF de la Manche et la ville de Cherbourg - Octeville. *Contact* : Jean-Pierre Brenet, Directeur de l'Arim des Pays Normands - 8, bd du Général Weygand - 14053 Caen Cédex - Tél. 02 31 86 70 50

CAL Pact de la Moselle Convention d'étude de l'OPAH de la Communauté d'agglomération du Val de Fensh entre la Communauté d'agglomération du Val de Fensh et le CAL Pact de la Moselle en vue de la lutte contre l'habitat insalubre et non décent. *Contact* : Hugo Polidori, Directeur, CALM de la Moselle, BP 14062 - 9, rue du Grand Cerf - 57040 Metz - Tél. 03 87 75 32 28

Pact H & D du Lot-et-Garonne Diagnostics DOMODECENCE® pour le compte de propriétaires et/ou d'investisseurs dans le cadre du dispositif de Robien. *Contact* : Gilles Barnet, Directeur adjoint, Pact H & D 47 du Lot-et-Garonne, 3 place Armand Fallières - 47000 Agen - Tél. 05 53 77 35 50 - pact.47@wanadoo.fr

LA MISE EN ŒUVRE DE LA LUTTE CONTRE L'INSALUBRITÉ ET L'INDÉCENCE DANS LA CHARENTE

Opérateur : Pact Arim de la Charente

Le cadre partenarial de la mission

Convention GIP-FSL / Pact Arim dans le cadre d'une action du PDALPD de lutte contre l'insalubrité et l'indécence du parc privé.

Le contenu

Diagnostic technique.

Les moyens

Visite des logements désignés par le PDALPD.
Réalisation du diagnostic.
Remise d'une grille d'évaluation des caractéristiques du logement.
Mission exercée en complémentarité de la lutte contre l'insalubrité. Mise à disposition des évaluations réalisées aux services chargés de la lutte contre l'insalubrité.

Personnes et familles visées

Toute personne ou famille ayant des difficultés particulières à accéder ou se maintenir dans un logement décent.

Le financement

Financement

GIP-FSL en 2002 / MOUS Etat - Département - CAF en 2003

Rémunération 2003

- en zone urbaine : 86,99 € par visite effectuée et 47,64 € par déplacement sans possibilité de visite
- en zone rurale : 119,10 € par visite effectuée et 79,74 € par déplacement sans possibilité de visite

Les objectifs quantitatifs

- 200 diagnostics par an
- 152 réalisés du 01.07.2002 au 31.12.2002
 - 277 réalisés du 01.01.2003 au 30.09.2003

Observations de l'opérateur

- Si le logement n'est pas considéré comme conforme au décret, la fiche d'évaluation est adressée au propriétaire, au FSL et à la CAF (+ DDASS si suspicion d'insalubrité) avec décision par chacun des organismes du maintien ou non des aides au logement.

- Une contre-visite est réalisée quant le propriétaire fait part des travaux réalisés.

Points forts

- Les trois courriers avec le même contenu adressés au propriétaire par le FSL, la CAF et le Pact déclenchent des travaux de mise en conformité.

- La "règle du jeu" et ses conséquences (avec la suppression effective du versement des aides au logement) commencent à être connues par les propriétaires "indélicats" (ce qui contribue à l'amélioration de la qualité des logements mis en location).

Points faibles

- D'un point de vue matériel : difficultés de trouver physiquement les logements à visiter (adresses erronées ou peu précises en zone rurale, pas de nom du locataire sur la boîte...).

- En cas de conflits propriétaires-locataires, il est difficile de faire la part des responsabilités incombant au propriétaire ou au locataire.

- Lorsque le propriétaire a rempli ses obligations et que le logement est rendu non décent du fait du comportement du locataire, il y a peu d'outils pour venir en aide à ce propriétaire.

- La faiblesse de la production de logements locatifs sociaux (privés ou publics) ne permet pas de proposer rapidement des solutions alternatives aux locataires mal logés en proportion du nombre de situations rencontrées.

Contact

Gilles Devos, Directeur
Pact de la Charente
45, rue du Sauvage
16000 ANGOULÊME
Tél. 05 45 95 62 02
pact.arim.16@wanadoo.fr

LA MISE EN ŒUVRE DE LA LUTTE CONTRE LA VÉTUSTÉ ET L'INSALUBRITÉ DANS L'AIN

Opérateur : CAL Pact de l'Ain

Le cadre partenarial de la mission

Convention de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale inscrite dans le Plan départemental pour le logement des défavorisés (PDLPD) en partenariat avec l'Etat, Le Conseil général et la CAF.

Le contenu

La Convention Etat / Conseil général / CAF comporte trois axes :

- produire une offre de logements adaptés dans le parc privé à destination des ménages en difficulté ;
- faciliter l'intégration de ces ménages dans les logements produits en établissant des liens de confiance entre propriétaires et locataires ;
- contribuer au traitement des problèmes de vétusté ou d'insalubrité dans le département.

La méthode

Recherche d'une réponse adaptée à la situation des ménages orientés par :

- le relogement dans l'offre produite dans le parc privé réhabilité dans le cadre du PST départemental ;
- la médiation locative et le suivi du parc locatif réservé ;
- la mise en œuvre de "diagnostics vétusté" à la demande des Commissions locales de l'habitat (CLH) pour orientation vers l'outil du PDALPD approprié ;
- une mission d'assistance au Maire dans l'application du Règlement sanitaire départemental (RSD), en dehors des situations d'insalubrité, pour la mise en conformité des logements ;
- une mission d'étude de faisabilité et d'assistance "insalubrité" comprenant la coordination des acteurs et l'appui au propriétaire.

Personnes et familles visées

Ménages pour lesquels l'accès à un logement dans les conditions de droit commun pose des difficultés spécifiques (faiblesse des ressources, mode de vie...). Orientation par les Commissions locales de l'habitat vers les outils du PDALPD produisant une offre de logements adaptés.

Le financement

Dans le cadre de la convention MOUS, l'axe concernant le traitement de la vétusté et de l'insalubrité est financé à l'objectif, dans les conditions suivantes :

- 210 € nets de TVA par "diagnostic vétusté" ;
- 630 € nets de TVA par mission d'assistance RSD ;
- 420 € nets de TVA par étude de faisabilité (par logement) ;
- 1400 € nets de TVA par mission d'assistance insalubrité.

Les objectifs quantitatifs

- 80 "diagnostics vétusté" ;
- 40 missions RSD ;
- 15 études de faisabilité ;
- 2 missions d'assistance insalubrité.

Observations de l'opérateur

Le dispositif précédent (2001-2003) de traitement de la vétusté et de l'insalubrité, identique à celui-ci à l'exception de la mission d'assistance RSD, a donné satisfaction aux partenaires dans le domaine de la connaissance des situations de vétusté et d'insalubrité (250 diagnostics) et du traitement de l'insalubrité repérée. L'absence de suivi de ces diagnostics a été jugée insatisfaisante par les partenaires. La mise en œuvre de la mission RSD devrait apporter une réponse opérationnelle pour assurer la résorption effective de la vétusté repérée.

Contact

Frédéric Pichard, chargé de mission
CAL Pact de l'Ain
11, rue Brillat Savarin
01000 BOURG-EN-BRESSE
Tél. 04 74 21 02 01
cal.chargope3@bressenet.com

LA LUTTE CONTRE L'INSALUBRITÉ ET L'INDÉCENCE DANS L'HÉRAULT : UNE MISSION TECHNIQUE ET SOCIALE DANS LE CADRE DE LA POLITIQUE SOCIALE DE L'HABITAT

Opérateur : Pact Habitat 34

Le cadre partenarial de la mission

Convention FSL / Pact dans le cadre du troisième PDALPD, volet accès et maintien dans le logement, en partenariat avec la DDASS et le SCHS.

Le contenu

Diagnostic technique et social.

Les moyens

Visite des logements désignés par le PDALPD.
Diagnostic technique de l'état du logement et évaluation du degré de salubrité.
Enquête sociale auprès des occupants et évaluation des besoins.
Présentation en commission technique du FSL, avec participation DDE, DDASS, SCHS.
Orientation des demandes classées comme prioritaires vers les différents dispositifs opérationnels mobilisables (relogement sur contingent préfectoral, "MOUS Insalubrité", OPAH classique, etc.)

Personnes et familles visées

Personnes et familles repérées par les travailleurs sociaux du secteur, suite à une demande de logement HLM fondée sur le motif d'insalubrité du logement actuel.

Le financement

Financement : FSL
Rémunération : 250 € HT par diagnostic présenté en commission.

Les objectifs quantitatifs

100 diagnostics par an

Observations de l'opérateur

Points forts

Diagnostic global logement / occupant en partenariat avec la DDASS, le SCHS, les services sociaux de secteur.
Repérage par la CAF et les services sociaux de logements indécents ou insalubres, alimentant de façon récurrente la demande.

Points faibles

Mission d'expertise n'intégrant pas un dispositif opérationnel en soi.
Renvoi vers différents dispositifs existants (non animés nécessairement par le Pact) avec des résultats variables.
Moins de 10% des dossiers aboutissent à la prise effective d'un arrêté d'insalubrité dans le cadre de la MOUS Insalubrité.
Démarches en cours pour intégrer la lutte contre l'habitat non décent, majoritaire, en associant la CAF.

Contact

Denis Maulandi, Directeur
Pact Habitat 34
rue du Professeur Truc
34090 MONTPELLIER
Tél. 04 67 70 31 10
pact34@wanadoo.fr

LA LUTTE CONTRE L'INSALUBRITÉ ET L'INDÉCENCE À SAINT-ÉTIENNE : DES MISSIONS INTÉGRÉES DANS LE CADRE DE LA POLITIQUE SOCIALE DU LOGEMENT

Opérateur : CAL Pact de Loire - Centre d'amélioration du logement

Le cadre partenarial de la mission

Convention MOUS.

Le contenu

Effectuer un diagnostic du bâti pour définir :

- La présomption ou le niveau de vétusté, d'indécence, d'insalubrité, de péril.
- Type de travaux à entreprendre.
- Maintien des ménages ou relogement.

Les moyens

Visite des logements identifiés dans les Commissions logement territoriales (CLT) du PDLPD.
Remise d'un diagnostic.

Personnes et familles visées

Tout ménage du plan (PDLPD) ayant des problèmes de maintien dans le logement et où il y a présomption d'habitat indigne.

Le financement

MOUS - Etat - Conseil Général - CAF - FSL
(Rémunération MOUS globale)

Les objectifs quantitatifs

- 120 diagnostics par an

Observations de l'opérateur

Efficacité du dispositif pouvant déboucher sur :

- la nécessité d'approfondir une distinction entre
 - péril,
 - insalubrité (santé / habitat),
 - décence ;
- le repérage de réseaux de "marchands de sommeil" et de filières parallèles d'accès au logement.

Contact

Jean-Loup Lemire, Directeur
CAL-Pact de la Loire
2, rue Aristide Briand et de la Paix
42000 SAINT-ETIENNE
Tél. 04 77 43 08 80
pact.42@libertysurf.fr

LA LUTTE CONTRE L'INSALUBRITÉ ET L'INDÉCENCE DANS L'OISE : UN EXEMPLE DE MISSIONS INTÉGRÉES

Opérateur : CAL Pact Arim de l'Oise

Le cadre partenarial de la mission

- Convention d'objectifs CAF / Pact spécifique à la lutte contre l'insalubrité et l'indécence du parc privé inscrite dans le cadre du partenariat local.
- Convention DDE / Pact.

Le contenu

Convention CAF / Pact : mission globale d'assistance technique et sociale à la maîtrise d'ouvrage regroupant trois actions :

- la lutte contre l'insalubrité chez les propriétaires occupants ;
- la lutte contre l'inconfort et l'indécence dans le parc locatif privé ;
- la recherche immobilière.

Les moyens

- Recherche d'une réponse adaptée à la situation du ménage :
- maintien par l'amélioration du logement et la mise en conformité à la décence pour le maintien ou l'ouverture des aides au logement ;
 - relogement dans l'offre produite dans le parc privé ;
 - mise en œuvre des démarches adaptées en partenariat avec les services compétents : procédure d'insalubrité ou mise en œuvre du droit à un logement décent ;
 - réhabilitation dans le cadre du PST départemental ou des OPAH avec conventionnement privilégié dans tous les cas.

Personnes et familles visées

- Dans le cadre de la convention CAF / Pact : familles allocataires.
- Les situations de mal-logement rencontrées par les ménages peuvent être traitées dans le cadre d'une convention DDE / Pact.

Le financement

Dans le cadre de la convention CAF / Pact : financement des missions inscrites dans la convention pour les objectifs définis au titre du budget des actions sociales de la CAF.

Aide au fonctionnement :

- Lutte contre l'insalubrité : 1 382,30 € TTC / dossier finalisé
- Lutte contre l'indécence : 1 353,79 € TTC / dossier finalisé
- Recherches immobilières : 1 379,34 € TTC / dossier finalisé
- Rémunération forfaitaire de 762 € et 366 € par opération non menée à terme avec un maximum de trois dossiers non menés à terme sur dix pour la lutte contre l'insalubrité et un sur cinq pour la lutte contre l'indécence.

Aide à l'investissement : 3 049 à 10 671 € / logement.

Les objectifs quantitatifs

Lutte contre l'insalubrité : 10 dossiers

Lutte contre l'indécence : 5 dossiers

Recherches immobilières : 10 dossiers

Observations de l'opérateur

Efficacité du dispositif.

Contact

Hervé Catteau, Directeur
CAL Pact Arim de l'Oise
28, rue du Pont d'Arcole
60000 BEAUVAIS
Tél. 03 44 02 21 93
dir.calpact.60@wanadoo.fr

LA LUTTE CONTRE L'INSALUBRITÉ ET L'INDÉCENCE DANS L'EURE : UN EXEMPLE D'ENGAGEMENT DE LA CAF POUR L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT ET DU CADRE DE VIE DES FAMILLES

Opérateur : Arim des Pays Normands

Le cadre partenarial de la mission

Convention triennale 2003-2005 CAF / Pact au titre du programme d'action sociale de la CAF, dont l'amélioration du cadre de vie et le développement social local sont des axes prioritaires.

Le contenu

Trois axes d'interventions :

- aide à l'accès aux normes minimales d'habitabilité pour les locataires et les sous-locataires, grâce au DOMODECENCE® ;
- accès des familles, propriétaires occupants et accédants à la propriété, aux dispositifs d'amélioration des logements anciens ;
- recherche et réalisation d'acquisitions-améliorations ou de baux à réhabilitation pour le logement des familles et des jeunes de moins de 26 ans en situation de fragilité.

Les moyens

Actions conduites en complémentarité entre les équipes sociales et administratives de la CAF et les équipes de l'Arim des Pays Normands.

Personnes et familles visées

Familles mal logées et jeunes en situation de fragilité.

Le financement

Convention CAF / Pact : budget action sociale de la CAF.
Financement global de la mission comprenant les trois axes : 22 900 € / an.

Les objectifs quantitatifs

Objectif de vingt DOMODECENCE® en 2003, à titre expérimental.

Observations de l'opérateur

Point fort

Un engagement fort de la CAF sur le mal-logement au titre du programme d'action sociale de la CAF.

Point faible

Une liaison à construire entre ce partenariat bilatéral et les autres acteurs de l'habitat, PDALPD notamment.

Contact

Rémi Jobin
Arim des Pays Normands, Antenne de l'Eure
14 rue Joséphine
27000 Evreux
Tél. et télécopie 02 32 38 10 80
arim.evreux@pact-arim-normandie.org

LA LUTTE CONTRE L'INSALUBRITÉ ET L'INDÉCENCE À DOUAI : UN EXEMPLE D'ACTION SANTÉ ET ENVIRONNEMENT

Opérateur : CAL Pact de Douai - Centre d'amélioration du logement

Le cadre partenarial de la mission

- Convention CAF / Pact dans le cadre d'une délégation de la mission de contrôle de conformité de la CAF au Pact.
- Convention avec la Communauté d'agglomération de Douai dans le cadre du Programme régional d'action santé environnement (PRASE)

Le contenu

- Convention CAF / Pact (un an renouvelable).
Enquêtes réalisées par le Pact pour le compte de la CAF pour les logements repérés par la CAF.
- Convention PRASE (pluriannuelle 2002-2004) :
A partir de différents lieux de signalement de problèmes de logements (Observatoire régional de l'urbanisme, permanences des travailleurs sociaux, des signalements CAF...), missions d'informations des occupants, des bailleurs, des élus et des partenaires, réalisation de diagnostics permettant de distinguer inconfort, indécence, insalubrité et mettant en évidence l'impact de l'insalubrité sur la santé physique et mentale, relogement de familles très précarisées.

Les moyens

- Convention CAF / Pact :
Remise d'un rapport pour chaque enquête réalisée par le Pact selon une grille d'évaluation réalisée en commun par le Pact et la CAF. Coût : 150 € par contrôle.
- Convention PRASE :
Action d'information et de communication auprès des partenaires et du public concerné - réalisation de diagnostics technique et sociaux. Mobilisation d'un conseiller social (3/4 ETP) et d'un technicien en bâtiment (1/4 ETP) et du service communication pour la réalisation d'outils pédagogiques pour l'information et la communication. Coût : 65 000 à 70 000 € chaque année sur trois ans.

Personnes et familles visées

- Convention CAF / Pact : allocataires CAF.
- Convention PRASE : familles en difficulté d'habiter identifiées dans les différents lieux, dispositifs de repérage, bailleurs.

Le financement

- Convention CAF / Pact : budget action sociale de la CAF.
- Convention PRASE : subvention DRASS.

Les objectifs quantitatifs

- Convention CAF / Pact : tout logement identifié par la CAF.
- Convention PRASE : 150 diagnostics auprès de familles en difficultés d'habiter (par an). Information de 100 bailleurs.

Observations de l'opérateur

- L'inscription de l'action au sein d'un dispositif sur la santé représente une démarche innovante permettant un repérage et une sensibilisation démultipliés et crée des synergies nouvelles entre des partenaires différents de l'action sociale.

Contact

Françoise Née, Directrice
CAL Pact de Douai
166, rue du Clocher Saint-Pierre - BP 227
59504 DOUAI
Tél. 03 27 95 89 10
pactdedouai@wanadoo.fr

LA LUTTE CONTRE L'INSALUBRITÉ ET L'INDÉCENCE EN LOIRE-ATLANTIQUE : UN EXEMPLE D'ACTION DANS LE CADRE DE LA MÉDIATION LOCATIVE

Opérateur : Centre de l'habitat Pact Arim de Loire-Atlantique

Le cadre partenarial de la mission

Convention PDALPD-PDI / Pact ; Régulation des rapports locatifs (RRL) et liaison avec deux dispositifs :

- audit sanitaire et social mené par l'Union régionale Pact Arim qui préfigure de nouvelles méthodes d'intervention dans le traitement des logements indignes en rapport avec la santé dans les logements ;
- convention d'objectifs en cours de signature CAF / Pact spécifique à la lutte contre l'indécence du parc privé.

Le contenu

- Médiation locative visant à maintenir les locataires du parc privé dans leur logement.
- Restauration du dialogue entre propriétaire et locataire et prévention de l'aggravation du conflit.
- Expertise et alerte juridique, technique.

La méthode

Analyse juridique des clauses du bail et leur application concrète par les différentes parties concernées.

Examen de l'état du logement au regard des conditions du bail et de la réglementation sur la décence.

Intervention complémentaire éventuelle de l'audit sanitaire et social si liens avec la santé.

Regard sur le mode d'habiter et l'utilisation des équipements du logement et de l'énergie.

Préconisations de travaux et d'usage du logement.

Négociation et recherche d'un compromis entre propriétaire et locataire.

Au besoin demande de déclenchement d'une procédure lourde (insalubrité) ou information du FSL en cas de saisine par ce dernier.

Personnes et familles visées

Régulation des rapports locatifs : public éligible au PDALD et au PDI : ménages à faibles revenus et en difficulté sociale occupant un logement présentant des dysfonctionnements et/ou en situation conflictuelle avec son propriétaire.

Audit sanitaire et social : public signalé par le secteur médical, les services sociaux, les opérateurs OPAH...

Allotataires CAF signalés par le service d'action sociale de la CAF 44.

Le financement

Régulation des rapports locatifs (PADLPD, PDI) : 300 € par mesure.

Audit sanitaire et social : financement dans le cadre d'une convention globale DRASS, DDASS, ADEME, DRE, CRAM et UR Pact Arim.

Convention CAF / Pact (en cours d'élaboration).

Les objectifs quantitatifs

Régulation des rapports locatifs : 120 mesures (2002).

Audit sanitaire : 50 ménages par an sur 3 ans pour tester la méthodologie.

Convention CAF/ CDH (30 mesures).

Observations de l'opérateur

Mise en œuvre d'une méthodologie qui associe l'obligation du respect des réglementations en tenant compte des facteurs humains (comportements et capacités financières) dans les solutions apportées avec la recherche d'une responsabilisation des acteurs.

Ces dispositifs préfigurent une intervention généralisée avec le soutien de différents partenaires sur le logement décent.

Contacts

Michel Durand-Danet
CDH Pact Arim de Loire-Atlantique
33 rue Lamoricière, BP 58729
44187 NANTES Cedex
Tél. 02 40 44 99 50
logesocial@centrehabitat44.org

Vincent Bricaud
Union régionale des Pact Arim des Pays de la Loire
33 rue Lamoricière, BP 58729
44187 NANTES Cedex
Tél. 02 40 44 99 40
ur-pdl.pact-arim@centrehabitat44.org

LA MISE EN ŒUVRE DE LA LUTTE CONTRE L'INSALUBRITÉ ET L'INDÉCENCE À ROUBAIX

Opérateur : CAL Pact de Roubaix et environs

Le cadre partenarial de la mission

Convention avec la Ville de Roubaix.

Le contenu

Accompagner toute famille ou jeune en grande difficulté d'habitat pour construire avec les personnes une réponse adaptée assurant leur "bien-être" dans leur logement (actuel ou nouveau), en favorisant leur intégration dans leur environnement (quartier, voisinage). Outre la réalisation du diagnostic social et technique précis de chaque situation (logement / ménage), l'action fait appel aux modalités et outils suivants :

- des liens structurels assurés avec les partenaires concernés : service d'hygiène municipal, bailleurs, chargés d'OPAH, Maison de l'Habitat ;
- un observatoire de l'habitat privé pour mesurer les flux de population et connaître l'état du bâti et la situation du foncier. Cet outil permet aussi de négocier avec les bailleurs privés sur le peuplement de leur parc.

La méthode

Quatre travailleurs sociaux, salariés permanents mis à disposition par l'association sur la totalité de l'année pour l'action, assurent un diagnostic social et un accompagnement adapté. Des permanences dans les quartiers permettent d'accueillir les jeunes et les familles en difficultés d'habitat.

Outre la démarche d'accompagnement assurée auprès des ménages accueillis (déplacement au domicile, réalisation d'un diagnostic technique, définition conjointe d'une réponse adaptée aux besoins et aux capacités des personnes), l'action comporte les principales étapes suivantes :

- signalement auprès des équipes d'hygiène et réhabilitation en vue d'un traitement du bâti par les propriétaires ;
- négociation/prise de contact avec leur propriétaire pour permettre un maintien dans les lieux en améliorant les conditions de logement ;
- apurement des situations financières difficiles par la mobilisation du FSL, mise en place de plans d'apurement, élaboration de dossiers de surendettement ;
- mise en lien avec des structures juridiques pour le traitement de situations de blocages ;
- mise en lien avec des services sociaux (Centre communal d'action sociale, Unité territoriale des professionnels de l'action sociale, centre médicopsychologique, etc.), avec les Plans locaux

d'insertion et toutes les structures qui favorisent l'itinéraire professionnel pour des publics non repérés ;

- recherche de sortie positive des familles ou des jeunes que ce soit en matière de logement et/ou d'intégration dans le quartier, et/ou d'insertion professionnelle ;
- liaison assurée avec les chargés d'OPAH Réhabilitation requalifiante, courées et insalubrité.

Personnes et familles visées

Propriétaires occupants ou locataires en difficulté dans le parc privé, jeunes en difficultés d'habitat.

Le financement

Cofinancement Ville de Roubaix et Fonds structurels européens.

Les objectifs quantitatifs

Accompagner les 800 familles ou personnes isolées en difficulté, dans leur logement du parc privé ancien (locataires, accédants, propriétaires).

La majorité des familles bénéficient d'un diagnostic social et 50% d'un accompagnement dans la durée.

Observations de l'opérateur

Plus de 60% des logements visités sont insalubres ou indécents. En trois mois de visite 89 logements se sont révélés non conformes au décret "logement décent". Une action concertée entre la Ville de Roubaix, le CAL Pact, la CAF et les associations siégeant à la Commission de concertation permettrait d'assainir la situation. Favoriser la réhabilitation des logements non conformes au décret "logement décent" permet de réduire la pression de la demande d'accès au logement social.

Contact

Patrick Cornille, Responsable du service MOUS,
CAL Pact de Roubaix,
25, rue de Lille
59100 ROUBAIX
Tél. 03 20 89 50 59
smous.calroubaix@nordnet.fr

Outils et méthodologie d'intervention



Un large champ d'action

Un partenariat réussi pour rendre le droit à un logement décent effectif repose sur des outils et une méthodologie d'intervention précis. Des propositions sont présentées à l'usage des associations et des opérateurs qui ont la volonté de s'engager dans cette action.

En préalable, on rappellera le vaste potentiel de l'action à partir d'estimations et des premiers bilans réalisés par des partenaires fortement impliqués, et les conséquences pour l'activité des associations et des Pact Arim en particulier.

▲ Un champ d'action dominant dans le secteur locatif ...

L'obligation de délivrer un logement décent à la charge du bailleur et le droit de recours non limité dans le temps créé pour le locataire placent explicitement l'enjeu dans le champ des activités concernant le parc locatif.

En revanche, la condition de conformité du logement aux nouvelles caractéristiques de décence pour le droit à l'allocation logement ouvre un champ plus vaste, puisqu'elle concerne aussi bien les locataires que les propriétaires occupants ayant contracté un prêt éligible à l'allocation logement pour des travaux d'amélioration.

Les estimations réalisées pour évaluer le nombre de ménages potentiellement concernés par la mise en œuvre du droit à un logement décent montrent également qu'en termes quantitatifs, l'enjeu se situe clairement dans le champ des activités portant sur le parc locatif. Les chiffres présentés ci-dessous précisent ces enjeux.

Répartition des ménages bénéficiaires de l'ALS et de l'ALF dans les différents parcs de logements

Source : Données de la CNAF - Prestations légales - Logement RMI - Résultats 12 décembre 2002

	Ensemble ALF	Dont ALF étudiants	Ensemble ALS	Dont ALS étudiants	ALF + ALS
Parc locatif privé	767 753	9 039	1 669 207	497 732	2 436 960
Parc locatif public	16 686		15 618		32 304
TOTAL PARC LOCATIF	784 439	9 039	1 684 825	497 732	2 469 264
Foyers	459		287 739	73 800	288 198
Accession	304 391		63 274		367 665
TOTAL GÉNÉRAL	1 089 289	9 039	2 035 838	571 532	3 125 127
Dont bénéficiaires de minima sociaux	187 796		298 968		486 764

Selon ces données ⁵, 80% des bénéficiaires de l'AL sont locataires, en quasi-totalité dans le parc privé (seuls 1% sont locataires dans le parc public).

De ces quelques données, on peut tirer les enseignements suivants :

■ Un fort enjeu porte sur le parc locatif privé, notamment sur les ménages bénéficiaires de l'ALS, hors étudiants : parmi les 2 500 000 locataires bénéficiaires de l'AL, plus des deux tiers (68%) perçoivent l'AL à caractère social (ALS), et à peine un tiers l'AL à caractère familial (ALF). C'est aussi parmi les bénéficiaires de l'ALS que les minima sociaux sont les plus nombreux : 20% contre 17% parmi les bénéficiaires de l'ALF.

■ L'enjeu sur les propriétaires occupants est quantitativement nettement plus faible, avec quelque 368 000 propriétaires occupants bénéficiaires de l'AL, mais croît progressivement (on comptait 320 000 propriétaires parmi les bénéficiaires de l'AL en 1998). Il est aussi différent sur le plan qualitatif : avec 83% des propriétaires allocataires de l'ALF, les données montrent que l'accession à la propriété dans le parc privé concerne très largement des familles à ressources modestes, voire très modestes.

Un bilan réalisé par l'ANIL en juin 2002, soit cinq mois après la publication du décret sur les caractéristiques de décence, fait état d'une forte demande d'information des locataires sur la décence de leur logement. Il fait ainsi apparaître :

■ un besoin important de faire apprécier la conformité (ou non) de leur logement par un professionnel (32% des cas) ;

■ une forte détermination des locataires à mettre en œuvre leurs droits : 85%, notamment par l'intermédiaire d'un organisme (78%).

Ces deux constats concernent directement l'activité des opérateurs, notamment les associations Pact Arim, dans les champs technique (diagnostic DOMODECENCE®) et social (médiation et accompagnement).

▲ ...mais des enjeux à ne pas négliger auprès des propriétaires occupants et des accédants

Si l'enjeu quantitatif porte en priorité sur le parc locatif, la progression du nombre de propriétaires parmi les bénéficiaires de l'ALF (+15% entre 1998 et 2002) montre que l'action auprès des propriétaires occupants ne doit pas pour autant être négligée. La mise en œuvre du dispositif sur la décence offre même une opportunité de développer des activités de conseil et d'accompagnement de propriétaires modestes, soit au moment de l'accession, soit pour réaliser des travaux d'amélioration. Elle peut notamment constituer un premier pas vers la généralisation d'une démarche préventive auprès de ménages très modestes, les plus susceptibles d'acquiescer des logements anciens de qualité médiocre, notamment par la systématisation d'un diagnostic technique. La mise en œuvre du dispositif sur la décence peut ainsi concerner des actions développées dans le champ de l'accompagnement des ménages accédant à la propriété pour prévenir ou traiter des difficultés.

⁵ Les données présentées ici à l'échelle nationale sont également disponibles dans les CAF locales.

Les activités des opérateurs concernées par la mise en œuvre de la décence

La mise en œuvre du dispositif sur la décence concerne potentiellement un grand nombre d'activités des opérateurs, notamment des Pact Arim, sur les missions suivantes :

- le conseil habitat ;
- les activités d'ingénierie sociale (accompagnement social des ménages, médiation, conseil juridique...)
- les activités faisant appel à des compétences plus techniques (diagnostic technique, montage du dossier administratif et financier, réalisation des travaux).
- les activités de gestion locative sur leur propre parc ;
- les activités de gestion locative de logements appartenant à des tiers.

L'efficacité de l'action repose sur la bonne coordination des différents services concernés, chacun étant susceptible soit d'identifier une situation de non-conformité aux caractéristiques de décence, soit d'être mobilisé sur l'une des phases du processus de mise en œuvre du dispositif.

Le tableau suivant propose une synthèse des activités des opérateurs pour mettre en œuvre le logement décent.

Synthèse des activités des opérateurs pour mettre en œuvre le logement décent

Activité de l'association et / ou opérateur	Impact du dispositif décence	Personnes et familles concernées	Moment de la mise en œuvre	Effets de droit	Effets par rapport à l'AL	
Conseil habitat locataires et propriétaires	Information complète sur les effets de droit et les aides possibles	Locataires Propriétaires bailleurs Propriétaires occupants ayant contracté un prêt ouvrant droit à l'AL.	A tout moment : à l'entrée dans les lieux ou en cours d'occupation du logement			
Ingénierie sociale	Diagnostic social Médiation avec le propriétaire, la CAF ou la CMSA, les associations	Locataires Propriétaires bailleurs Propriétaires occupants ayant contracté un prêt ouvrant droit à l'AL	A tout moment : à l'entrée dans les lieux ou en cours de bail			
Assistance à maîtrise d'ouvrage	DOMODECENCE® et montage du dossier	Locataires Propriétaires bailleurs Propriétaires occupants ayant contracté un prêt ouvrant droit à l'AL	Sur saisine de l'un des services concernés de l'organisme	Valeur de constat du DOMODECENCE® au jour de sa réalisation		
Gestion du parc de l'opérateur	Obligation de délivrer un logement décent pour l'opérateur	Locataires	A tout moment : à l'entrée dans les lieux ou en cours de bail	Recours contre l'opérateur possible si non-conformité et si pas de travaux	Arrêt du versement en tiers-payant si non-conformité et pas de travaux	
Gestion pour le compte de tiers	Mandat	Devoir de conseil auprès du propriétaire => information de ses obligations sur la décence	Locataires Propriétaires bailleurs	A tout moment : à l'entrée dans les lieux ou en cours de bail	Recours contre le propriétaire possible si non-conformité et si pas de travaux Recours du propriétaire contre l'opérateur si pas informé sur ses obligations	Arrêt du versement en tiers-payant si non-conformité et pas de travaux
	Location/sous-location	Demande de mise en conformité par l'opérateur au bailleur principal sur la base de l'art. 1719 du code civil	Propriétaire bailleur principal Sous-locataire	A tout moment : à l'entrée dans les lieux ou en cours de bail	Recours possible du sous-locataire contre l'opérateur Recours de l'opérateur contre le bailleur si non-conformité et si pas de travaux (Procédure de droit commun)	Arrêt du versement en tiers-payant si non-conformité et pas de travaux
Maitrise d'œuvre	Réalisation des travaux	Locataires Propriétaires bailleurs Propriétaires occupants ayant contracté un prêt ouvrant droit à l'AL	Sur saisine de l'un des services concernés de l'organisme			

Évaluer la conformité aux caractéristiques de décence

L'appréciation de la conformité du logement nécessite de s'appuyer sur une grille d'évaluation se référant très précisément aux différents critères définis par les textes (loi et décret d'application). Avec la grille d'évaluation DOMODECENCE®, le Mouvement Pact Arim propose un outil efficace pour mettre en œuvre le droit en s'appuyant sur un diagnostic précis. Quelques principes de base destinés à guider les personnes conduites à la remplir ont été définis pour son utilisation.

Grille DOMODECENCE®

Nouvel outil méthodologique d'évaluation de la décence

- **La grille DOMODECENCE®** s'adresse à des techniciens, en raison du niveau de connaissance technique requis. Elle constitue un outil méthodologique permettant de passer en revue l'ensemble des points à examiner. Pour tenir compte de la diversité des personnes susceptibles d'identifier une situation de mal-logement tout autant que des finalités pour lesquelles la grille sera utilisée (bailleur, locataire...), plusieurs grilles, dont le niveau de technicité sera différent, peuvent être utilisées.
- **Les points** devant faire l'objet d'un examen attentif sont définis pour chaque pièce (sols, cloisons, ouvertures...), selon une logique de visite classique d'un logement (pièce par pièce).
- **Chaque point** est examiné au regard des trois critères définis par la loi et le décret (absence de risque manifeste pour la santé et pour la sécurité physique des occupants, présence des équipements permettant l'habitation normale).
- **La grille** précise que les conclusions de la visite technique ne valent que pour le jour où elle est établie sans présumer de l'avenir.
- **Elle contient** une synthèse dans laquelle celui qui l'a remplie porte une appréciation globale, selon une gradation de la gravité de la situation (logement décent, non décent, présomption d'insalubrité, de présence de plomb, d'amiante...) nécessitant ou non une analyse plus approfondie. Ce volet indique la suite à donner et les démarches à effectuer ainsi que la nature de travaux à réaliser (travaux de mise en conformité à la décence, orientation vers les services compétents en cas de présomption d'insalubrité...).

Les principales phases d'intervention

La description d'un mode opératoire, à partir de mises en pratique dans certains départements déroule les principales phases identifiées pour rendre effectif le dispositif et offre un exemple susceptible de constituer un référentiel d'action pour les opérateurs que sont les associations du Mouvement.

Le déroulement des phases successives qui suit fournit un cadre général, sans tenir compte des situations spécifiques liées au moment de la mise en conformité : avant l'entrée dans les lieux ou en cours d'occupation, demande par le bailleur ou par le locataire...

▲ Le repérage des situations

La connaissance des situations peut être alimentée de multiples façons : demandes d'informations spontanées des locataires ou occupants auprès de tout organisme susceptible de l'informer (services sociaux, associations, opérateurs du logement...), repérage par un opérateur du champ du logement ou du social, information par les élus... A ce stade, les intervenants sont particulièrement nombreux. On retiendra à titre indicatif, parmi les principaux acteurs ou lieux de repérage identifiés :

- la CAF ou la CMSA ;
- le FSL ;
- les services de l'Etat : DDE et DDASS ;
- les services du Conseil général et des collectivités locales ;
- les opérateurs de l'habitat (maîtres d'ouvrage, associations d'insertion par l'habitat) ;
- les ADIL ;
- les associations de défense des personnes et/ou des locataires.

Les partenariats existants au stade du repérage feront gagner en efficacité les étapes suivantes.

▲ Le diagnostic technique et social

■ Le conseil habitat

C'est la première étape de toutes les interventions qui associe l'occupant et, en secteur locatif, le propriétaire bailleur. Temps d'information, de diagnostic et d'orientation, c'est ce premier contact qui permettra d'identifier une présomption de non-conformité aux caractéristiques de décence et de faire le lien avec les services techniques et sociaux. Cette information peut être délivrée dans différents lieux : ADIL, opérateur de l'insertion par l'habitat, CAF ou CMSA, FSL ou tout autre service social. L'information délivrée, pour être complète, nécessite une connaissance approfondie des principales procédures et des aides susceptibles d'être mobilisées, le déroulement du processus, ainsi que le type d'accompagnement et de médiation à mettre en œuvre pour garantir efficacement le droit à un logement décent.

L'information donnée à l'occupant comme au propriétaire bailleur doit porter sur les effets de droit ainsi que sur les aides mobilisables pour les deux principales procédures : la décence et l'insalubrité.

- Existence d'un droit de recours et mise en œuvre ;
- Effets sur le paiement du loyer ;
- Effets sur le versement de l'AL ;
- Droit au logement provisoire ou définitif ;
- Droit au maintien dans les lieux ;
- Aides et appuis mobilisables.

■ Le diagnostic technique

Indispensable après la première phase de repérage ayant permis de porter à connaissance les situations litigieuses, le diagnostic a pour objectif d'établir le constat de non-conformité aux caractéristiques de décence et de définir les travaux à réaliser. Cette phase du processus soulève plusieurs questions.

■ Après le repérage des situations, notamment par la CAF ou la CMSA, le choix d'un opérateur technique de l'amélioration de l'habitat (Pact Arim ou autre) est nécessaire.

■ La portée juridique du constat : il s'agit ici de la valeur d'expertise attribuée au constat, notamment auprès de tribunaux. La position du Mouvement Pact Arim a déjà été affirmée sur ce point. Leurs missions relèvent de leurs compétences techniques traditionnelles et n'engagent ceux-ci que dans ce champ, à l'exclusion de tout éventuel contentieux né de l'application du droit de recours judiciaire prévu à l'article 20-1 de la loi de 1989. Les responsabilités liées à cette mission sont celles habituellement attachées à leurs missions techniques. Les précautions d'usage dans les prestations de même nature seront prises également dans le cadre du DOMODECEN-CE®.

■ Cette phase fondamentale détermine l'orientation de la suite du processus à partir de l'ampleur et de la nature des travaux à réaliser. Elle détermine notamment, en cas de présomption d'insalubrité, l'orientation vers les services compétents pour agir dans ce cadre (DDASS, services d'hygiène municipaux...).

■ L'établissement du constat de conformité ou non aux caractéristiques de décence constitue le point de départ des missions d'accompagnement dans la mise en œuvre des droits, de la médiation avec les différents partenaires concernés et le propriétaire bailleur.

▲ La mise en œuvre du droit : médiation et accompagnement

Le type d'accompagnement ou de médiation est déterminé par le diagnostic technique et par l'attitude du bailleur.

Trois types de médiation peuvent être mis en œuvre :

■ une médiation locative, avec prise de contact et information du bailleur sur ses droits et devoirs et les aides aux travaux à réaliser d'une part, information et accompagnement des ménages dans la mise en œuvre de leurs démarches pour obtenir la conformité du logement d'autre part ;

■ une médiation avec la CAF / CMSA, le FSL si nécessaire. L'information de l'occupant sur ses droits et devoirs et, le cas échéant, l'accompagnement de celui-ci dans ses démarches pour obtenir la mise en conformité du logement, permettent de garantir ses droits pour l'ouverture ou le maintien des aides au logement (AL, aides du FSL).

■ une médiation avec les associations de défense des personnes, en cas de refus du bailleur de réaliser les travaux.

▲ La réalisation des travaux

C'est la bonne liaison entre les missions sociales et techniques au cours des étapes précédentes qui garantissent l'efficacité de la mise en œuvre opérationnelle du dispositif de mise en conformité aux caractéristiques de décence.

Hormis le cas du refus du bailleur, l'issue des phases précédentes est la réalisation des travaux. Cette phase mobilise les missions techniques traditionnelles des opérateurs : assistance à maîtrise d'ouvrage et éventuellement maîtrise d'œuvre.

Compétences à mobiliser et modalités d'intervention de l'opérateur

▲ Les compétences à mobiliser

La mise en œuvre complète du dispositif fait appel à trois types de missions de l'opérateur auxquelles correspondent les compétences "ad hoc".

■ Une mission d'information-conseil habitat qui fait appel à des connaissances généralistes mais suffisamment précises des procédures et des aides mobilisables pour permettre d'orienter.

■ Une mission d'ingénierie sociale qui fait appel à des compétences juridiques précises pour la mise en œuvre du droit et à des compétences sociales pour l'accompagnement des ménages.

■ Une mission technique pour assurer des missions de diagnostic, d'assistance à maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'œuvre le cas échéant.

▲ Les modalités d'intervention

L'intervention opérationnelle pour la mise en conformité aux caractéristiques de décence peut avoir des retombées sur les activités de l'opérateur à deux niveaux.

■ Dans le cadre de ses missions directement assurées auprès des propriétaires et des occupants

■ Activités de conseil-habitat et d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

■ Activités de gestion du parc capté et géré pour le compte de tiers développées par l'opérateur.

■ Activités de gestion de son propre parc.

■ Sur saisine par d'autres acteurs/ partenaires de l'habitat et/ou du social

L'opérateur peut être saisi pour ses compétences techniques notamment, mais aussi sociales par d'autres acteurs intervenant dans le champ de l'habitat et/ ou du social, en particulier par :

■ la CAF ou la CMSA ou encore les FSL, dans le cadre d'une ouverture ou du maintien d'un droit à une aide au logement ;

■ les collectivités pour une intervention groupée dans le cadre de la mise en œuvre de l'une ou l'autre des procédures territoriales ;

■ les missions d'étude et d'animation (OPAH, PST, FIG...).

Quelle convention de partenariat ?

En-dehors de l'impact du dispositif de la décence sur les activités développées par l'opérateur en interne, la mise en œuvre opérationnelle du dispositif ouvre un large champ d'actions nouvelles qui seront d'autant plus efficaces qu'elles seront formalisées dans une convention avec un ou plusieurs partenaires du champ de la politique du logement social.

Différentes questions peuvent se poser pour l'établissement de la convention, tant sur les partenariats à mobiliser, que sur le contenu, la rémunération... Autant d'aspects auxquels on se propose d'apporter quelques éclairages à la lumière de l'analyse des attentes des différents partenaires pouvant être mobilisés dans la mise en œuvre de la décence, ainsi que des premières expériences et des réflexions qu'elles ont suscitées.

▲ Quelles missions ?

La première question qui se pose est celle des partenaires à mobiliser dans le cadre d'une convention formelle, pour une action efficace. On distingue trois types de partenariat correspondant à trois types de conventions différentes.

■ Les conventions passées entre l'opérateur et la CAF ou CMSA. Dans ce cas, il convient de s'interroger sur la nature de la convention. La ou les missions spécifiques relatives à la décence, confiées par la CAF ou la CMSA à l'opérateur, peuvent-elles s'inscrire dans une convention d'objectifs, mode de contractualisation en développement entre la CAF et les Pact ? S'agit-il d'une mission nouvelle et spécifique qui, légalement a vocation à être assurée par la CAF ou la CMSA mais que, faute de moyens suffisants, ces dernières délèguent à un opérateur ? De la détection au diagnostic, en passant par l'accompagnement, la médiation et la réalisation des travaux, quelle est l'étendue de la mission confiée à l'opérateur ?

■ Les conventions multi-partenariales autour du partenariat initial entre la CAF ou la CMSA et l'opérateur. Dans cette configuration, il s'agit d'associer les principaux parte-

naires du PDALPD/ FSL permettant d'agir en synergie (exemple : ADIL, opérateur de l'amélioration de l'habitat, UDAF et/ou association de défense des personnes ou des locataires, Conseil général...) où chacun se voit confier une mission correspondant à son champ de compétences privilégié : information-conseil pour l'ADIL, opérationnelle dans les champs technique et social pour l'opérateur de l'amélioration de l'habitat, légitimité de droit de la CAF et de la CMSA, mise en œuvre du recours en justice pour les associations de défense des personnes.

■ Les conventions d'étude et d'animation des procédures de requalification territoriale dans le parc privé ancien (OPAH, PST, PIG...) : comment intégrer les nouvelles missions relatives à la décence dans ces conventions ? Quelles sont les incidences et les retombées de la nouvelle réglementation ANAH et de la circulaire sur les OPAH, sur les activités liées à la décence ?

La réponse à ces questions dépend de l'étendue de la mission confiée à l'opérateur.

Les modes d'intervention pour lutter contre le mal-logement donnent une idée de la diversité des champs d'action pour les opérateurs, avec deux stratégies possibles :

■ Agir ponctuellement, au cas par cas, éventuellement en multipliant les conventions et les financements ;

■ Avoir une démarche intégrée et globale couvrant l'ensemble du champ d'action et l'ensemble des bénéficiaires visés par les procédures d'insalubrité / décence (locataires et propriétaires occupants).

▲ Caractère d'utilité sociale de la ou des missions réalisées

A la lumière de l'analyse des attentes et du positionnement des différents acteurs de la mise en œuvre du droit à un logement décent, on reprendra la classification selon les trois champs d'action identifiés (politique sociale du logement, politique d'amélioration de l'habitat, gestion des rapports locatifs). L'attribution du caractère d'utilité sociale ou non des missions réalisées par l'opérateur est déterminée sur la base des critères définis par la fiscalité applicable aux activités des associations, selon qu'elles relèvent du secteur lucratif et concurrentiel, ou du secteur non marchand.⁶

■ Les missions de l'opérateur dans le cadre de la mise en œuvre des politiques sociales

Le champ visé par la loi SRU par la mise en place des deux procédures que constituent l'insalubrité et la décence relève clairement de la politique sociale du logement.

Les conventions de partenariat confiant à l'opérateur une mission de lutte contre l'insalubrité et l'indécence devront préciser l'inscription de cette mission dans le cadre des actions du PDALPD ou du FSL, ou plus généralement dans le cadre de la politique sociale du logement. A ce titre, elle relève de l'utilité sociale et des activités à caractère non lucratif du point de vue la fiscalité applicable.⁷

▲ La rémunération

Elle dépend étroitement du contenu de la mission confiée à l'opérateur.

Pour une mission globale, la rémunération intègre l'ensemble des types d'intervention. Elle correspond globalement à une MOUS.

Dans les autres cas, elle sera fixée selon la nature de la mission :

- diagnostic technique seul (DOMODE-CENCE® par exemple), dont le coût est facile à établir sur la base d'autres prestations de même nature assurées par l'opérateur ;
- mission d'ingénierie sociale : accompagnement des ménages et médiation (MOUS) ;
- mission technique d'assistance à maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'œuvre le cas échéant dont les coûts sont également bien connus par l'opérateur ;
- prospection immobilière.

⁶ Sur ce point, on se référera utilement à la fiche technique établie par l'Administration fiscale du 6.10.1999, dite note Sautter, sur l'application de la réforme fiscale des associations aux activités des Pact Arim.

⁷ Segment n°6 de la note Sautter - Actions d'insertion par l'habitat.

Pour combattre les situations d'habitat non décent

malgré de considérables efforts d'amélioration du confort du logement, attestés par les chiffres des derniers recensements, de nouvelles formes de mal-logement frappant d'abord les plus modestes ont été mises en lumière au cours des dix dernières années. Les dérégulations croissantes entre les coûts supportés sans garantie de qualité et la gravité de certaines situations pouvant mettre des vies en péril sont apparues comme un fléau difficilement compatible avec le progrès social que l'on croyait accompli en la matière.

Une prise de conscience partagée a conduit à rénover en profondeur les modes opératoires pour combattre ces fléaux et à offrir à chacun le droit d'accéder à un logement décent. Onze départements ont mis en place un plan d'éradication de l'habitat indigne en 2001 mobilisant les moyens nécessaires pour mettre fin aux situations les plus graves. D'autres départements pourraient se doter d'un tel programme. Des situations d'habitat non décent susceptibles d'évoluer vers un état de dégradation plus grave sont identifiées quotidiennement par les associations du Mouvement et les partenaires sociaux.

L'engagement du Mouvement Pact Arim d'agir aux côtés des plus modestes pour leur assurer un logement décent,

inscrit dans son projet social depuis sa création, garde tout son sens et trouve à s'exprimer une nouvelle fois.

Les outils méthodologiques proposés dans cet ouvrage sont le fruit d'une mise en commun des réflexions, outils et savoir-faire d'associations du Mouvement, dont l'action s'inscrit dans des dynamiques territoriales très diversifiées. Les pouvoirs publics fortement engagés dans l'éradication de l'habitat indigne ont pour leur part apporté les clarifications nécessaires sur les concepts, les définitions et les modes opératoires pour combattre efficacement les différentes formes de mal-logement. La rencontre de cinquante opérateurs du Mouvement en juillet 2003 pour échanger leurs expériences et savoir-faire ou à la recherche d'outils méthodologiques pour combattre les situations d'habitat non décent a montré une nouvelle fois combien ce combat est au cœur de l'action quotidienne des associations du Mouvement. Depuis, de nouvelles actions en synergie avec les partenaires de l'habitat et les acteurs sociaux, notamment les CAF et les CMSA, émergent progressivement. La mobilisation croissante pour la lutte contre toutes les formes de mal-logement tend à en faire une priorité reconnue et partagée par les acteurs de la politique du logement.

1. Un exemple d'outil d'évaluation : le DOMODECENCE® 47

2. Principaux rappels sur le droit locatif et application en matière de décence 51

3. Sources et références 55

- Loi Solidarité et Renouvellement Urbains, n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, articles 187 et 188 56
- Loi n° 89 - 462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs 58
- Décret n°2002 - 120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi SRU 65
- Rapport au Premier ministre relatif au décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002, relatif aux caractéristiques du logement décent 66
- Circulaire n° 2002-38/UHC /DH2/15 du 3 mai 2002 relative aux commissions départementales de conciliation 67
- Décret n° 2003-693 du 29 juillet 2003 relatif à l'allocation de logement sociale 73
- Décret n° 2003-694 du 29 juillet 2003 relatif à l'allocation de logement familiale 74

4. Glossaire 75

5. Des personnes ressources du Mouvement Pact Arim sur la lutte contre l'habitat insalubre et non décent 76

Données générales

Temps de l'Association

Nom de la personne réalisant le document
Date de la visite
Adresse du logement concerné
Nom de l'occupant
CP et ville: N° de tél:

Nom du propriétaire
Adresse du propriétaire
CP et ville: N° de tél:
Nom du Gestionnaire
Adresse du gestionnaire
CP et ville: N° de tél:

Document réalisé à l'initiative:

<input type="checkbox"/> Du propriétaire	<input type="checkbox"/> FNC
<input type="checkbox"/> De l'occupant	<input type="checkbox"/> ANAH
<input type="checkbox"/> CAF	<input type="checkbox"/> Autre société
<input type="checkbox"/> Autre à préciser:	

Photo

Schéma sommaire du logement

Conclusion du rapport

Logement Indécent*	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non
Présomption d'insalubrité**	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non

* sous réserve de l'appréciation souveraine des autorités compétentes
** sous réserve d'une enquête des services compétents

Cela en cas d'un logement indécent, se reporter aux descriptifs sommaires des travaux à prévoir pour lever la suspicion d'insalubrité

Observations

Observations

Signature de la personne qui a réalisé la visite :

Critères et Localisation	Suspicion d'indécence				Descriptif sommaire des travaux à faire pour lever la suspicion d'indécence
	0	1	2	3	
Conforme* aux caractéristiques de logement décent					1 Indécence liée à la sécurité 2 Indécence liée à la santé 3 Indécence liée à l'usage

l'accès au logement et l'immeuble

	0	1	2	3	
Extérieurs et abords	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Parties communes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Immeuble	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Le Logement dans sa globalité

	0	1	2	3	
Pièces principales	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ouvertures	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Éclairage artificiel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Structure	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Revêtements	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Électricité	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Chauffage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

* Les appréciations n'ont pas de valeur de certificat de conformité, elles signifient simplement l'absence de non conformité manifeste à l'examen visuel

Critères et Localisation	Suspicion d'indécence				Descriptif sommaire des travaux à faire pour lever la suspicion d'indécence
	0	1	2	3	
<p><i>Conformes* aux Appréciations de l'organisme de droit</i></p> <p><i>Suspicion d'indécence</i></p> <p>1 Indécence liée à la sécurité 2 Indécence liée à la santé 3 Indécence liée à l'espace</p>					
La Cuisine					
Alimentation en Eau Potable	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Alimentation en Eau Chaude	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Évier	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Appareil de cuisson	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Équipement sanitaire					
<i>Cas des logements de plus d'une pièce principale</i>					
Salle de bain	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
WC	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<i>Cas des logements d'une pièce principale</i>					
Point d'eau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
WC	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Observations					

* Les appréciations n'ont pas de valeur de certificat de conformité, elles signifient simplement l'absence de non conformité manifeste à l'examen visuel

Priorité des interventions nécessaires pour lever la suspicion d'indécence

1 Travaux liés à la sécurité des occupants du logement

2 Travaux liés à la santé des occupants du logement

3 Travaux liés aux usages des occupants du logement

Pour se mettre en conformité avec le décret décence le propriétaire peut solliciter :
Une subvention de l'ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat)
Des déductions fiscales

Respect des obligations du Bailleur

	Oui	Observations
Statut du logement		
Local vide	<input type="checkbox"/>	
Mobilier	<input type="checkbox"/>	
Saisonnier	<input type="checkbox"/>	
En fonction	<input type="checkbox"/>	
Deux locations	<input type="checkbox"/>	
Type de bailleur		Gestion
Bailleur privé	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Gestion directe
Bailleur public	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Gestionnaire immobilier
Bail		Statut du bail
Présence d'un bail	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Bail loi du 6 Juin 89
Date de signature	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Bail loi du 14 Sept 49
Présence d'un état des lieux	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Autres

LES DIFFÉRENTS RÉGIMES LOCATIFS DES BAUX D'HABITATION PRINCIPALE

Le Code civil : droit locatif minimal

Le Code civil fixe les règles minimales qui s'appliquent à tous les contrats de location d'immeubles, automatiquement, que le bail soit écrit ou verbal. Toutefois, des lois spécifiques à certains types de location s'ajoutent à ces règles de base, voire s'y substituent, notamment lorsqu'elles sont d'ordre public. Elles s'appliquent alors de façon impérative, alors que les règles du Code civil en matière locative sont le plus souvent supplétives, c'est-à-dire qu'elles s'appliquent par défaut, lorsque les parties n'en ont pas convenu autrement dans le contrat qu'elles ont établi, ou que la location n'est régie par aucune autre loi plus contraignante, telles que la loi du 01.09.1948, la loi du 06.07.1989 sur les rapports locatifs, les lois régissant les logements HLM et conventionnés inscrites dans le Code de la construction.

Aujourd'hui, peu de locations à usage d'habitation principale sont régies par le seul Code civil. Il s'agit essentiellement des locations privées meublées, des locations saisonnières ou des locations de locaux non commerciaux et loués à un usage autre que l'habitation principale.

Alors que l'application du seul Code civil en matière de baux d'habitation est aujourd'hui marginale, la plupart des régimes locatifs de logements loués vides à usage d'habitation principale (HLM, logements conventionnés, à loyer plafonné, loi de 1948) sont en partie régis par la loi du 06.07.1989.

Le champ d'application de la loi n°89 - 462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs

Cette loi succède à la loi n°82 - 526 du 22.06.82, dite "loi Quilliot", du nom de son auteur, et à la loi n°86 - 1290 du 23.12.86

dite "loi Méhaignerie", aujourd'hui abrogées, qu'elle remplace.

Le champ d'application des dispositions sur les rapports locatifs (titre I) est défini par l'article 2. Ces dispositions s'appliquent aux locations de locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale et aux locaux loués accessoirement au local principal par le même bailleur.

En revanche, elles ne s'appliquent pas :

- aux locaux meublés ;
- aux logements-foyers ;
- aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi ;
- aux hôtels meublés.

Elles sont applicables dans leur totalité aux locaux loués vides et à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale par un propriétaire privé, personne morale ou personne physique.

Elles sont également applicables aux locations de logements HLM, conventionnés, à loyer réglementé, ou régis par la loi de 1948, sauf pour :

- la cession de bail et la sous-location ;
- le transfert du bail ;
- la durée et le renouvellement du bail ;
- le congé du bailleur ;
- le loyer et les charges récupérables. (Article 40 de la loi du 06.07.1989).

LES APPORTS DE LA LOI SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAINS

Obligation de délivrer un logement décent et droit de recours

Dans le Code civil

La volonté du législateur de permettre à toute personne ou famille confrontée à des conditions de logement non décentes d'obtenir la mise en conformité de celui-ci commandait d'inscrire l'obligation du bailleur de délivrer un logement décent dans le Code civil (article 1719), droit minimal applicable à toute location d'habitation principale, en l'absence d'un régime locatif plus protecteur. En revanche, le législateur n'a inscrit aucune disposition permettant au locataire d'exercer un recours contre le bailleur qui manquerait à cette obligation. Pour obtenir la mise en conformité du logement qu'il occupe, le locataire peut soit demander la résiliation du bail aux torts du bailleur, soit demander la réalisation des travaux selon les voies de droit commun. La difficulté à les mettre en œuvre limite en pratique la portée de l'obligation créée à la charge du bailleur.

Dans la réalité des faits, les situations locatives ne pouvant se prévaloir que de l'article 1719 du Code civil sont très rares. A priori, seules les sous-locations dans le parc privé non conventionné sont concernées par ces dispositions.

Dans la loi du 06.07.1989 sur les rapports locatifs

L'obligation du bailleur de délivrer un logement décent figure à l'article 6 de la loi qui définit les principales obligations auxquelles le bailleur est tenu.

Sanction et organisation d'un recours judiciaire

Un droit de recours, non limité dans le temps, inscrit aux articles 20-1 et 24-1 de la

loi, a été créé pour faciliter l'obtention par le locataire de la mise en conformité du logement. Le droit de recours ainsi créé permet au locataire :

- de demander en justice la mise en conformité du logement par l'exécution des travaux nécessaires ou, à défaut la réduction du loyer (article 20-1) ;
- de mandater une association affiliée à la CNL ou de défense des personnes pour le représenter en justice (article 24-1).

Extension de l'application des dispositions relatives à la décence de la loi du 6 juillet 1989 à des régimes locatifs habituellement hors de son champ d'application

Pour garantir la mise en œuvre effective du droit à un logement décent par le plus grand nombre de locataires concernés par des conditions de logement non décentes, le législateur a étendu les modalités du droit de recours prévu par la loi du 06.07.1989 à des régimes locatifs qui sont normalement exclus de son champ d'application. Tel est le cas des locataires de logements meublés, de logements-foyers, de logements de fonction et des travailleurs saisonniers, exclus du champ d'application de la loi de 1989, sauf pour demander la mise en conformité du logement aux caractéristiques de décence selon les modalités prévues par cette loi, en exerçant le recours judiciaire prévu à l'article 20-1. L'article 24 - 1 de la Loi de 1989, introduit par la loi SRU, permet à ces locataires de mandater une association pour se faire représenter en justice pour un litige relatif à la décence du logement (article 24 - 1, al. 2).

Les compétences de la Commission départementale de conciliation

Malgré le souhait exprimé par les associations, le législateur n'a pas étendu les compétences des commissions départementales de conciliation au traitement des litiges relatifs à la conformité aux caractéristiques de décence. Toutefois, leurs compétences ont été élargies notamment aux litiges sur les réparations (article 188 de la

Loi SRU), qui peuvent être l'une des réponses aux problèmes rencontrés dans les situations de non-conformité à la décence (cf p.13).

La portée du nouveau dispositif inscrit dans le droit des rapports locatifs

Cette présentation des dispositions inscrites respectivement dans le Code civil et dans la loi de 1989 appelle des observations importantes sur leur portée:

Dans la pratique, la plupart des locataires pourront demander la mise en conformité du logement dans les conditions de la loi de 1989 (recours judiciaire en exécution des travaux ou en réduction du loyer, représentation par une association mandatée à cet effet).

Les locations avec sous-locations échappent totalement à la loi de 1989, y compris pour le droit de recours institué par les articles 20-1 et 24-1 pour obtenir la mise en conformité du logement. Les associations, locataires principaux de logements non conventionnés qu'ils sous-louent, ne pourront demander au bailleur principal les travaux de mise en conformité que sur la base de l'article 1719 du Code civil (recours judiciaire de droit commun, en dehors du recours judiciaire spécifique prévu à l'article 20-1 de la loi de 1989, pas de représentation par une association).

Les locations meublées recouvrent des situations diversifiées qui peuvent soulever certaines difficultés d'interprétation du droit applicable au contrat liant l'occupant au propriétaire ou exploitant des locaux qui constituent sa résidence principale. Les paragraphes qui suivent fournissent les principaux rappels du droit applicable à ces situations.

LE CAS SPÉCIFIQUE DES LOCATIONS MEUBLÉES

Les différents types de locations en meublés

En l'absence de définition légale de la location meublée, le régime juridique applicable au contrat de l'occupant d'un local meublé pour son habitation principale, hors les logements HLM ou conventionnés loués à des organismes sans but lucratif en vue d'une sous-location à des ménages en difficultés (articles L.442 - 8 et L. 353 - 20 du CCH), est défini au regard de plusieurs critères :

- Un mobilier suffisant pour permettre la vie courante. Ce critère, appliqué de façon constante par les tribunaux, a pour objectif d'éviter que des bailleurs privés soustraient des logements très sommairement meublés à l'application du droit commun des baux d'habitation principale instauré par la loi de 1989, plus protecteur que le régime du code civil sur le contrat de louage (articles 1708 à 1762).

- La volonté commune des parties de louer en meublé, celle-ci pouvant être exprimée de façon simplement implicite.

Le nombre de logements meublés habituellement loués par le bailleur définit quant à lui son statut en tant que bailleur professionnel ou non. Deux lois définissent aujourd'hui le statut de loueurs en meublés : la loi du 2 avril 1949 et la loi du 29 juillet 1998 :

- Selon la loi n°49 - 458 du 2 avril 1949, "est considéré comme exerçant la profession de loueur en meublé le bailleur qui loue habituellement plusieurs logements meublés, que la location s'accompagne ou non de prestations secondaires tels la location de linge, nettoyage des locaux, préparations culinaires". Selon ces dispositions, un bailleur privé n'exerçant aucune profession hôtelière, mais détenant un patrimoine d'au moins deux logements qu'il loue meublés, sans assurer aucune autre prestation, est considéré comme exerçant la profession de loueur en meublé.

- La loi n°98 - 657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions institue quant à elle un régime locatif spécifique applicable aux locataires d'un bailleur qui donne habituellement en location plus de quatre logements, que la location s'accompagne ou non de prestations secondaires (article 126, codifié aux articles L.632 - 1 à 3 du Code de la construction et de l'habitation).

Le régime locatif applicable

Un contrat connexe : le contrat d'hôtellerie

L'application des définitions et principes essentiellement tirés de la jurisprudence cités plus haut, peut poser des difficultés d'interprétation sur le régime juridique applicable au contrat d'occupation, notamment lorsqu'il s'agit de contrats connexes. Tel est habituellement le cas des occupants d'hôtels meublés, notamment lorsque des prestations secondaires telles que la location de linge, le nettoyage des locaux, les préparations culinaires sont fournies par le professionnel exploitant.

A la lumière des principes de la jurisprudence ci-dessus rappelés, il convient de s'en remettre à la volonté commune des parties. En l'absence de volonté de conclure un bail, verbal ou écrit, le contrat s'analyse alors en un contrat d'hôtellerie, à l'exclusion du contrat de louage de chose régi par le Code civil (articles 1708 et suivants). Les hôtels meublés ne sont donc pas soumis à la législation des locaux meublés.

Dans les autres cas, le contrat passé entre l'occupant et le loueur professionnel de meublés selon les définitions tant de la loi de 1949 que de la loi du 29 juillet 1998, est régi par les dispositions du Code civil relatives au louage de chose, et les protections créées par la loi de 1998.

Le contrat de louage du code civil (articles 1708 à 1762)

Jusqu'à l'adoption des mesures protectrices de la Loi d'orientation relative à la

lutte contre les exclusions, toutes les locations de logements meublés étaient régies par les seules dispositions du Code civil sur le contrat de louage. Très largement fondé sur la liberté contractuelle des parties, le régime locatif du code civil est en général peu protecteur pour le locataire.

Sont aujourd'hui soumises à ce régime les locations par un bailleur louant au plus quatre logements meublés. Il s'agira essentiellement de logements donnés en location par des bailleurs personnes physiques, dont la location en meublée ne constitue pas l'activité professionnelle principale.

Selon ce régime, le bail peut être écrit ou verbal. Lorsqu'il est écrit, son contenu est librement négocié notamment en ce qui concerne la durée, le congé, le loyer, le dépôt de garantie et les charges. Toutefois, l'obligation de délivrer un logement décent et le recours judiciaire si le propriétaire ne réalise pas les travaux de mise en conformité, inscrits dans la loi de 1989 sur les rapports locatifs des baux d'habitation principale, sont applicables.

- la durée du bail peut être déterminée ou indéterminée. Lorsqu'elle est déterminée, le bail cesse de plein droit à son terme. Le bailleur peut alors proposer son renouvellement, selon des conditions nouvelles, notamment de loyer. Lorsque la durée est indéterminée, le bail cesse par le congé donné par l'une ou l'autre des parties selon les délais et les modalités déterminés selon l'usage des lieux.

- Le montant du dépôt de garantie, du loyer, des charges et les réparations sont fixés librement.

- Il est recommandé d'annexer au bail écrit, un état des lieux établi en présence des deux parties, ainsi qu'un inventaire et un état détaillé du mobilier. En effet, en l'absence d'état des lieux à l'entrée, non obligatoire, le locataire est présumé avoir pris le logement en bon état d'usage et de réparations et devra le restituer dans le même état à son départ (article 1731 du Code civil).

- Le propriétaire a l'obligation de délivrer un logement décent. Notons qu'en tant que

location meublée, le contrat est visé par la l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989, accordant une protection plus large que celle de l'article 1719 du code civil pour l'application des dispositions sur la conformité du logement aux caractéristiques de décence. Dans la pratique, une attestation de conformité aux caractéristiques de décence du décret du 30 janvier 2002 devra être jointe en annexe au bail à l'entrée dans les lieux. Mais, la réalisation des travaux peut être demandée à tout moment du bail, au besoin en justice, si la non-conformité est constatée en cours de bail. Le bailleur doit en assurer l'entretien et garantir au locataire la jouissance paisible des lieux.

- Le locataire doit utiliser les lieux en "bon père de famille" et payer le loyer au terme prévu au bail.

Les mesures de protection pour les locataires de bailleurs ayant plus de quatre logements meublés (article L.632 -1 et suivants du CCH)

La loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions a introduit un certain nombre de mesures visant à assurer une protection minimum aux ménages les plus vulnérables souvent contraints de se loger dans les formes d'habitat les plus précaires. Sont concernées par ces mesures protectrices toutes les personnes louant un logement meublé à titre de résidence principale, qu'il s'agisse d'une chambre meublée, d'un appartement meublé, d'une pension de famille ou d'un hôtel meublé. En revanche, en sont exclus les occupants d'hôtels meublés qui y sont hébergés à titre temporaire, de même que les logements-foyers et les logements faisant l'objet d'une convention avec l'Etat.

La mise en œuvre de l'obligation de délivrance d'un logement décent selon le régime locatif applicable

Régime locatif des logements à usage d'habitation principale	Législation applicable	Obligation du bailleur de délivrer un logement décent	Application du décret décence	Recours	Représentation par une association
HLM ou SEM	CCH (art. L 441 et suivants) et application partielle de la loi du 06.07.1989	Oui - Art. 6 loi de 1989	Oui	Action judiciaire (art. 20-1 de la loi de 1989)	Oui (art. 24-1 de la loi de 1989)
Logements conventionnés	CCH (art. L 351-2 et suivants) et application partielle de la loi du 06.07.1989				
Logements à loyer réglementé	Application partielle de la loi du 06.07.1989				
Logements privés loués vides	Loi du 06.07.1989				
Loi de 1948	Loi du 01.09.1948 Loi du 06.07.1989				
Locations meublées*	Code civil et loi du 06.07.1989 pour la décence				
Logements de fonction	Code civil et loi du 06.07.1989 pour la décence				
Locations à des travailleurs saisonniers	Code civil et loi du 06.07.1989 pour la décence				
Logements-foyers	CCH (art. L et suivants) et application partielle de la loi du 06.07.1989		Non (normes spécifiques)		
Sous-locations	Code civil seul	Oui - Art. 1719 du code civil	Oui (pour l'AL)	Doit commun : résiliation aux torts du bailleurs ou exécution forcée	Non

* Sous réserve des précisions apportées plus haut concernant les hôtels meublés. La plupart des contrats d'occupants peuvent s'analyser en un contrat d'hôtellerie ou en hébergement temporaire, à l'exclusion du contrat de louage de chose régi par le Code civil (articles 1708 et suivants) et des articles L. 632 -1 à 3 du CCH. Ces hébergements échappent alors à l'application des dispositions relatives à l'obligation de délivrer un logement décent.

TEXTES LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES

- Code civil, Titre huitième : Du contrat de louage (art. 1708 à 1778)
- **Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains**
- **Loi n° 89 - 462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs**
- Circulaire n° 2001 - 3 du 18.01.2001 - Présentation de la loi SRU et premières directives d'application
- **Décret n°2002 - 120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi SRU**
- Circulaire n°2002 - 30 / UHC / IUH4 / du 18.04.2002 sur la Lutte contre l'habitat indigne
- Circulaire n°2002 - 36 / UHC / IUH4 / 13 du 2.05.2002 sur l'application des dispositions de la loi SRU concernant l'habitat insalubre
- Décret n°99 - 987 du 22.10.1999 relatif aux PDALPD et FSL
- Lettre - Circulaire du 7.06.2001 sur les conditions d'application du décret du 22.10.1999
- Fiche technique de l'Administration fiscale du 6.10.1999, dite note Sautter, sur l'application de la réforme fiscale des associations aux activités des Pact Arim
- **Rapport au Premier ministre relatif au décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002, relatif aux caractéristiques du logement décent**
- **Circulaire n° 2002-38/UHC /DH2/15 du 3 mai 2002 relative aux commissions départementales de conciliation**
- **Décret n° 2003-693 du 29 juillet 2003 relatif à l'allocation de logement sociale**
- **Décret n° 2003-694 du 29 juillet 2003 relatif à l'allocation de logement familiale**

RAPPORTS, ETUDES, ARTICLES

- *Etat des logements locatifs - Obligations et droits des bailleurs et des locataires* - Etude ANIL - Octobre 1998
- Rapport du groupe de travail "Garantir l'accès au logement décent et lutter contre l'insalubrité" du Conseil national de l'habitat - Février 2001
- *Les modifications apportées par la loi SRU à la loi du 6 juillet 1989 et au droit commun du bail d'habitation et mixte* - Jean-Pierre Platter, Docteur en droit - AJDI - Mars 2001
- *Logements décents - L'état du parc au regard de la réglementation* - Enquête dans les ADIL - Bilan au 1^{er} juin 2002 - Etude ANIL - Juin 2002
- *La décence des logements à Paris : Etat des lieux et dysfonctionnements* - François Patureau et Jean-Pierre Bardy - Etude ADIL 75 - Octobre 2002
- *Le Dictionnaire permanent de gestion immobilière - Les locations meublées*
- *Le Dictionnaire permanent d'action sociale - La loi d'orientation de lutte contre les exclusions*

Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000

relative à la solidarité
et au renouvellement urbains

NOR : EQUX9900145L

(Loi SRU)

Section 5 Les droits des locataires

Sous-section 1 Dispositions relatives à l'obligation du bailleur de délivrer un logement décent

Article 187

I. - Le deuxième alinéa (1°) de l'article 1719 du code civil est complété par les mots : « et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent ».

II. - La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est ainsi modifiée :

1° Le deuxième alinéa de l'article 2 est ainsi rédigé :

« Toutefois, elles ne s'appliquent pas aux locations à caractère saisonnier ni, hormis les premier et deuxième alinéas de l'article 6 et l'article 20-1, aux locaux meublés, aux logements-foyers, aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi, aux locations consenties aux travailleurs saisonniers. » ;

2° Au début de l'article 6, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

« Les caractéristiques correspondantes sont définies par décret en Conseil d'Etat pour les locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte mentionnés au premier alinéa de l'article 2 et les locaux visés au deuxième alinéa du même article, à l'exception des logements-foyers qui sont soumis à des réglementations spécifiques. » ;

3° Il est inséré un article 20-1 ainsi rédigé :

« Art. 20-1. - Si le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des premier et deuxième alinéas de l'article 6, le locataire peut demander au propriétaire leur mise en conformité sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours. A défaut d'accord entre les parties, le juge saisi détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. A défaut de mise en conformité effectuée dans les conditions précitées, le juge peut réduire le montant du loyer. » ;

4° Il est inséré un article 24-1 ainsi rédigé :
« Art. 24-1. - Lorsqu'un ou plusieurs locataires ont avec un même bailleur un litige locatif ayant une origine commune, ils peuvent donner par écrit mandat d'agir en justice en leur nom et pour leur compte à une association siégeant à la Commission nationale de concertation et agréée à cette fin ; si le litige porte sur les caractéristiques du logement mentionnées aux premier et deuxième alinéas de l'article 6, ce mandat peut être donné en outre à une association de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement mentionnées à l'article 31 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions, et agréée à cette fin.

« Les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables aux locataires des locaux mentionnés au deuxième alinéa de l'article 2 lorsque le litige locatif porte sur la décence du logement. » ;

5° Il est inséré un article 41-1 ainsi rédigé :
« Art. 41-1. - Les dispositions de l'article 20-1 sont applicables aux contrats en cours. »

III. - Le code de la sécurité sociale est ainsi modifié :

1° Dans le troisième alinéa de l'article L. 542-2, les mots : « à des conditions minima de salubrité et de peuplement » sont remplacés par les mots : « aux caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et à des conditions minima de peuplement. Lorsque le logement ne satisfait pas aux caractéristiques imposées ci-dessus et que le locataire a demandé leur mise en conformité dans les conditions fixées à l'article 20-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée ou qu'il a engagé une action en justice en application du c de l'article 6 de la même loi, l'allocation de logement est maintenue. Hormis ce cas, l'allocation de logement peut être accordée à titre dérogatoire dans des conditions fixées par décret » ;

2° La première phrase de l'article L. 542-6 est remplacée par deux phrases ainsi rédigées :

« Les organismes ou services débiteurs de prestations familiales sont habilités à faire vérifier sur place si le logement satisfait aux exigences prévues au 2° de l'article L. 542-2. Le maire ou toute association de défense des droits des locataires affiliée à une association siégeant à la Commission nationale de concertation peuvent, s'il est porté à leur connaissance l'existence d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles habité, ne satisfai-

sant pas aux exigences de décence telles que définies par l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, saisir les organismes et services débiteurs des prestations familiales. » ;

3° Le sixième alinéa de l'article L. 553-4 est ainsi rédigé :

« L'allocation de logement prévue à l'article L. 542-1 est versée à l'allocataire, sauf dans les cas suivants où elle est versée soit au prêteur lorsque l'allocataire est propriétaire, soit au bailleur du logement, sous réserve que le logement réponde aux exigences prévues au 2° de l'article L. 542-2, lorsque l'allocataire est locataire : » ;

4° Après le neuvième alinéa de l'article L. 553-4, il est inséré un 4° ainsi rédigé :

« 4° L'allocataire est locataire d'un logement dont les revenus sont soumis aux dispositions du g ou du cinquième alinéa du e du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts. » ;

5° Dans le premier alinéa de l'article L. 831-3, les mots : « à des conditions de salubrité, de peuplement et d'occupation » sont remplacés par les mots : « aux dispositions mentionnées aux premier et deuxième alinéas de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et à des conditions de peuplement. Lorsque le logement ne satisfait pas aux caractéristiques imposées ci-dessus et que le locataire a demandé leur mise en conformité dans les conditions fixées à l'article 20-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée ou qu'il a engagé une action en justice en application du c de l'article 6 de la même loi, l'allocation de logement est maintenue. Hormis ce cas, l'allocation de logement peut être accordée à titre dérogatoire dans des conditions fixées par décret » ;

6° La première phrase de l'article L. 831-7 est remplacée par deux phrases ainsi rédigées :

« Les organismes et services mentionnés à l'article L. 835-1 sont habilités à faire vérifier sur place si le logement satisfait aux exigences visées au premier alinéa de l'article L. 831-3. Le maire ou toute association de défense des droits des locataires affiliée à une association siégeant à la Commission nationale de concertation peuvent, s'il est porté à leur connaissance l'existence d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles habité, ne satisfaisant pas aux exigences de décence telles que définies par l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, saisir les organismes et services mentionnés à l'article L. 835-1. » ;

7° Le deuxième alinéa de l'article L. 835-2 est ainsi rédigé :

« L'allocation de logement est versée à l'allocataire, sauf dans les cas suivants où elle est versée soit au prêteur lorsque l'allocataire est propriétaire, soit au bailleur du logement, sous réserve que le logement réponde aux exigences visées au premier alinéa de l'article L. 831-3, lorsque l'allocataire est locataire : » ;

8° Après le cinquième alinéa de l'article L. 835-2, il est inséré un 4o ainsi rédigé :

« 4° L'allocataire est locataire d'un logement dont les revenus sont soumis aux dispositions du g ou du cinquième alinéa du e du 1o du I de l'article 31 du code général des impôts. »

Sous-section 2

Le règlement amiable des conflits locatifs et le développement de la négociation

Article 188

La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est ainsi modifiée :

1° L'intitulé du chapitre III du titre Ier est ainsi rédigé : « Du loyer, des charges et du règlement des litiges » ;

2° Le deuxième alinéa de l'article 20 est remplacé par cinq alinéas ainsi rédigés :

« En outre, sa compétence est étendue à l'examen :

« - des litiges relatifs à l'état des lieux, au dépôt de garantie, aux charges locatives et aux réparations ;

« - des difficultés résultant de l'application des accords collectifs nationaux ou locaux prévus aux articles 41 ter et 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée, de l'application du plan de concertation locative prévu à l'article 44 bis de la même loi et des modalités de fonctionnement de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.

« Pour le règlement de ces litiges, la commission départementale de conciliation peut être saisie par le bailleur ou le locataire. Pour le règlement de ces difficultés, elle peut être saisie par le bailleur, plusieurs locataires ou une association représentative de locataires. A défaut de conciliation entre les parties, elle rend un avis qui peut être transmis au juge saisi par l'une ou l'autre des parties.

« La composition de la commission départementale de conciliation, le mode de désignation de ses membres, son organisation et

ses règles de fonctionnement sont fixés par décret. » ;

3° L'article 24 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les dispositions du deuxième alinéa sont applicables aux assignations tendant au prononcé de la résiliation du bail lorsqu'elle est motivée par l'existence d'une dette locative du preneur. » ;

4° Au premier alinéa du I de l'article 40, les mots : « Les dispositions des articles 8, 10 à 12, 15 à 20, » sont remplacés par les mots : « Les dispositions des articles 8, 10 à 12, 15 à 19, du premier alinéa de l'article 20, » ;

5° Au dernier alinéa du III de l'article 40, les mots : « des articles 18 à 20 » sont remplacés par les mots : « des articles 18 et 19, du premier alinéa de l'article 20, ».

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989

Loi tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986
NOR : EQUX8910174L

Titre Ier : Des rapports entre bailleurs et locataires.
Chapitre Ier : Dispositions générales.

Article 1

Modifié par Loi 2002-73 2002-01-17 art. 158 JORF 18 janvier 2002.

Le droit au logement est un droit fondamental ; il s'exerce dans le cadre des lois qui le régissent.

L'exercice de ce droit implique la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation grâce au maintien et au développement d'un secteur locatif et d'un secteur d'accession à la propriété ouverts à toutes les catégories sociales.

Aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement en raison de son origine, son patronyme, son apparence physique, son sexe, sa situation de famille, son état de santé, son handicap, ses mœurs, son orientation sexuelle, ses opinions politiques, ses activités syndicales ou son appartenance ou sa non-appartenance vraie ou supposée à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée.

En cas de litige relatif à l'application de l'alinéa précédent, la personne s'étant vu refuser la location d'un logement présente des éléments de fait laissant supposer l'existence d'une discrimination directe ou indirecte. Au vu de ces éléments, il incombe à la partie défenderesse de prouver que sa décision est justifiée. Le juge forme sa conviction après avoir ordonné, en cas de besoin, toutes les mesures d'instruction qu'il estime utiles.

Les droits et obligations réciproques des bailleurs et des locataires doivent être équilibrés dans leurs relations individuelles comme dans leurs relations collectives.

Article 2

Modifié par Loi 2000-1208 2000-12-13 art. 187 II JORF 14 décembre 2000.

Les dispositions du présent titre sont d'ordre public. Elles s'appliquent aux locations de locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale ainsi qu'aux garages, places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur.

Toutefois, elles ne s'appliquent pas aux locations à caractère saisonnier ni, hormis les

premier et deuxième alinéas de l'article 6 et l'article 20-1, aux locaux meublés, aux logements-foyers, aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi, aux locations consenties aux travailleurs saisonniers.

Article 3

Modifié par Loi 94-624 1994-07-21 art. 10, art. 11 JORF 24 juillet 1994.

Le contrat de location est établi par écrit. Il doit préciser :

- le nom ou la dénomination du bailleur et son domicile ou son siège social, ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire ;
- la date de prise d'effet et la durée ;
- la consistance et la destination de la chose louée ;
- la désignation des locaux et équipements d'usage privatif dont le locataire a la jouissance exclusive et, le cas échéant, l'énumération des parties, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun ;
- le montant du loyer, ses modalités de paiement ainsi que ses règles de révision éventuelle ;
- le montant du dépôt de garantie, si celui-ci est prévu.

Un état des lieux, établi contradictoirement par les parties lors de la remise et de la restitution des clés ou, à défaut, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié, est joint au contrat. Lorsque l'état des lieux doit être établi par huissier de justice, les parties en sont avisées par lui au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

Lorsque la détermination du montant du loyer est subordonnée à la présentation par le bailleur de références aux loyers habituellement pratiqués dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions prévues à l'article 19, ces références sont jointes au contrat ainsi que les termes dudit article.

Lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le copropriétaire bailleur est tenu de communiquer au locataire les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

Le bailleur ne peut pas se prévaloir de la violation des dispositions du présent article.

Chaque partie peut exiger, à tout moment, de l'autre partie, l'établissement d'un contrat conforme aux dispositions du présent article. En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des locaux, le nouveau bailleur est tenu de notifier au locataire son nom ou sa dénomination et son domicile ou son siège social, ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire.

Article 4

Créé par Loi 89-462 1989-07-06 JORF 8 juillet 1989.

Est réputée non écrite toute clause :

- a) Qui oblige le locataire, en vue de la vente ou de la location du local loué, à laisser visiter celui-ci les jours fériés ou plus de deux heures les jours ouvrables ;
- b) Par laquelle le locataire est obligé de souscrire une assurance auprès d'une compagnie choisie par le bailleur ;
- c) Qui impose comme mode de paiement du loyer l'ordre de prélèvement automatique sur le compte courant du locataire ou la signature par avance de traites ou de billets à ordre ;
- d) Par laquelle le locataire autorise le bailleur à prélever ou à faire prélever les loyers directement sur son salaire dans la limite cessible ;
- e) Qui prévoit la responsabilité collective des locataires en cas de dégradation d'un élément commun de la chose louée ;
- f) Par laquelle le locataire s'engage par avance à des remboursements sur la base d'une estimation faite unilatéralement par le bailleur au titre des réparations locatives ;
- g) Qui prévoit la résiliation de plein droit du contrat en cas d'inexécution des obligations du locataire pour un motif autre que le non-paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie, la non-souscription d'une assurance des risques locatifs ;
- h) Qui autorise le bailleur à diminuer ou à supprimer, sans contrepartie équivalente, des prestations stipulées au contrat ;
- i) Qui autorise le bailleur à percevoir des amendes en cas d'infraction aux clauses d'un contrat de location ou d'un règlement intérieur à l'immeuble ;
- j) Qui interdit au locataire l'exercice d'une activité politique, syndicale, associative ou confessionnelle.

Article 5

Créé par Loi 89-462 1989-07-06 JORF 8 juillet 1989.

La rémunération des personnes qui se livrent ou prêtent leur concours à l'établissement d'un acte de location d'un immeuble



appartenant à autrui tel que défini à l'article 2 est partagée par moitié entre le bailleur et le locataire.

Article 6

Modifié par Loi 2000-1208 2000-12-13 art. 187 JORF 14 décembre 2000.

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Les caractéristiques correspondantes sont définies par décret en Conseil d'Etat pour les locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte mentionnés au premier alinéa de l'article 2 et les locaux visés au deuxième alinéa du même article, à l'exception des logements-foyers qui sont soumis à des réglementations spécifiques.

Le bailleur est obligé :

a) De délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ; toutefois, les parties peuvent convenir par une clause expresse des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer ; cette clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées ; une telle clause ne peut concerner que des logements répondant aux normes minimales de confort et d'habitabilité définies par le décret prévu à l'article 25 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière ;

b) D'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse mentionnée au a ci-dessus ;

c) D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;

d) De ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

Article 7

Modifié par Loi 94-624 1994-07-21 art. 12 JORF 24 juillet 1994.

Le locataire est obligé :

a) De payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ; le paiement mensuel est de droit lorsque le locataire en fait la demande ;

b) D'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location ;

c) De répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;

d) De prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;

e) De laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du code civil sont applicables à ces travaux ;

f) De ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ;

g) De s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.

Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Ce commandement reproduit, à peine de nullité, les dispositions du présent paragraphe.

Article 8

Créé par Loi 89-462 1989-07-06 JORF 8 juillet 1989.

Le locataire ne peut ni céder le contrat de location, ni sous-louer le logement sauf avec

l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer. Le prix du loyer au mètre carré de surface habitable des locaux sous-loués ne peut excéder celui payé par le locataire principal.

En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne peut se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur ni d'aucun titre d'occupation.

Les autres dispositions de la présente loi ne sont pas applicables au contrat de sous-location.

Article 9

Créé par Loi 89-462 1989-07-06 JORF 8 juillet 1989.

Lorsque deux locataires occupant deux logements appartenant au même propriétaire et situés dans un même ensemble immobilier demandent à procéder à un échange de logements entre eux, cet échange est de droit dès lors que l'une des deux familles concernées comporte au moins trois enfants et que l'échange a pour conséquence d'accroître la surface du logement occupé par la famille la plus nombreuse.

Dans les contrats en cours, chaque locataire se substitue de plein droit à celui auquel il succède et ne peut être considéré comme un nouvel entrant.

Ces dispositions ne sont pas applicables lorsque l'un des deux ou les deux logements sont soumis aux dispositions du chapitre III du titre Ier de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants des locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement.

Article 9-1

Modifié par Loi 2000-1208 2000-12-13 art. 189 JORF 14 décembre 2000.

Nonobstant les dispositions des articles 515-4 et 1751 du code civil, les notifications ou significations faites en application du présent titre par le bailleur sont de plein droit opposables au partenaire lié par un pacte civil de solidarité au locataire ou au conjoint du locataire si l'existence de ce partenaire ou de ce conjoint n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur.

Chapitre II : De la durée du contrat de location.

Article 10

Modifié par Loi 94-624 1994-07-21 art. 14 I, II JORF 24 juillet 1994.

Le contrat de location est conclu pour une durée au moins égale à trois ans pour les

baillleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13 et à six ans pour les bailleurs personnes morales.

Si le bailleur ne donne pas congé dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 15, le contrat de location parvenu à son terme est soit reconduit tacitement, soit renouvelé.

En cas de reconduction tacite, la durée du contrat reconduit est de trois ans pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13, et de six ans pour les bailleurs personnes morales.

En cas de renouvellement, la durée du contrat renouvelé est au moins égale à celles définies au premier alinéa du présent article. L'offre de renouvellement est présentée dans les conditions de forme et de délai prévues pour le congé, à l'article 15. Le loyer du contrat renouvelé est défini selon les modalités prévues au c de l'article 17.

Article 11

Créé par Loi 89-462 1989-07-06 JORF 8 juillet 1989.

Quand un événement précis justifie que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales, les parties peuvent conclure un contrat d'une durée inférieure à trois ans mais d'au moins un an. Le contrat doit mentionner les raisons et l'événement invoqués.

Par dérogation aux conditions de délai prévues à l'article 15, le bailleur confirme, deux mois au moins avant le terme du contrat, la réalisation de l'événement.

Dans le même délai, le bailleur peut proposer le report du terme du contrat si la réalisation de l'événement est différée. Il ne peut user de cette faculté qu'une seule fois.

Lorsque l'événement s'est produit et est confirmé, le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation du local au terme prévu dans le contrat.

Lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'est pas confirmé, le contrat de location est réputé être de trois ans.

Si le contrat prévu au présent article fait suite à un contrat de location conclu avec le même locataire pour le même local, le montant du nouveau loyer ne peut être supérieur à celui de l'ancien éventuellement révisé conformément au deuxième alinéa du d de l'article 17.

Article 11-1

Créé par Loi 2000-1208 2000-12-13 art. 198 JORF 14 décembre 2000.

Quand un congé pour vente conforme aux dispositions de l'article 15 est délivré par un bailleur relevant de secteurs locatifs définis aux quatrième et cinquième alinéas de l'article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23

décembre 1986 précitée, dans le cadre d'une vente par lots de plus de dix logements dans le même immeuble, le bail peut être expressément reconduit pour une durée inférieure à celle prévue par l'article 10.

La reconduction du bail est établie par écrit entre les parties au plus tard quatre mois avant l'expiration du bail en cours. A l'expiration de la durée fixée par les parties pour le bail reconduit, celui-ci est résilié de plein droit.

Article 12

Créé par Loi 89-462 1989-07-06 JORF 8 juillet 1989.

Le locataire peut résilier le contrat de location à tout moment, dans les conditions de forme et de délai prévues au deuxième alinéa du paragraphe I de l'article 15.

Article 13

Créé par Loi 89-462 1989-07-06 JORF 8 juillet 1989.

Les dispositions de l'article 11 et de l'article 15 peuvent être invoquées :

- a) Lorsque le bailleur est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, par la société au profit de l'un des associés ;
- b) Lorsque le logement est en indivision, par tout membre de l'indivision.

Article 14

Modifié par Loi 2001-1135 2001-12-03 art. 14 II JORF 4 décembre 2001 en vigueur le 1er juillet 2002.

En cas d'abandon du domicile par le locataire, le contrat de location continue :

- au profit du conjoint sans préjudice de l'article 1751 du code civil ;
- au profit des descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile ;
- au profit du partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité ;
- au profit des ascendants, du concubin notoire ou des personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile.

Lors du décès du locataire, le contrat de location est transféré :

- au conjoint survivant qui ne peut se prévaloir des dispositions de l'article 1751 du code civil ;
- aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès ;
- au partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité ;
- aux ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès.

En cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence.

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du locataire ou par l'abandon du domicile par ce dernier.

Article 15

Modifié par Loi 2002-73 2002-01-17 art. 223 JORF 18 janvier 2002.

I. - Lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.

Le délai de préavis applicable au congé est de trois mois lorsqu'il émane du locataire et de six mois lorsqu'il émane du bailleur. Toutefois, en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, le locataire peut donner congé au bailleur avec un délai de préavis d'un mois. Le délai est également réduit à un mois en faveur des locataires âgés de plus de soixante ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile ainsi que des bénéficiaires du revenu minimum d'insertion. Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

II. - Lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, le congé doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire : l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de pré-

avis. Les dispositions de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ne sont pas applicables au congé fondé sur la décision de vendre le logement.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire qui n'a pas accepté l'offre de vente est déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le local.

Le locataire qui accepte l'offre dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Le contrat de location est prorogé jusqu'à l'expiration du délai de réalisation de la vente. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit et le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire ces conditions et prix à peine de nullité de la vente. Cette notification est effectuée à l'adresse indiquée à cet effet par le locataire au bailleur ; si le locataire n'a pas fait connaître cette adresse au bailleur, la notification est effectuée à l'adresse des locaux dont la location avait été consentie. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans le délai d'un mois est caduque.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit.

Les termes des cinq alinéas précédents sont reproduits à peine de nullité dans chaque notification.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux actes intervenant entre parents jusqu'au troisième degré inclus, sous la condition que l'acquéreur occupe le logement pendant une durée qui ne peut être inférieure à deux ans à compter de l'expiration du délai de préavis, ni aux actes portant sur les immeubles mentionnés au deuxième alinéa de l'article 1er de la loi n° 53-286 du 4 avril 1953 modifiant la

loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel.

Dans les cas de congés pour vente prévus à l'article 11-1, l'offre de vente au profit du locataire est dissociée du congé.

III. - Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au paragraphe I ci-dessus à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-dix ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée.

Toutefois, les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de soixante ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance.

L'âge du locataire et celui du bailleur sont appréciés à la date d'échéance du contrat ; le montant de leurs ressources est apprécié à la date de notification du congé.

Chapitre III : Du loyer, des charges et du règlement des litiges.

Article 16

Modifié par Loi 2000-1208 2000-12-13 art. 188 1° JORF 14 décembre 2000.

Les données statistiques nécessaires à la détermination des références mentionnées aux articles 17 et 19 peuvent être recueillies et diffusées, pour chaque département, par des observatoires des loyers agréés à cette fin par le ministre chargé du logement. Cet agrément peut également être accordé à des observatoires des loyers exerçant leur activité pour l'ensemble d'une agglomération.

L'agrément mentionné à l'alinéa précédent n'est accordé, dans des conditions fixées par décret, qu'aux observatoires dont les statuts assurent la représentation équitable des bailleurs, des locataires, des gestionnaires au sein de leurs organes dirigeants.

Les observatoires des loyers fournissent aux commissions départementales de conciliation et aux juges qui en font la demande les éléments d'information en leur possession permettant à ceux-ci de favoriser la conciliation des parties ou de trancher un litige.

Le Gouvernement dépose tous les deux ans, sur le bureau des assemblées, au cours du deuxième trimestre, un rapport sur l'évolution des loyers.

Article 17

Modifié par Loi 2000-1208 2000-12-13 art. 188 1° JORF 14 décembre 2000.

a) Le loyer :

- des logements neufs ;
- des logements vacants ayant fait l'objet de travaux de mise ou de remise aux normes définies par le décret pris en application de l'article 25 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée ;
- des logements conformes aux normes définies par ledit décret, faisant l'objet d'une première location ou, s'ils sont vacants, ayant fait l'objet depuis moins de six mois de travaux d'amélioration portant sur les parties privatives ou communes, d'un montant au moins égal à une année du loyer antérieur, est fixé librement entre les parties.

b) Le loyer des logements vacants ou faisant l'objet d'une première location qui ne sont pas visés au a ci-dessus est fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions définies à l'article 19, s'il est supérieur au dernier loyer exigé du précédent locataire.

Les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables jusqu'au 31 juillet 1997. Avant cette date, le Gouvernement présentera au Parlement un rapport d'exécution permettant d'établir la comparaison entre l'évolution des loyers des logements vacants selon qu'ils relèvent du a ou du b du présent article.

Toutefois, le Gouvernement présentera au Parlement, dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la loi n° 92-722 du 29 juillet 1992 portant adaptation de la loi n° 88-1088 du 1er décembre 1988 relative au minimum d'insertion et relative à la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale et professionnelle, un rapport d'information sur les logements vacants dans les agglomérations de plus de 200 000 habitants au sens du recensement général de la population, spécifiant, entre autres, les motifs et la durée de la vacance.

En cas de non-respect par le bailleur des dispositions de l'article 19, le locataire dispose, sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours, d'un délai de deux mois pour contester le montant du loyer auprès de la commission de conciliation.

A défaut d'accord constaté par la commission, le juge, saisi par l'une ou l'autre des parties, fixe le loyer.

c) Lors du renouvellement du contrat, le loyer ne donne lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué.

Dans ce cas, le bailleur peut proposer au locataire, au moins six mois avant le terme du contrat et dans les conditions de forme prévues à l'article 15, un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements com-

parables dans les conditions définies à l'article 19.

Lorsque le bailleur fait application des dispositions du présent c, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat.

La notification reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions des alinéas du présent c et mentionne le montant du loyer ainsi que la liste des références ayant servi à le déterminer.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties saisit la commission de conciliation.

A défaut d'accord constaté par la commission, le juge est saisi avant le terme du contrat. A défaut de saisine, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer éventuellement révisé. Le contrat dont le loyer est fixé judiciairement est réputé renouvelé pour la durée définie à l'article 10, à compter de la date d'expiration du contrat. La décision du juge est exécutoire par provision.

La hausse convenue entre les parties ou fixée judiciairement s'applique par tiers ou par sixième selon la durée du contrat.

Toutefois, cette hausse s'applique par sixième annuel au contrat renouvelé, puis lors du renouvellement ultérieur, dès lors qu'elle est supérieure à 10 p. 100 si le premier renouvellement avait une durée inférieure à six ans.

La révision éventuelle résultant du d ci-dessous s'applique à chaque valeur ainsi définie.

d) Lorsque le contrat de location prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat.

L'augmentation du loyer qui en résulte ne peut excéder la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice national mesurant le coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. A défaut de clause contractuelle fixant la date de référence, cette date est celle du dernier indice publié à la date de signature du contrat de location.

La moyenne mentionnée ci-dessus est celle de l'indice du coût de la construction à la date de référence et des indices des trois trimestres qui la précèdent.

e) Lorsque les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter, le contrat de location ou un avenant à ce contrat fixe la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux.

Article 18

Modifié par Loi 2000-1208 2000-12-13 art. 188 1° JORF 14 décembre 2000.

Dans la zone géographique où le niveau et l'évolution des loyers comparés à ceux constatés sur l'ensemble du territoire révèle une situation anormale du marché locatif, un décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la Commission nationale de concertation, peut fixer le montant maximum d'évolution des loyers des logements vacants définis au b de l'article 17 et des contrats renouvelés définis au c du même article.

Ce décret précise sa durée de validité qui ne peut excéder un an et peut prévoir des adaptations particulières, notamment en cas de travaux réalisés par les bailleurs ou de loyers manifestement sous-évalués.

Article 19

Modifié par Loi 2000-1208 2000-12-13 art. 188 1° JORF 14 décembre 2000.

Pour l'application de l'article 17, les loyers servant de références doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situé dans la même zone géographique. Un décret en Conseil d'Etat définit les éléments constitutifs de ces références.

Le nombre minimal des références à fournir par le bailleur est de trois. Toutefois, il est de six dans les communes, dont la liste est fixée par décret, faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants.

Les références notifiées par le bailleur doivent comporter, au moins pour deux tiers, des références de locations pour lesquelles il n'y a pas eu de changement de locataire depuis trois ans.

Article 20

Modifié par Loi 2000-1208 2000-12-13 art. 188 1° et 2° JORF 14 décembre 2000.

Il est créé auprès du représentant de l'Etat dans chaque département une commission départementale de conciliation composée de représentants d'organisations de bailleurs et d'organisations de locataires en nombre égal, dont la compétence porte sur les litiges résultant de l'application des dispositions de l'article 17 de la présente loi et des articles 30 et 31 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée. La commission rend un avis dans le délai de deux mois à compter de sa saisine et s'efforce de concilier les parties.

En outre, sa compétence est étendue à l'examen :

- des litiges relatifs à l'état des lieux, au

dépôt de garantie, aux charges locatives et aux réparations ;

- des difficultés résultant de l'application des accords collectifs nationaux ou locaux prévus aux articles 41 ter et 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée, de l'application du plan de concertation locative prévu à l'article 44 bis de la même loi et des modalités de fonctionnement de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.

Pour le règlement de ces litiges, la commission départementale de conciliation peut être saisie par le bailleur ou le locataire. Pour le règlement de ces difficultés, elle peut être saisie par le bailleur, plusieurs locataires ou une association représentative de locataires. A défaut de conciliation entre les parties, elle rend un avis qui peut être transmis au juge saisi par l'une ou l'autre des parties.

La composition de la commission départementale de conciliation, le mode de désignation de ses membres, son organisation et ses règles de fonctionnement sont fixés par décret.

Article 20-1

Créé par Loi 2000-1208 2000-12-13 art. 187 3° et art. 188 JORF 14 décembre 2000.

Si le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des premier et deuxième alinéas de l'article 6, le locataire peut demander au propriétaire leur mise en conformité sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours. A défaut d'accord entre les parties, le juge saisi détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. A défaut de mise en conformité effectuée dans les conditions précitées, le juge peut réduire le montant du loyer.

Article 21

Modifié par Loi 2000-1208 2000-12-13 art. 188 1° JORF 14 décembre 2000.

Le bailleur est tenu de remettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande. La quittance porte le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer, le droit de bail et les charges.

Si le locataire effectue un paiement partiel, le bailleur est tenu de délivrer un reçu.

Article 22

Modifié par Loi 2000-1208 2000-12-13 art. 188 1° JORF 14 décembre 2000.

Lorsqu'un dépôt de garantie est prévu par le contrat de location pour garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire, il ne peut être supérieur à deux mois de loyer en principal.

Un dépôt de garantie ne peut être prévu lorsque le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à deux mois ; toutefois, si le locataire demande le bénéfice du



paiement mensuel du loyer, par application de l'article 7, le bailleur peut exiger un dépôt de garantie.

Il est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la restitution des clés par le locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Le montant de ce dépôt de garantie ne porte pas intérêt au bénéfice du locataire. Il ne doit faire l'objet d'aucune révision durant l'exécution du contrat de location, éventuellement renouvelé.

A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire, après arrêté des comptes, produit intérêt au taux légal au profit du locataire.

Article 22-1

Modifié par Loi 2002-73 2002-01-17 art. 161 JORF 18 janvier 2002.

Lorsqu'un cautionnement pour les sommes dont le locataire serait débiteur dans le cadre d'un contrat de location conclu en application du présent titre est exigé par le bailleur, celui-ci ne peut refuser la caution présentée au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française.

Lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre ne comporte aucune indication de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation.

La personne qui se porte caution fait précéder sa signature de la reproduction manuscrite du montant du loyer et des conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat de location, de la mention manuscrite exprimant de façon explicite et non équivoque la connaissance qu'elle a de la nature et de l'étendue de l'obligation qu'elle contracte et de la reproduction manuscrite de l'alinéa précédent. Le bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location. Ces formalités sont prescrites à peine de nullité du cautionnement.

Article 22-2

Créé par Loi 2002-73 2002-01-17 art. 162 JORF 18 janvier 2002.

En préalable à l'établissement du contrat de location, le bailleur ne peut demander au candidat à la location de produire les documents suivants :

- photographie d'identité ;
- carte d'assuré social ;

- copie de relevé de compte bancaire ou postal ;

- attestation de bonne tenue de compte bancaire ou postal.

Article 23

Modifié par Loi 2000-1208 2000-12-13 art. 188 1° JORF 14 décembre 2000.

Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles sur justification en contrepartie :

1° Des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;

2° Des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée ;

3° De la contribution annuelle représentative du droit de bail et des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'Etat.

Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel.

Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires.

Article 24

Modifié par Loi 2000-1208 2000-12-13 art. 188 1° et 3° JORF 14 décembre 2000.

Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non-versement du dépôt de garantie ne produit effet que deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

A peine d'irrecevabilité de la demande, l'assignation aux fins de constat de la résiliation est notifiée à la diligence de l'huissier de justice au représentant de l'Etat dans le département, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins deux mois avant l'audience, afin qu'il saisisse, en tant que de besoin, les organismes dont relèvent les aides au logement, le Fonds de solidarité pour le logement ou les services sociaux compétents.

Le juge peut, même d'office, accorder des délais de paiement, dans les conditions pré-

vués aux articles 1244-1 (premier alinéa) et 1244-2 du code civil, au locataire en situation de régler sa dette locative.

Pendant le cours des délais ainsi accordés, les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus ; ces délais et les modalités de paiement accordés ne peuvent affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges.

Si le locataire se libère dans le délai et selon les modalités fixés par le juge, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué ; dans le cas contraire, elle reprend son plein effet.

Le commandement de payer reproduit, à peine de nullité, les dispositions des alinéas précédents ainsi que du premier alinéa de l'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement, en mentionnant la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement dont l'adresse est précisée.

Lorsque les obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre sont garanties par un cautionnement, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de quinze jours à compter de la signification du commandement au locataire. A défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou intérêts de retard.

Les dispositions du deuxième alinéa sont applicables aux assignations tendant au prononcé de la résiliation du bail lorsqu'elle est motivée par l'existence d'une dette locative du preneur.

Article 24-1

Modifié par Loi 2002-73 2002-01-17 art. 163 JORF 18 janvier 2002.

Lorsqu'un locataire a avec son bailleur un litige locatif ou lorsque plusieurs locataires ont avec un même bailleur un litige locatif ayant une origine commune, ils peuvent donner par écrit mandat d'agir en justice en leur nom et pour leur compte à une association siégeant à la Commission nationale de concertation et agréée à cette fin ; si le litige porte sur les caractéristiques du logement mentionnées aux premier et deuxième alinéas de l'article 6, ce mandat peut être donné en outre à une association de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement mentionnées à l'article 31 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions, et agréée à cette fin.

Les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables aux locataires des locaux mentionnés au deuxième alinéa de l'article 2 lorsque le litige locatif porte sur la décence du logement.

Article 25

Modifié par Loi 2000-1208 2000-12-13 art. 188 1° JORF 14 décembre 2000.

I. - Les chapitres Ier à IV du titre Ier de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accès à la propriété des logements sociaux et le développement de l'offre foncière sont abrogés.

II. - Jusqu'à leur terme, les contrats de location en cours à la date de la publication de la présente loi demeurent soumis aux dispositions qui leur étaient applicables. Toutefois, les dispositions des deux derniers alinéas de l'article 10, des articles 15, 17, 18, 19 et 24 s'appliquent à ces contrats dès la publication de la présente loi.

Pour les contrats conclus postérieurement au 23 décembre 1986, pour lesquels le propriétaire a délivré congé en application de l'article 9 et de l'article 14 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée avant la date de publication de la présente loi, le congé est nul et sans effet. Le propriétaire peut délivrer un nouveau congé dans les formes et conditions prévues à l'article 15 ; toutefois, le délai de préavis applicable à ce congé est réduit à trois mois.

III. - Pour les contrats arrivant à échéance après le 22 mai 1989, ou pour lesquels une instance judiciaire est en cours, pour lesquels le propriétaire a formulé, avant la publication de la présente loi, une proposition de nouveau loyer en application de l'article 21 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée, le locataire dispose d'un délai d'un mois à compter de ladite publication pour demander au bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier, de formuler à nouveau une proposition de loyer ; dans ce cas, le bailleur peut présenter, dans un délai d'un mois à compter de la demande du locataire et dans les mêmes formes, une nouvelle proposition, faute de quoi le contrat initial est reconduit, à compter de sa date normale d'échéance, pour la durée prévue à l'article 10 et au loyer antérieur éventuellement révisé.

Les dispositions du c de l'article 17 sont applicables à ladite proposition, sous les réserves suivantes : le délai de préavis qui est fixé pour la formulation de la proposition n'est pas applicable ; la commission départementale de conciliation est saisie au plus tard deux mois après la proposition du bailleur ; le juge doit être saisi au plus tard deux mois après la saisine de la commission ; le nouveau loyer, fixé à la suite de cette seconde proposition, prend effet à la date normale d'échéance du contrat. Jusqu'à la fixation de ce loyer, il n'est pas porté atteinte à la validité du loyer éventuellement fixé en application de l'article 21 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

Pour les contrats conclus postérieurement au 23 décembre 1986 et pour lesquels le bailleur a formulé une proposition de renouvellement assortie d'un nouveau loyer en application de l'article 9 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée, avant la date de publication de la présente loi, la proposition est nulle et sans effet. Le bailleur peut formuler dans un délai d'un mois à compter de la publication de la présente loi une proposition de nouveau loyer conformément au c de l'article 17, sous les réserves prévues à l'alinéa précédent ; toutefois, jusqu'à la fixation du nouveau loyer, le loyer antérieur éventuellement révisé demeure applicable.

IV. - Les dispositions du paragraphe III ci-dessus ne sont pas applicables lorsque la proposition du bailleur ou le congé ont donné lieu à une décision de justice passée en force de chose jugée.

V. - Les décrets pris en application des articles 7, 18, 21, 23 et 24 abrogés et des articles 25 et 29 modifiés de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 restent en vigueur pour l'application de la présente loi, jusqu'à l'intervention des décrets correspondants pris en application de la présente loi.

Article 25-1

Modifié par Loi 2000-1208 2000-12-13 art. 188 1° JORF 14 décembre 2000.

A l'exception du troisième alinéa de l'article 9, des articles 16 à 20, du deuxième alinéa de l'article 24 et de l'article 25, les dispositions du présent titre sont applicables en Polynésie française sous réserve des adaptations suivantes :

1° Au quatrième alinéa de l'article 3, les mots : "prévues à l'article 19" sont remplacés par les mots : "prévues par délibération de l'assemblée locale" ;

2° A la fin du a de l'article 6, les mots : "définies par le décret prévu à l'article 25 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accès à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière" sont remplacés par les mots : "définies par la réglementation territoriale" ;

3° A l'article 15 :

a) Au dernier alinéa du II, les mots : ", ni aux actes portant sur les immeubles mentionnés au deuxième alinéa de l'article 1er de la loi n° 53-286 du 4 avril 1953 modifiant la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel" ne sont pas applicables ;

b) Aux premier et deuxième alinéas du III, les mots : "salaire minimum de croissance" sont remplacés par les mots : "salaire mini-

mum interprofessionnel garanti" ;

c) Au premier alinéa du III, les mots : "dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948" sont remplacés par les mots : "à une distance au plus égale à 5 kilomètres" ;

4° Le sixième alinéa de l'article 24 est remplacé par les dispositions suivantes :

Le commandement de payer reproduit, à peine de nullité, les dispositions des alinéas précédents .

Article 25-2

Modifié par Loi 2000-1208 2000-12-13 art. 188 1° JORF 14 décembre 2000.

Jusqu'à leur terme, les contrats de location en cours en Polynésie française à la date du 15 septembre 1998 demeurent soumis aux dispositions qui leur étaient applicables.

Article 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 42

[*article(s) modificateur(s)*]

Titre II : Dispositions diverses.

Article 37

Créé par Loi 89-462 1989-07-06 JORF 8 juillet 1989.

L'article 57 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée est abrogé.

Les bénéficiaires des dispositions de l'article susvisé sont réputés, à la date de publication de la présente loi, titulaires à titre personnel, pour le local en cause, d'une autorisation d'usage professionnel, à la condition d'en faire la déclaration à la préfecture du lieu du local dans un délai de trois mois à compter de la même date.

Article 40

Modifié par Loi 2000-1208 2000-12-13 art. 188 4° et 5° JORF 14 décembre 2000.

I. - Les dispositions des articles 8, 10 à 12, 15 à 19, du premier alinéa de l'article 20, du premier alinéa de l'article 22, des cinq premiers alinéas de l'article 23 ne sont pas applicables aux logements appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré et ne faisant pas l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation. Les dispositions de l'article 14 sont applicables à la condition que le bénéficiaire du transfert du contrat remplisse les conditions d'attribution dudit logement.

Toutefois, les dispositions des deuxième et troisième alinéas du paragraphe I de l'article 15 leur sont applicables lorsque le congé émane du locataire.

II. - Les dispositions des articles 3, 8 à 20, du premier alinéa de l'article 22 et de l'article



24 ne sont pas applicables aux logements dont le loyer est fixé en application des dispositions du chapitre III de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée.

III. - Les dispositions des articles 8, 10 à 12, 15, du paragraphe e de l'article 17 et du premier alinéa de l'article 22 ne sont pas applicables aux logements régis par une convention conclue en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation.

Toutefois, les dispositions des deuxième et troisième alinéas du paragraphe I de l'article 15 leur sont applicables lorsque le congé émane du locataire.

Les dispositions de l'article 14 leur sont applicables à la condition que le bénéficiaire du transfert remplisse les conditions d'attribution desdits logements.

En outre, les dispositions de l'article 16, des paragraphes a, b, c et d de l'article 17, des articles 18 et 19, du premier alinéa de l'article 20 et des cinq premiers alinéas de l'article 23 ne sont pas applicables aux logements régis par une convention conclue en application de l'article L. 353-14 du code de la construction et de l'habitation.

IV. - Les dispositions des cinq premiers alinéas de l'article 23 ne sont pas applicables aux logements dont les conditions sont réglementées en contrepartie de primes ou prêts spéciaux à la construction consentis par le Crédit foncier de France ou la Caisse centrale de coopération économique.

V. - Les dispositions de l'article 10, de l'article 15 à l'exception des deuxième, troisième et quatrième alinéas du paragraphe I et des paragraphes b et c de l'article 17 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales.

VI. - Les loyers fixés en application de l'article 17 ou négociés en application des articles 41 ter et 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée ne peuvent ni excéder, pour les logements ayant fait l'objet de conventions passées en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, les loyers plafonds applicables à ces logements, ni déroger, pour les logements ayant fait l'objet de primes ou de prêts spéciaux à la construction du Crédit foncier de France ou de la Caisse centrale de coopération économique, aux règles applicables à ces logements.

Les accords conclus en application des articles 41 ter et 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée ne peuvent conduire à déroger, pour les logements dont le loyer est fixé en application du chapitre III de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée, aux règles de fixation de ce loyer ni, pour les logements gérés par les organismes d'habitations à loyer modéré, aux règles de fixation et

d'évolution des loyers prévues à l'article L. 442-1 du code de la construction et de l'habitation.

VII. - A compter du 1er janvier 1997, les dispositions des articles 17 à 20 ne sont pas applicables aux logements auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L. 472-1-3 du code de la construction et de l'habitation.

Article 41

Créé par Loi 89-462 1989-07-06 JORF 8 juillet 1989.

Pour la période du 13 novembre 1982 au 31 décembre 1986, les services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée prévus par l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction tirée du paragraphe I de l'article 9 de la loi n° 81-1161 du 30 décembre 1981 relative à la modération des loyers, n'incluent pas les dépenses du personnel chargé de l'entretien des parties communes et de l'élimination des rejets. La présente disposition, qui est interprétative, a un caractère d'ordre public.

Article 41-1

Créé par Loi 2000-1208 2000-12-13 art. 187 JORF 14 décembre 2000.

Les dispositions de l'article 20-1 sont applicables aux contrats en cours.

Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002

Décret relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

NOR : EQUU0200163D

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de l'équipement, des transports et du logement,

Vu le code civil ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R. 111-1 et R. 111-2 ;

Vu la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;

Vu la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, notamment ses articles 2 et 6 dans leur rédaction issue de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

Vu le décret n° 68-976 du 9 novembre 1968 fixant les conditions d'application de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;

Vu l'avis du Conseil national de l'habitat en date du 10 mai 2001 ;

Vu les avis du conseil régional de la Guadeloupe en date du 31 août 2001, du conseil général de la Guadeloupe en date du 13 septembre 2001 et du conseil général de la Réunion en date du 3 octobre 2001 ;

Vu les lettres de saisine pour avis du conseil régional de Guyane, du conseil régional de Martinique et du conseil régional de la Réunion en date respectivement des 9 août, 10 août et 10 août 2001 ;

Vu les lettres de saisine pour avis du conseil général de Guyane et du conseil général de Martinique en date respectivement des 9 août et 10 août 2001 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

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. 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 ;

3. 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 ;

4. 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 ;

5. Les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements ;

6. Les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R. 111-1 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 ;

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 7

La garde des sceaux, ministre de la justice, le ministre de l'intérieur, le ministre de l'équipement, des transports et du logement, le secrétaire d'Etat à l'outre-mer et la secrétaire d'Etat au logement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Rapport au Premier ministre

relatif au décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002, NOR n° EQUU0200163D, relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

Publié au Journal officiel du 31 janvier 2002, page 2090 et repris dans le BO no 2002-2 du 10 février 2002

NOR : EQUU0200163D

La loi no 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) a ajouté, dans le code civil et dans la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, une nouvelle obligation à la charge des propriétaires bailleurs qui proposent un logement à la location, l'obligation de délivrer un logement décent.

Cette obligation s'inscrit dans l'évolution législative de ces vingt dernières années au cours desquelles le droit au logement a été instauré, notamment avec les dispositions des lois du 22 juin 1982, du 6 juillet 1989 et du 31 mai 1990 et le droit à un logement décent érigé par le Conseil Constitutionnel en objectif à valeur constitutionnelle, dans une décision du 19 janvier 1995.

La nécessité de mettre en œuvre le droit ainsi reconnu par l'instauration de mesures d'application concrètes a été mise en évidence, au cours des débats parlementaires relatifs à la loi SRU. L'existence d'un parc de logements très inconfortables et souvent vétustes (estimé à 935 000 logements en 1996) exploité pour partie par des bailleurs indécents profitant de l'impossibilité pour nombre de ménages d'accéder à des logements plus accueillants, a notamment été mise en évidence.

C'est pourquoi la loi dispose désormais que « le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation. Les caractéristiques correspondantes sont définies par décret en Conseil d'Etat ».

Le présent décret formule les caractéristiques du logement décent de manière à permettre aux personnes concernées, locataires ou propriétaires qui mettent un logement en location, d'évaluer simplement et directement la conformité de leur logement aux éléments de décence, sans recours à un spécialiste du bâtiment, et à laisser au juge la marge d'appréciation indispensable pour traiter des conflits entre bailleurs et locataires. En effet, la loi prévoit que si un logement loué n'est pas décent, le locataire peut demander au

propriétaire sa mise en conformité et faute d'accord entre les parties, s'adresser au juge qui peut prescrire les travaux à réaliser et, à défaut de mise en conformité, peut réduire le montant du loyer.

Ainsi, il s'agit d'une procédure qui s'inscrit dans les rapports contractuels entre un bailleur et son locataire, rapports de droit privé, sans lien direct avec les procédures des politiques publiques relatives à l'amélioration de l'habitat ou à l'hygiène ou à la sécurité, mises en œuvre à l'initiative des services de l'Etat ou des collectivités territoriales et sans créer de nouvelle norme de salubrité ou de sécurité dans le cadre de ces politiques publiques.

Les caractéristiques du logement décent s'expriment sous la forme d'exigences fixées de manière à concilier progrès social et réalité du marché. En ce sens, le logement décent correspond au niveau de développement économique et social de la Nation, sans pour autant conduire à une remise en cause d'une part trop importante des contrats de location en cours. Le contenu du présent décret est donc susceptible d'évoluer dans l'avenir.

L'article 1er du décret pose le principe général d'organisation de ce texte, qui vise les rapports juridiques privés entre bailleurs et locataires. Toutefois, l'article 5 précise que, lorsqu'une décision des pouvoirs publics, se traduisant par un arrêté d'insalubrité ou de péril, est prise, au motif d'une insuffisance grave du logement (motif connu du locataire), il a été jugé utile par esprit de cohérence de considérer ce logement comme non décent.

L'article 2 précise « les risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé » des occupants que le logement décent doit écarter.

Ainsi, il doit notamment assurer le clos et le couvert, la protection contre les infiltrations d'eau, ses matériaux de construction doivent être exempts de risques, et ses équipements de chauffage, électricité, gaz être en bon état d'entretien ; il doit être ventilé et éclairé.

Les articles 3 et 4 détaillent les « éléments de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation » dont le logement décent doit être doté.

En particulier, il doit disposer d'une installation de chauffage, d'eau potable chaude et froide, comporter une cuisine ou un coin cuisine permettant de recevoir un appareil de cuisson des repas, ainsi, dans les logements de plus d'une pièce, qu'une installation sanitaire complète ; il doit avoir une surface et une hauteur sous plafond minimales, ou un volume minimal.

L'article 6, par souci de simplification administrative, abroge les dispositions du décret du 9 novembre 1968 qui fixent des normes à atteindre à l'occasion de travaux

d'amélioration de l'habitat dans le cadre également des rapports locatifs ; ces dispositions étant très proches des caractéristiques du logement décent, il est proposé de les remplacer par celles-ci.

Le décret écarte certaines des caractéristiques qu'il établit des logements situés dans les départements d'outre-mer : il s'agit là de tenir compte des particularités de l'outre-mer. Il s'agit sans doute de l'un des sujets sur lesquels le contenu du présent décret pourra évoluer dans l'avenir, non certes sur les particularités liées aux conditions climatiques, mais dans la mesure où le développement économique permettrait, notamment, de généraliser l'exigence d'eau chaude dans tous les logements, comme dans les départements métropolitains.

Tel est l'objet du présent décret que nous avons l'honneur de soumettre à votre approbation.

Circulaire n° 2002-38/UHC /DH2/15 du 3 mai 2002

relative aux commissions départementales de conciliation
NOR : EQUU0210080C

Textes sources :

Article 20 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ;

Décret n° 2001-653 du 19 juillet 2001.

Textes abrogés :

Décret n° 87-449 du 26 juin 1987.

Mots clés : logement, conciliation, commission départementale

La secrétaire d'État au logement à Mesdames et Messieurs les préfets de région, les directeurs régionaux de l'équipement, les préfets de département, les directeurs départementaux de l'équipement ; destinataires par attribution : préfecture départementale, préfecture régionale, direction départementale de l'équipement, direction régionale de l'équipement, direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, direction du personnel et des services ; destinataires par information : centre interrégionaux de formation professionnelle, mission interministérielle d'inspection du logement social.

Le décret n° 2001-653 du 19 juillet 2001 portant application de l'article 20 de la loi no 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée et relatif aux commissions départementales de conciliation est paru au Journal officiel du 21 juillet 2001.

Compte tenu du rôle jusqu'ici dévolu aux commissions départementales de conciliation, il est important de rappeler le contexte dans lequel les dispositions nouvelles ont été introduites dans la loi.

Les rapports locatifs suscitent un nombre important de « petits » litiges qui ne peuvent trouver actuellement leur règlement que par la voie judiciaire ; or, les bailleurs comme les locataires hésitent souvent à s'engager dans des procédures contentieuses parfois longues et souhaitent disposer d'une instance de proximité, accessible à tous et facile à saisir qui leur permette de trouver une solution amiable aux conflits qui les opposent et dont l'avis pourra, le cas échéant, être transmis au juge si celui-ci est saisi.

C'est pour répondre à cette demande forte des bailleurs et des locataires que les commissions départementales de conciliation, dont le champ de compétence était jusqu'ici limité aux litiges relatifs à la révision du loyer dans le parc privé, ont vu leurs compétences élargies dans le cadre de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

Ces commissions sont appelées à constituer un mode alternatif de règlement des

conflits en offrant aux bailleurs et aux locataires la possibilité de se rencontrer pour rechercher ensemble une solution à leur différend. Elles ont pour objectif de privilégier le dialogue, les échanges et le débat entre les parties.

La présente circulaire a pour objet de préciser le champ de compétences des commissions et les modalités de leur mise en place ; les conditions de fonctionnement des commissions sont définies en annexe à la présente circulaire.

I. UN CHAMP DE COMPÉTENCE STRICTEMENT DÉFINI

1. Les litiges et difficultés qui relèvent de la compétence de la commission sont les suivants :

- litiges relatifs aux augmentations de loyer en application des articles 30 et 31 de la loi du 23 décembre 1986 (baux de « sortie » de la loi de 1948) et de l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989 (loyers manifestement sous-évalués dans le parc privé) ;

- litiges relatifs à l'état des lieux, au dépôt de garantie, aux charges locatives et aux réparations (respectivement articles 3, 8e alinéa, 6c), 22 et 23 de la loi no 89/462 du 6 juillet 1989 et L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation). Seules les réparations locatives sont concernées ce qui exclut les travaux à la charge du bailleur ;

- difficultés résultant de l'application des accords collectifs nationaux ou locaux, du plan de concertation locative et des modalités de fonctionnement d'un immeuble (respectivement articles 41 ter, 42 et 44 bis de la loi no 86-1290 du 23 décembre 1986).

2. Le terme « litiges » désigne les différends de nature individuelle qui opposent un bailleur à son locataire ; le terme « difficultés » se rapporte aux différends de nature collective qui opposent plusieurs locataires ou une association de locataires à un même bailleur.

3. Ces litiges ou difficultés peuvent apparaître dans un logement relevant du parc locatif privé ou du parc locatif social, ce dernier comprenant principalement les logements appartenant aux organismes d'HLM et tous les logements conventionnés à l'APL.

Les litiges relatifs au loyer ne concernent que le parc privé ; les litiges relatifs aux états des lieux, dépôts de garantie, charges et réparations locatives peuvent émaner soit du parc social soit du parc privé.

Pour les difficultés, lorsqu'il s'agit de l'application des accords collectifs nationaux ou locaux et du fonctionnement de l'immeuble, elles peuvent concerner les logements du parc privé et ceux du parc social ; toutefois, les difficultés relatives à l'application des plans de concertation locative ne se rencontreront que dans le parc social et dans celui des bailleurs privés institutionnels, seuls

concernés par la mise en œuvre de ces plans.

4. Le champ de compétence de chaque commission porte sur les litiges et difficultés concernant les logements situés dans le ressort de son département. Toutefois, pour l'examen des difficultés résultant de l'application du plan de concertation locative qui couvre l'ensemble du patrimoine d'un bailleur, la commission compétente est celle dans le ressort de laquelle est situé le siège social de l'organisme bailleur concerné.

5. La saisine de la commission est facultative sauf pour les litiges relatifs aux loyers manifestement sous-évalués en application de l'article 17c de la loi de 1989 pour lesquels c'est un préalable obligatoire à la saisine du juge.

II. COMPOSITION

ET MISE EN PLACE DE LA COMMISSION

Compte tenu de l'élargissement de ses compétences, la commission doit comporter outre des représentants des organisations de locataires et de bailleurs privés, des représentants des organisations de bailleurs sociaux.

A cet égard, il est rappelé qu'aux termes de l'article 20 de la loi du 6 juillet 1989, les représentants des organisations de gestionnaires en tant que tels (agents immobiliers, administrateurs de bien) ne peuvent pas être membres de la commission.

1. Il vous appartient par conséquent de mettre en place la commission dans sa nouvelle formation.

A cet effet, vous devez :

- fixer le nombre des membres titulaires et suppléants de la commission, la liste des organisations de bailleurs et de locataires membres de la commission et le nombre de sièges attribué à chacune d'entre elles. Ce dernier nombre peut, bien entendu, ne pas être le même pour chacune. Il doit refléter de la manière la plus fidèle possible la représentativité réelle de ces organisations dans votre département. Vous tiendrez compte à cet égard des critères définis à l'article 43 de la loi du 23 décembre 1986 ;

- nommer pour trois ans les membres de la commission, titulaires et suppléants, conformément aux propositions formulées par les organisations désignées précédemment. Seuls les adhérents de ces organisations peuvent être membres de la commission.

2. J'appelle votre attention sur deux points particulièrement importants :

Le premier est celui du paritarisme. Vous devez faire en sorte que le collège des bailleurs et celui des locataires comportent un nombre égal de représentants, que la commission siège en formation unique ou en sections.

Le second concerne la possibilité pour les

commissions de s'organiser en sections, le collège des bailleurs étant dans ce cas composé différemment selon la nature des litiges ou des difficultés.

Lorsque l'organisation en section est retenue, la commission comportera au moins 3 sections composées comme suit :

- une première section pour les litiges sur les états des lieux, dépôts de garantie, charges locatives et réparations comprenant des représentants des bailleurs privés et des bailleurs sociaux en nombre égal, puisque la réglementation applicable à ces catégories de litiges est la même pour le parc privé et pour le parc social ;

- une deuxième section pour les litiges sur les loyers (art. 17c de la loi du 6 juillet 1989 et 30 et 31 de la loi du 23 décembre 1986), et les difficultés relatives à l'application des accords collectifs, des plans de concertation locative et au fonctionnement de l'immeuble dans le parc privé ;

- une troisième section pour les difficultés relatives à l'application des accords collectifs, des plans de concertation locative et au fonctionnement de l'immeuble dans le parc social.

Vous aurez soin, dans votre arrêté, de fixer un nombre suffisant de membres de la commission pour permettre l'éventuelle constitution de ces sections.

Il est également préférable de ne pas répartir par arrêté les membres de la commission entre les sections de façon à conserver toute la souplesse nécessaire pour convoquer les réunions de section avec les membres disponibles.

3. Une fois la commission composée, il vous appartient de tenir une réunion plénière au cours de laquelle seront désignés président et vice-président et seront définis les principes de fonctionnement et fixé le nouveau règlement intérieur.

Si un vote s'avère nécessaire, les dispositions nouvelles doivent être adoptées à la majorité simple des membres présents.

Comme dans les commissions précédentes, chaque collège exerce alternativement la présidence pour une année. Pendant cette période, l'autre collège assure la vice-présidence. Le premier tour de présidence est déterminé par voie de tirage au sort.

Faute d'accord en commission pour la désignation du président, vous désignerez le président ou le vice-président en respectant le résultat du tirage au sort.

III. OBSERVATIONS GÉNÉRALES

Trois points me paraissent importants à préciser :

Il n'entre pas dans les compétences de la commission ni dans ses aptitudes de procéder ou de faire procéder à des expertises dans les logements concernés ni de vérifier la teneur exacte des travaux effectués ou à réa-

liser dans le cadre d'un litige sur les réparations par exemple. En outre, la commission ne peut désigner ni témoin, ni consultant, ni constatant, ni expert et le décret sur les CDC ne prévoit ni la participation ni l'audition en séance de personnes étrangères au différend.

La commission a pour mission essentielle, dans la mesure du possible, de concilier les parties. Elle doit le faire en s'entourant de toutes les garanties nécessaires sur la base des éléments dont elle dispose et des documents fournis par les parties et en tenant compte de la volonté de ces dernières de trouver un règlement au conflit qui les oppose.

La commission n'a pas pour rôle d'apprécier la régularité juridique des documents qui lui sont soumis. Par exemple, il n'entre pas dans ses compétences de se prononcer sur la conformité d'un contrat à la loi ou sur celle de la notification de la proposition d'augmentation du loyer.

Dès lors, la commission ne peut prononcer l'irrecevabilité d'un dossier dont elle est saisie que dans les cas suivants :

- en matière de loyer manifestement sous évalué, lorsque la saisine de la commission est prématurée (sans réponse du locataire et plus de 4 mois avant le terme du bail) ou lorsqu'elle intervient tardivement (après le terme du bail) ;

- plus généralement, lorsqu'elle est saisie d'un différend qui n'est pas dans son champ de compétences (ex. : les augmentations de loyer dans le parc social ou des problèmes relatifs à la caution d'un tiers).

Dans les autres cas, si le dossier présente une irrégularité de forme ou de fond, la commission réunit les parties et leur expose l'irrégularité qu'elle a constatée et les raisons qui lui paraissent faire obstacle à la conciliation. A supposer que les parties entendent malgré ses observations se concilier, la commission en prend acte dans son avis qui rend compte de la situation et de sa position sur l'affaire.

Pour illustrer cette situation, on peut citer, par exemple, le cas d'une demande en révision de loyer sur le fondement de l'article 17c pour lequel il apparaît à la commission que la date de renouvellement du bail est erronée. Dans ce cas, le secrétariat ne rejette pas cette demande mais présente l'affaire en commission. Celle-ci en séance prévient les parties du problème posé par la date du bail et de ses conséquences tout en leur laissant apprécier l'opportunité de se concilier. L'avis émis par la commission rend compte de cette situation.

IV. - DATE D'EFFET DES NOUVELLES DISPOSITIONS

Le décret du 19 juillet 2001 prévoit que les commissions constituées en application du décret du 26 juin 1987 continuent à exercer leurs compétences en matière de loyer jus-

qu'à la mise en place des nouvelles commissions (au plus tard 6 mois après la publication du décret).

De manière générale, les dispositions nouvelles ne sont pas applicables aux litiges ou difficultés pour lesquels une action judiciaire a été introduite.

La commission est compétente dans tous les cas où le différend a été formalisé après la date de publication du décret (soit à compter du 21 juillet 2001) et n'a pas trouvé de solution au moment de la saisine de la commission.

La formalisation des litiges ou difficultés est constituée par la lettre de réclamation adressée après le 21 juillet 2001 par le bailleur à son locataire ou par le locataire ou l'association à son bailleur.

Il vous appartient de donner la plus large publicité à l'installation de la commission de façon à informer le public de la manière la plus concrète possible en vous appuyant notamment sur les agences départementales d'information sur le logement.

Vous informerez également les tribunaux d'instance du département.

Je vous demande de me faire connaître sous le timbre du bureau DH2 (bureau des rapports locatifs) toutes les difficultés que vous aurez pu rencontrer dans la mise en place de ces commissions.

ANNEXE I LE FONCTIONNEMENT DE LA COMMISSION

I. - SAISINE DE LA COMMISSION

a) Qualité du demandeur :

Pour le règlement des litiges, la commission ne peut être saisie que par le bailleur ou par le locataire.

Pour le règlement des difficultés, elle peut être saisie par le bailleur, plusieurs locataires ou une association représentative de locataires. Dans ce dernier cas, la représentativité de l'association doit être appréciée conformément aux dispositions de l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986 : l'association doit représenter au moins 10 % des locataires d'un immeuble ou être affiliée à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation.

b) Lieu de la saisine :

Le demandeur, qu'il soit bailleur, locataire ou association, doit saisir la commission du département où est situé le logement concerné par le litige ou la difficulté. Toutefois, les difficultés liées à l'application du plan de concertation locative doivent être examinées par la commission du département où se situe le siège social de l'organisme bailleur concerné.

Dans le cas où la CDC serait saisie d'un litige ou d'une difficulté qui n'est pas de sa compétence territoriale, la demande est retournée

à son expéditeur par le secrétariat qui précise le motif du rejet. Lorsqu'il s'agit de l'application de l'article 17c, la demande est transmise à la CDC compétente dans les quarante-huit heures par lettre recommandée avec avis de réception ; le demandeur est avisé de cette transmission et du fait que le délai de deux mois laissé à la commission pour rendre son avis court dès la saisine de la première commission.

c) Date de la saisine :

Elle ne revêt une importance que pour les litiges relatifs à la révision du loyer.

Dans ce cas, les bailleurs ne peuvent proposer de modifier le loyer du bail en cours que six mois au moins avant son terme normal. Ils peuvent saisir la commission soit après avoir reçu une réponse négative du locataire soit quatre mois avant le terme du bail. La date de saisine est celle de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier à la préfecture ou à la DDE.

Lorsque la commission est saisie d'une demande formulée par un bailleur, dans le silence du locataire, avant la fin du délai imparti à ce dernier pour répondre (quatre mois avant le terme du bail), le secrétariat doit renvoyer au bailleur son dossier en l'invitant à saisir à nouveau la commission dans les délais légaux.

Il convient de souligner que la commission ne peut plus être saisie après le terme du contrat. Elle doit rendre son avis dans un délai de deux mois après sa saisine même si ce délai expire après le terme du contrat.

d) Objet de la saisine :

Lorsque la commission est saisie d'une demande qui ne relève pas de son champ de compétence (par exemple un litige lié au congé), le secrétariat renvoie le dossier à son expéditeur accompagné d'une lettre lui indiquant les raisons de cette irrecevabilité ; en outre, une copie de cette lettre est adressée à la partie adverse à titre d'information.

e) Forme de la saisine :

La saisine de la commission doit être formulée en double exemplaire et adressée par lettre recommandée avec avis de réception à son secrétariat, à la DDE. Elle doit indiquer les nom, qualité et adresse du demandeur, ceux du défendeur ainsi que l'objet du litige ou de la difficulté.

Vous veillerez tout particulièrement à la précision des mentions relatives au nom et adresse de l'autre partie au différend.

Lorsque plusieurs locataires ont avec un même bailleur une ou plusieurs difficultés communes, chacun d'entre eux doit saisir la CDC. Pour éviter une trop forte affluence aux séances des commissions qui pourrait nuire au bon déroulement ou à l'efficacité des débats, la demande de chacun de ces locataires doit préciser le nom de l'un ou de deux

d'entre eux qui représenteront l'ensemble en séance. Il en est de même lorsque la demande est présentée par une association de locataires.

f) Documents à joindre :

Dans tous les cas, la lettre de saisine doit être accompagnée de la copie du bail et en outre :

- pour les litiges autre que sur la révision du loyer et pour les difficultés, doit être jointe la lettre de réclamation adressée par le demandeur à la partie adverse sur l'objet du différend ;

- pour la révision du loyer, les éléments de référence complets qui servent au bailleur pour proposer une augmentation de loyer ainsi que la proposition d'augmentation du loyer faite par le bailleur à son locataire doivent être joints à la lettre de saisine.

Les références fournies par les bailleurs doivent tenir compte des trois éléments de comparabilité suivants :

- d'une part, il convient de choisir les logements de référence dans le voisinage : il s'agira bien souvent du même quartier ou du même immeuble, toutefois, faute de précision dans la loi, la notion de voisinage n'implique pas une stricte limitation géographique et relèvera avant tout des circonstances de fait locales ;

- d'autre part, ces références doivent être constituées au moins pour les 2/3 de locations pour lesquelles il n'y a pas eu de changement de locataires depuis trois ans ;

- enfin, il convient de tenir compte de l'ensemble des éléments qui caractérisent un logement, tant en ce qui concerne la qualité technique de la construction (qualité, isolation, état d'entretien, éléments d'équipements, etc.) que les caractéristiques propres du logement (confort, environnement, exposition, étage, etc.).

Dans le cas où ces documents viendraient à manquer ou si la saisine est incomplète ou n'est pas effectuée dans les formes requises, il conviendra d'en aviser au plus vite le demandeur en l'invitant à reformuler, à préciser ou à compléter sa demande.

En matière de révision de loyer, seule une saisine correcte et complète fait courir le délai de deux mois imparti à la commission pour rendre son avis.

II. CONVOCATION DES PARTIES

La convocation des parties à la séance de conciliation est faite par lettre simple adressée au minimum quinze jours avant la date fixée pour la séance de conciliation.

Cette convocation précise le motif, la date, le lieu et l'heure de la réunion ainsi que l'identité et la qualité de la partie adverse et invite les parties à se présenter personnellement à la séance au cours de laquelle sera examiné le différend.

La partie qui n'a pas saisi la commission reçoit en outre copie de l'intégralité du dossier constitué par le demandeur afin qu'elle puisse préparer dans les meilleures conditions la séance de conciliation.

Si la demande est présentée par une association de locataires ou par plusieurs locataires, seuls sont convoqués leurs représentants désignés dans les lettres de saisine.

Il est important de souligner que la présence effective des parties aux séances de conciliation doit être systématiquement recherchée et encouragée car elle assure les meilleures chances de réussite à la conciliation.

Les parties peuvent se faire assister d'une personne de leur choix. Elles peuvent également se faire représenter par un avocat ou par toute personne munie d'un mandat exprès de conciliation à présenter en séance.

Dans ce cas, elles doivent communiquer au secrétariat de la commission, au plus tard en début de séance avant l'évocation de leur dossier, les nom et qualité de la personne qui les assistera ou qui les représentera.

Les représentants désignés par une association ou par plusieurs locataires ne disposent pas de la faculté de se faire représenter.

Il est bien entendu que les membres titulaires ou suppléants de la commission ne sont pas autorisés à assister ou à représenter les parties en conflit.

Il convient tout particulièrement de noter que la convocation adressée aux parties est obligatoire et unique : une nouvelle et dernière convocation ne sera adressée qu'en cas de motif légitime de non-comparution dûment justifié.

III. CONVOCATION DES MEMBRES

Lors de la fixation de la périodicité des réunions, il est recommandé d'établir un calendrier prévisionnel des réunions précisant les noms des membres appelés à siéger ; ce calendrier diffusé à l'ensemble des membres pouvant, le cas échéant, tenir lieu de convocation.

Les membres titulaires de la commission sont convoqués par lettre simple.

Si l'un des membres ne peut participer à la séance à laquelle il est convoqué, il en informe le secrétariat et lui communique le nom du membre de la commission, titulaire ou suppléant qui représentera son organisation à sa place.

Le secrétariat fait parvenir à chacun des membres qui participeront à la séance une fiche récapitulative du dossier à traiter le plus tôt possible avant la séance et tient à leur disposition l'intégralité des pièces qui figurent au dossier correspondant.

Le membre titulaire ou suppléant, qui est partie à un litige ou à une difficulté soumis à l'avis de la commission, n'est pas admis à sié-

ger durant l'examen de l'affaire le concernant.

Lorsqu'une association est partie à une difficulté, le (ou les) membre de la Commission adhérant à cette association qui viendrait à siéger durant l'examen de l'affaire s'engage à l'examiner en toute impartialité.

De même, pour garantir cette impartialité, les membres des commissions doivent veiller à ne prendre aucun contact personnel avec les parties avant la séance de conciliation.

IV. TENUE DES RÉUNIONS

La commission en formation unique ou en section peut valablement siéger lorsque sont présents en nombre égal au moins deux représentants de chacun des deux collèges (bailleurs et locataires), le président de la séance étant compris dans ce décompte.

Compte tenu de l'expérience passée des modalités de fonctionnement des CDC, il est vivement conseillé de limiter le nombre des membres présents à chaque séance pour permettre à la commission de fonctionner de manière souple et efficace et de faire face à une organisation en sections ou à un accroissement du nombre de saisine qui imposerait un rythme plus fréquent des réunions.

Le président de la commission ou, à défaut, le vice-président, dirige les débats.

En leur absence, il est procédé, au début de chaque séance, à la désignation du président de séance dans le collège du président.

Il est rappelé que seuls sont admis aux séances les parties, leur avocat, leur représentant muni d'un mandat exprès de conciliation, ainsi que les personnes qu'elles ont choisies pour les assister. La commission ne peut entendre ni témoin ni pétitionnaire et ne peut désigner ni consultant, ni constatant, ni expert.

V. - AVIS DE LA COMMISSION

Conciliation totale ou partielle :

En cas de conciliation en séance, un document constatant la conciliation est établi. Il comporte l'exposé du différend et les termes de la conciliation. Il précise également les points de désaccord éventuels qui subsistent et la position des parties sur ces points.

Absence de conciliation :

- dans le cas où les parties présentes en séance n'ont pu aboutir à un accord, l'avis de la commission comporte l'exposé du différend, fait apparaître les points essentiels de la position des parties et le cas échéant la position de la commission ou celle des membres qui le souhaitent ;

- dans le cas où l'une des parties ou les deux parties ne sont ni présentes ni représentées en séance et qu'elles n'ont pas informé au préalable le secrétariat des motifs de cette absence ou qu'il s'agit de leur deuxième convocation, l'avis comporte le motif de la saisine de la commission et constate l'impos-

sibilité de concilier les parties.

L'avis et le document de conciliation sont établis par le secrétariat, signés par le président de séance et cosignés par un membre présent appartenant à l'autre collège que celui du président de séance. Le document de conciliation est en outre signé par chacune des parties.

Ils sont remis en fin de séance ou après l'examen de chaque affaire ou adressés à chacune des parties par lettre simple.

VI. RÔLE DU SECRÉTARIAT

Il est assuré par les services du directeur départemental de l'équipement et à Paris par ceux du directeur de l'urbanisme, du logement et de l'équipement.

Son rôle dans la procédure est précisé par le règlement intérieur de la commission.

Dans tous les cas, il organise les réunions de la commission, y assiste, présente un résumé des faits et établit l'avis rendu ; il procède à l'enregistrement des demandes, vérifie qu'elles sont accompagnées de tous les éléments nécessaires à leur examen, adresse les convocations et assure les différentes transmissions. Pour cela, il doit avoir reçu du président de la commission délégation, par écrit, pour signer en son nom les convocations et correspondances diverses.

Il convient de préciser que le secrétariat n'a pas pour fonction de participer à la prise de décision au sein de la commission. Il lui appartient cependant dans la mesure du possible d'alimenter la réflexion des membres de la commission à l'aide des informations dont il dispose.

VII. INDEMNITÉS

Pour leur participation aux séances de la CDC, les membres de la commission sont rémunérés dans les conditions fixées par arrêté des ministres chargés du budget et du logement. Le taux horaire de cette indemnité est actuellement fixé à 8 Euro par l'arrêté du 31 janvier 2002.

En outre, les membres de la commission sont indemnisés de leurs frais de déplacement dans les conditions prévues par le décret no 90-437 du 28 mai 1990.

Le secrétariat de la commission doit tenir les membres de la commission informés de leurs droits en la matière. Il assure la transmission de leurs demandes et des états correspondants auprès du service compétent de la direction du personnel, des services et de la modernisation (DPSM), sous-direction du pilotage des services, du budget et du contrôle de gestion, bureau PCB1 pour ce qui concerne les indemnités et bureau PBC4 pour ce qui concerne les frais de déplacement.

VIII. LE RÈGLEMENT INTÉRIEUR

Le règlement intérieur de la commission

est un document important qui en fixe les règles de fonctionnement, tant en ce qui concerne la tenue des réunions que l'examen des dossiers.

Il précise notamment :

- les règles d'organisation de la commission en sections ou en formation unique ;
- les règles de fonctionnement : composition des sections, périodicité des réunions ;
- les modalités de convocation des membres, l'établissement d'un calendrier prévisionnel de réunion transmis à tous les membres pour éviter le recours systématique à des convocations individuelles ;
- le rôle du secrétariat.

Le règlement intérieur est préparé par le secrétariat et proposé à la commission. Il doit être adopté à la majorité simple des membres présents lors de la réunion de mise en place de la nouvelle commission.

Pour faciliter ce travail de préparation, un règlement intérieur type, joint en annexe 2, pourra servir de base à l'élaboration de chaque règlement intérieur.

ANNEXE II LE RÈGLEMENT INTÉRIEUR

Commission départementale
de conciliation
du Règlement intérieur

La commission départementale de conciliation du , créée en application de l'article 20 de la loi no 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, a adopté le présent règlement intérieur.

Chapitre Ier

Compétences de la commission

1.1. La commission est compétente pour connaître des litiges ou des difficultés suivants :

- litiges relatifs au loyer en application des articles 30 et 31 de la loi du 23 décembre 1986 (baux de « sortie » de la loi de 1948) et de l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989 (loyers manifestement sous-évalués) ;
- litiges relatifs à l'état des lieux, au dépôt de garantie, aux charges locatives et aux réparations locatives ;
- difficultés résultant de l'application des accords collectifs nationaux ou locaux, du plan de concertation locative et des modalités de fonctionnement d'un immeuble.

1.2. Le champ de compétence de la commission porte sur les litiges ou difficultés concernant les logements situés dans le département. Toutefois, pour l'examen des difficultés résultant de l'application du plan de concertation locative qui porte sur l'ensemble du patrimoine d'un bailleur, la commission compétente est celle dans le ressort de laquelle est situé le siège social de l'organisme bailleur concerné.

Chapitre II

Composition de la commission

2.1. Choix entre les 2 formules suivantes :

La commission est constituée en formation unique chargée d'examiner tous les litiges ou difficultés qui lui sont soumis. Elle comporte un nombre égal de représentants de bailleurs et de locataires, le collège des bailleurs étant composé de représentants des bailleurs sociaux et des bailleurs privés.

La commission est constituée en trois sections différentes chargées chacune d'examiner un type particulier de litiges ou de difficultés. Chaque section A, B, C comporte un nombre égal de représentants de bailleurs et de locataires.

Le collège des bailleurs est composé différemment selon les cas.

La section A est compétente pour l'examen des litiges relatifs à l'état des lieux, au dépôt de garantie, aux charges locatives et aux réparations locatives ; le collège des bailleurs est obligatoirement composé de bailleurs sociaux et de bailleurs privés en nombre égal ;

La section B est compétente pour l'examen des litiges relatifs au loyer (art. 30 et 31 de la loi de 1986 et 17c de la loi de 1989) et pour l'examen des difficultés dans le parc privé ; le collège des bailleurs est exclusivement composé de bailleurs privés ;

La section C est compétente pour l'examen des difficultés dans le parc social ; le collège des bailleurs est exclusivement composé de bailleurs sociaux.

2.2. La commission comprend membres titulaires et membres suppléants.

Chapitre III

Fonctionnement de la Commission

3.1. La commission peut siéger valablement lorsque sont présents au moins deux représentants de chacun des deux collèges, le président de la séance étant compris dans ce décompte.

Les membres titulaires de la commission sont convoqués par lettre simple.

Si l'un des membres ne peut participer à la séance à laquelle il est convoqué, il en informe le secrétariat et désigne le membre de la commission, titulaire ou suppléant, qui représentera son organisation à sa place.

3.2. La commission se réunit tous les [mois : à préciser] ; toutefois, en cas de nécessité, le secrétariat apprécie l'opportunité de réunir la commission plus fréquemment et en fait la proposition au président.

Un calendrier prévisionnel des réunions qui précise le nom des membres appelés à siéger est établi tous les 6 mois et diffusé à l'ensemble des membres (ce calendrier tient lieu de convocation : option qui évite d'envoyer systématiquement des convocations aux membres).

3.3. Au début de chaque séance, en cas d'absence du président, ou du vice-président, de la commission, il est procédé à la désignation du président de séance qui appartient au collège du président de la commission et qui dirige les débats.

3.4. Seuls sont admis aux séances les parties, leur avocat, leur représentant muni d'un mandat exprès de conciliation, ainsi que les personnes qu'elles ont choisies pour les assister.

3.5. Les membres titulaires et suppléants de la commission ne peuvent représenter l'une des parties en cause ni l'assister pendant l'examen de son dossier par la commission.

Aucun membre titulaire ou suppléant, s'il est partie à un litige ou à une difficulté soumis à l'avis de la commission, n'est admis à siéger pendant l'examen de son dossier.

Lorsqu'une association est partie à une difficulté, le ou les membres de la commission adhérents à cette association qui viendraient à siéger durant l'examen de l'affaire s'engagent à l'examiner en toute impartialité.

3.6. La commission ne peut entendre ni témoin ni pétitionnaire. Elle ne peut désigner ni consultant, ni constatant, ni expert. Elle ne peut se déplacer ni mandater un de ses membres sur les lieux objets du litige.

3.7. A compter de la date de réception par le secrétariat de la lettre de saisine, la commission émet un avis dans un délai maximum de deux mois pour les litiges relatifs au loyer [Ce délai est porté à X mois pour les autres litiges et pour les difficultés : option destinée à permettre d'encadrer dans un délai maximum le passage des dossiers en commission.].

Après examen de chaque affaire en commission, un document reprenant l'exposé du litige ou de la difficulté est établi par le secrétariat.

Ce document comporte en outre, en cas de conciliation en séance, les termes de la conciliation. Il précise également les points de désaccord éventuels qui subsistent.

En cas de non-conciliation pour défaut d'accord entre les parties, le document comporte, outre l'exposé du litige ou de la difficulté, la position de chacune des parties et, le cas échéant, celle de la commission.

Si l'une ou les deux parties ne sont ni présentes ni représentées, la commission constate dans son avis la non-conciliation.

3.8. L'avis et le document de conciliation sont signés par le président de la séance, cosignés par un membre présent appartenant à l'autre collège que celui du président. Le document de conciliation est en outre signé par les deux parties.

L'avis et le document sont remis aux parties à l'issue de la séance ou leur est adressé dans les X jours [délais à préciser].

3.9. Lorsque la commission est saisie

d'une demande qui ne relève pas de son champ de compétence, il n'y a pas lieu de la réunir pour l'examen de ce cas.

3.10. Lorsqu'elle est saisie d'une demande relevant de sa compétence mais qui lui apparaît irrégulière, deux situations sont à distinguer :

a) En matière de loyer, lorsque la saisine de la commission est prématurée (sans réponse du locataire et plus de 4 mois avant le terme du bail) ou lorsqu'elle intervient tardivement (après le terme du bail), le dossier n'a pas à être examiné en commission ; le président de la commission informe par courrier le demandeur des raisons de l'irrecevabilité de sa demande en lui retournant son dossier ; en outre, une copie de cette lettre est adressée à la partie adverse à titre d'information.

b) Dans les autres cas, si le dossier présente une irrégularité de forme ou de fond, la commission réunit les parties et fait état de l'irrégularité qu'elle a constatée et des raisons qui lui paraissent faire obstacle à la conciliation. A supposer que les parties entendent néanmoins se concilier, la commission en prend acte dans son avis qui rend compte de la situation et de sa position sur l'affaire.

Chapitre IV

Rôle du secrétariat de la commission

4.1. Le secrétariat de la commission est assuré par le bureau, le service, de la DDE.

Les séances se déroulent dans ses locaux.

Le secrétariat assiste aux réunions de la commission.

Le président de la commission donne délégation, par écrit, au secrétariat pour signer en son nom les convocations et les correspondances diverses adressées aux parties.

4.2. Tout dossier doit être adressé au secrétariat de la commission par lettre recommandée avec avis de réception et comporter la lettre de saisine de la commission, la réclamation préalable adressée par le demandeur au défendeur sur l'objet du litige ou de la difficulté, une copie du bail ainsi que tout document nécessaire à la compréhension et à l'examen du dossier.

4.3. Chaque dossier, qui doit être établi en deux exemplaires par le demandeur, est enregistré par le secrétariat au fur et à mesure de son arrivée. La date de réception de la lettre du demandeur, pour les litiges relatifs au loyer, constitue le point de départ du délai de 2 mois pendant lequel la commission doit émettre son avis.

4.4. Le secrétariat vérifie que la demande qui lui est parvenue est accompagnée de toutes les pièces nécessaires à l'examen du dossier et que le différend entre bien dans le champ de compétence de la commission.

Si c'est le cas, une convocation est adressée à chacune des parties par lettre simple,

au minimum 15 jours avant la date fixée pour la séance de conciliation et précisant le motif, la date et le lieu de la réunion. La partie qui n'a pas saisi la commission reçoit en outre copie de l'intégralité du dossier constitué par le demandeur.

Si le dossier est incomplet, la convocation adressée aux parties fait état des pièces ou informations manquantes qui doivent être fournies au plus tard en début de séance.

Si la demande n'entre pas dans le champ de compétence de la commission, le secrétariat, suivant les cas, transmet le dossier à la commission territorialement compétente et en informe le demandeur ou lui retourne son dossier en lui précisant les motifs de ce renvoi et, si nécessaire, les coordonnées du tribunal d'instance.

4.5. Le secrétariat organise les réunions de la commission, établit l'ordre du jour des séances, convoque les membres de la commission qui sont appelés à siéger à la séance concernée et remet en début de séance ou fait parvenir [option à préciser] à chacun d'entre eux une fiche récapitulative du dossier à traiter dans les [délais à préciser].

Lors de la séance de conciliation, le secrétariat présente un résumé de l'affaire ; il communique les informations dont il dispose le cas échéant pour éclairer l'avis des membres de la commission [le résumé peut être fait par le président de la séance : option à préciser].

4.6. Le secrétariat établit l'avis de la commission ou le document de conciliation à l'issue de l'examen de chaque affaire ou de chaque séance [option à préciser]. Il remet ou notifie cet avis aux parties et en conserve un exemplaire.



Décret n° 2003-693 du 29 juillet 2003

relatif à l'allocation de logement sociale et modifiant le code de la sécurité sociale (deuxième partie : Décrets en Conseil d'Etat)

J.O n° 174 du 30 juillet 2003 page 12957
NOR : SANS0320675D

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de la santé, de la famille et des personnes handicapées,

Vu le code de la sécurité sociale, notamment le titre III du livre VIII ;

Vu le code de la construction et de l'habitation ;

Vu le code rural ;

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

Vu le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

Vu l'avis du conseil d'administration de la Caisse nationale des allocations familiales en date du 16 avril 2002 ;

Le Conseil d'Etat (section sociale) entendu,
Décrète :

Article 1

Le deuxième alinéa de l'article R. 831-10 du code de la sécurité sociale est remplacé par l'alinéa suivant :

« En aucun cas, lorsqu'il est fait application de la dérogation aux caractéristiques de logement décent prévue à l'article R. 831-13, l'allocation de logement ne peut être versée entre les mains du bailleur. »

Article 2

Les dispositions de l'article R. 831-13 du même code sont remplacées par les dispositions suivantes :

« Art. R. 831-13. - Pour ouvrir droit à l'allocation de logement, le logement doit remplir les caractéristiques de logement décent telles que définies par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application des premier et deuxième alinéas de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs.

« Lorsque le logement ne répond pas aux caractéristiques mentionnées au premier alinéa ou que le propriétaire n'a pas produit l'attestation mentionnée au 2° du I de l'article R.

831-11, l'allocation de logement peut être accordée, à titre dérogatoire, par l'organisme payeur ;

« a) Aux personnes locataires, pour une durée de six mois, pour lui permettre de demander la mise en conformité du logement dans les conditions fixées à l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée ou d'engager une action en justice en application du c de l'article 6 de la même loi. L'organisme payeur doit en informer son conseil d'administration et le préfet. En cas de refus de dérogation, le préfet doit également être tenu informé ;

« b) Aux personnes logées en hôtel meublé ou en pension de famille, pour une durée d'un an. L'organisme payeur doit en informer son conseil d'administration et le préfet.

« Le préfet désigne alors, dans le cadre du plan départemental pour le logement des personnes défavorisées mentionné aux articles 2 et suivants de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990, un organisme privé ou public aux fins de proposer au propriétaire une solution adaptée d'amélioration du logement ou à l'allocataire une solution de relogement correspondant à ses besoins et à ses possibilités.

« Cette dérogation peut être prorogée pour six mois par le conseil d'administration de l'organisme payeur si les travaux de mise aux normes, bien que décidés, n'ont pas encore pu être achevés à l'issue de la première année ou si la solution de relogement bien qu'acceptée par l'allocataire n'a pas encore pris effet dans le même délai.

« En cas de refus de dérogation, le préfet doit également être tenu informé.

« c) Aux personnes mentionnées à l'article R. 831-22. L'organisme payeur doit en informer son conseil d'administration et le préfet.

« Ce dernier saisit le comité de pilotage du plan départemental pour le logement des personnes défavorisées mentionné ci-dessus afin qu'il examine avec l'allocataire une solution adaptée d'amélioration du logement. La dérogation est maintenue, sauf avis contraire du comité de pilotage.

« En cas de refus de dérogation, le préfet doit également être tenu informé. »

Article 3

L'article R. 831-22 du même code est ainsi modifié :

I. - Le 2° est remplacé par les dispositions suivantes :

« 2° Aux personnes qui se libèrent d'une dette contractée en vue d'effectuer des travaux figurant sur la liste mentionnée à l'article R. 321-15 du code de la construction et de l'habitation ; »

II. - Au 4°, les mots : « prêts aidés par l'Etat pour l'accession à la propriété et sont réalisés avec un prêt n'ouvrant pas droit à l'aide personnalisée au logement » sont rempla-

cés par les mots : « prêts conventionnés mentionnés à l'article R. 331-63 du code de la construction et de l'habitation ».

Article 4

L'article R. 832-1 du même code est abrogé.

Article 5

Les dispositions du présent décret s'appliquent à compter du premier jour du mois suivant sa publication.

Article 6

Le ministre de l'intérieur, de la sécurité intérieure et des libertés locales, le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie, le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer, le ministre de la santé, de la famille et des personnes handicapées, le ministre de l'agriculture, de l'alimentation, de la pêche et des affaires rurales, le ministre délégué au budget et à la réforme budgétaire, le ministre délégué aux libertés locales et le ministre délégué à la famille sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Décret n° 2003-694 du 29 juillet 2003

relatif à l'allocation de logement familiale et modifiant le code de la sécurité sociale (troisième partie : Décrets)

J.O n° 174 du 30 juillet 2003 page 12958
NOR : SANS0320676D

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de la santé, de la famille et des personnes handicapées,

Vu le code de la sécurité sociale, notamment le titre IV du livre V, le titre V du livre V et le titre V du livre VII ;

Vu le code de la construction et de l'habitation ;

Vu le code rural ;

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

Vu le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

Vu l'avis du conseil d'administration de la Caisse nationale des allocations familiales en date du 16 avril 2002,

Décrète :

Article 1

Le 1° de l'article D. 542-14 du code de la sécurité sociale est remplacé par les dispositions suivantes :

« 1° Remplir les caractéristiques de logement décent telles que définies par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application des premier et deuxième alinéas de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs.

« Lorsque le logement ne répond pas aux caractéristiques mentionnées à l'alinéa précédent ou que le propriétaire n'a pas produit l'attestation mentionnée au 2° du I de l'article D. 542-17, l'allocation de logement peut être accordée, à titre dérogatoire, par l'organisme payeur :

« a) Aux personnes locataires, pour une durée de six mois, pour leur permettre de demander la mise en conformité du logement dans les conditions fixées à l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée ou d'engager une action en justice en application du c de l'article 6 de la même loi. L'organisme payeur doit en informer son conseil d'administration et le préfet. En cas de refus de dérogation, le préfet doit également être tenu informé ;

« b) Aux personnes logées en hôtel meublé ou en pension de famille, pour une durée

d'un an. L'organisme payeur doit en informer son conseil d'administration et le préfet.

« Le préfet désigne alors, dans le cadre du plan départemental pour le logement des personnes défavorisées mentionné aux articles 2 et suivants de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990, un organisme privé ou public aux fins de proposer au propriétaire une solution adaptée d'amélioration du logement ou à l'allocataire une solution de relogement correspondant à ses besoins et à ses possibilités.

« Cette dérogation peut être prorogée pour six mois par le conseil d'administration de l'organisme payeur si les travaux de mise aux normes, bien que décidés, n'ont pas encore pu être achevés à l'issue de la première année ou si la solution de relogement bien qu'acceptée par l'allocataire n'a pas encore pris effet dans le même délai.

« En cas de refus de dérogation, le préfet doit également être tenu informé ;

« c) Aux personnes visées à l'article D. 542-24. L'organisme payeur doit en informer son conseil d'administration et le préfet.

« Ce dernier saisit le comité de pilotage du plan départemental pour le logement des personnes défavorisées mentionné ci-dessus afin qu'il examine avec l'allocataire une solution adaptée d'amélioration du logement. La dérogation est maintenue, sauf avis contraire du comité de pilotage.

« En cas de refus de dérogation, le préfet doit également être tenu informé. »

Article 2

Le deuxième alinéa de l'article D. 542-16 du même code est remplacé par l'article suivant :

« En aucun cas, lorsqu'il est fait application de la dérogation aux caractéristiques de logement décent prévue au 1° de l'article D. 542-14, l'allocation de logement ne peut être versée entre les mains du bailleur. »

Article 3

L'article D. 542-24 du même code est ainsi modifié :

I. - Le 2° est remplacé par les dispositions suivantes :

« 2° Aux personnes qui se libèrent d'une dette contractée en vue d'effectuer des travaux figurant sur la liste mentionnée à l'article R. 321-15 du code de la construction et de l'habitation ; »

II. - Au 4°, les mots : « prêts aidés par l'Etat pour l'accession à la propriété et sont réalisés avec un prêt n'ouvrant pas droit à l'aide personnalisée au logement » sont remplacés par les mots : « prêts conventionnés mentionnés à l'article R. 331-63 du code de la construction et de l'habitation. »

Article 4

Le 1° de l'article D. 755-19 du même code est remplacé par les dispositions suivantes :

« 1° Remplir les caractéristiques de logement décent telles que définies par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application des premier et deuxième alinéas de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs. »

Article 5

Les quatre premiers alinéas de l'article D. 755-37 du même code sont remplacés par les dispositions suivantes :

« Lorsque le logement ne répond pas aux caractéristiques mentionnées au premier alinéa de l'article D. 755-19 ou que le propriétaire n'a pas produit l'attestation mentionnée au 2° de l'article D. 755-22, l'allocation de logement peut être accordée à titre dérogatoire, par l'organisme payeur :

« a) Aux personnes locataires, pour une durée de six mois, pour leur permettre de demander la mise en conformité du logement dans les conditions fixées à l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée ou d'engager une action en justice en application du c de l'article 6 de la même loi. L'organisme payeur doit en informer son conseil d'administration et le préfet. En cas de refus de dérogation, le préfet doit également être tenu informé ;

« b) Aux personnes logées en hôtel meublé ou en pension de famille, pour une durée d'un an. L'organisme payeur doit en informer son conseil d'administration et le préfet.

« Le préfet désigne alors, dans le cadre du plan départemental pour le logement des personnes défavorisées mentionné aux articles 2 et suivants de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990, un organisme privé ou public aux fins de proposer au propriétaire une solution adaptée d'amélioration du logement ou à l'allocataire une solution de relogement correspondant à ses besoins et à ses possibilités.

« Cette dérogation peut être prorogée pour six mois par le conseil d'administration de l'organisme payeur si les travaux de mise aux normes, bien que décidés, n'ont pas encore pu être achevés à l'issue de la première année ou si la solution de relogement bien qu'acceptée par l'allocataire n'a pas encore pris effet dans le même délai.

« En cas de refus de dérogation, le préfet doit également être tenu informé ;

« c) Aux personnes visées à l'article D. 755-12. L'organisme payeur doit en informer son conseil d'administration et le préfet.

« Ce dernier saisit le comité de pilotage du plan départemental pour le logement des personnes défavorisées mentionné ci-dessus afin qu'il examine avec l'allocataire une solu-

tion adaptée d'amélioration du logement. La dérogation est maintenue, sauf avis contraire du comité de pilotage.

« En cas de refus de dérogation, le préfet doit également être tenu informé. »

Article 6

Les dispositions du présent décret s'appliquent à compter du premier jour du mois suivant sa publication.

Article 7

Le ministre de l'intérieur, de la sécurité intérieure et des libertés locales, le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie, le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer, le ministre de la santé, de la famille et des personnes handicapées, le ministre de l'agriculture, de l'alimentation, de la pêche et des affaires rurales, le ministre délégué au budget et à la réforme budgétaire, le ministre délégué aux libertés locales et le ministre délégué à la famille sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

GLOSSAIRE

- ADEME** Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie
- ADIL** Association départementale d'information sur le logement
- AF** Allocations familiales
- ANAH** Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat
- ANIL** Agence nationale d'information sur logement
- AL** Allocation logement
- ALS** Allocation logement à caractère social
- ALF** Allocation logement à caractère familial
- APL** Aide personnalisée au logement
- CAF** Caisse d'allocations familiales
- CNAF** Caisse nationale des allocations familiales
- CCMSA** Caisse centrale de mutualité sociale agricole
- CMSA** Caisse de mutualité sociale agricole
- CNH** Conseil national de l'habitat
- CRAM** Caisse régionale d'assurance maladie
- DDASS** Direction départementale d'action sanitaire et sociale
- DDE** Direction départementale de l'Équipement
- DGAS** Direction générale de l'action sociale (Ministère de l'emploi et de la solidarité)
- DRE** Direction régionale de l'équipement
- DRASS** Direction régionale d'action sanitaire et sociale
- ETP** Equivalent temps plein
- FAP** Fondation Abbé Pierre
- FNC Pact Arim** Fédération nationale des Centres Pact Arim
- FSL** Fonds de solidarité logement
- INSEE** Institut national de statistiques et d'études économiques
- MOUS** Maîtrise d'œuvre sociale et urbaine
- OPAH** Opération programmée pour l'amélioration de l'habitat
- PDALPD** Plan départemental d'action pour le logement des défavorisés
- PDI** Programme départemental d'insertion
- PIG** Programme d'intérêt général
- PRASE** Programme régional d'action santé et environnement
- PST** Programme social thématique
- RMI** Revenu minimum d'insertion
- UDAF** Union départementale des associations familiales
- SCHS** Service communal d'hygiène et de sécurité

Des personnes ressources du Mouvement Pact Arim sur la lutte contre l'habitat insalubre et non décent

Aquitaine

Pact H & D 47 (Lot-et-Garonne)

- Denis Caraire, Directeur
 - Gilles Barnet, Directeur adjoint
- 3, Place Armand Fallières
47000 Agen
Tél. 05 53 77 35 00
Télécopie 05 53 77 35 09

Auvergne

CAL Pact du Cantal

- Jean-François Duval
- 9, rue Aristide Briand
15000 Aurillac
Tél. 04 71 48 32 00
Télécopie 04 71 48 88 20

Pact de l'Allier

- Joseph Girard
- 28, rue Paul Constants
03100 Montluçon
Tél. 04 70 28 45 78
Télécopie 04 70 28 77 40

Ile-de-France

Pacte de Paris

- Philippe Delarosa, Directeur
 - Anne Le Bail
- 29, rue Tronchet
75008 Paris
Tél. 01 42 66 35 98
Télécopie 01 49 24 93 87

Pact Arim des Hauts-de-Seine

- Sandrine Weinstein
- 62, rue Ernest Renan
92022 Nanterre Cédex
Tél : 01 55 17 19 60
Télécopie : 01 55 17 19 99

Pact des Yvelines

- Michel Néry, Directeur,
Président Commission habitat insalubre et non décent
- 3, rue Porte de Buc
78000 Versailles
Tél. 01 39 07 78 51
Télécopie 01 39 51 00 62

Nord-Pas-de-Calais

Cal Pact de Roubaix

- Patrick Cornille, responsable Service
 - Sophie Dejonghe, MOUS
- BP 375
25, rue de Lille
59100 Roubaix Cédex
Tél. 03 20 89 50 50
Télécopie 03 20 02 01 09

Cal Pact de Tourcoing

- Bernard Cuchet, Directeur
- BP 263
2, rue A. Ribot
59335 Tourcoing Cédex
Tél. 03 20 76 90 60
Télécopie 03 20 01 32 34

Cal Pact de la région d'Arras

- Pascal Ansart
- 12 bis, Avenue Paul Michonneau
62000 Arras
Tél. 03 21 51 26 55
Télécopie 03 21 51 79 44

Pact de la région de Saint-Omer

- Patrick Givelet, Directeur
- BP 84
1, rue de Longueville
62 505 Saint-Omer Cédex
Tél. 03 21 98 17 21
Télécopie 03 21 98 79 51

Basse-Normandie

Arim des Pays Normands

- Annie Landais, Directrice adjointe
- 8, Bd du Général Weygand
14053 Caen Cédex
Tél. 03 31 86 70 50
Télécopie 03 31 86 00 74

Pays de Loire

CDH Pact Arim de Loire-Atlantique

- Gérard Corbel, Directeur
- BP 58729
33, rue Lamoricière
44187 Nantes Cédex 04
Tél. 02 40 44 99 44
Télécopie 02 40 44 99 55

Lorraine

CALM Pact de la Moselle

- Hugo Polidori, Directeur
- 9, rue du Grand Cerf
57000 Metz
Tél. 03 87 75 32 28
Télécopie 03 87 75 21 72

Rhône-Alpes

Cal Pact de l'Ain

- Frédéric Pichard
- 11, rue Brillat Savarin
01000 Bourg-en-Bresse
Tél. 04 74 21 02 01
Télécopie 04 74 21 71 85

Pact de l'Isère

- Lionel Bonda, Directeur
- BP 1504
54, cours Jean Jaurès
38025 Grenoble Cédex 1
Tél. 04 76 47 82 45
Télécopie 04 76 12 11 10

Paris

FNC Pact Arim

- Remi Gérard
Directeur
 - Xavier Benoist
Directeur Adjoint
 - Béatrice Danès
Chargée de mission
 - Paul Gaullier
Chargé de mission
- Tél. 01 42 81 97 75
Tél. 01 42 81 97 71
Tél. 01 42 81 97 73
Tél. 01 42 81 97 79
27, rue de la Rochefoucauld
75009 Paris
Télécopie 01 40 23 93 06



Les cahiers pratiques
du Mouvement Pact Arim

La décence du logement

Chef de projet : Xavier Benoist

Coordinatrice : Béatrice Danès

Nous remercions les personnes ressources
du Mouvement Pact Arim pour leur participation.

Conception graphique : Pierre Sahel

Impression : Fabrègue / Juin 2004

Rendre effectif le droit à un logement décent



Malgré des efforts considérables d'amélioration du confort du logement, de nouvelles formes de mal-logement frappant d'abord les plus modestes ont été mises en lumière au cours des dix dernières années. Les dérégulations croissantes entre les coûts supportés sans garantie de qualité et la gravité de certaines situations sont apparues comme un fléau difficilement compatible avec le progrès que l'on croyait avoir accompli en la matière. L'engagement du Mouvement Pact Arim d'agir aux côtés des plus modestes pour leur assurer un logement décent, inscrit dans son projet social depuis sa création, garde tout son sens et trouve à s'exprimer une nouvelle fois avec la mise en œuvre du droit à un logement décent, issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains.

Ce cahier pratique propose aux opérateurs de l'insertion et de l'amélioration de l'habitat des outils et une méthodologie permettant

de rendre le droit au logement décent effectif. Ils sont le fruit d'une mise en commun des réflexions, outils et savoir-faire d'associations du Mouvement, dont l'action, inscrite dans des dynamiques territoriales très diversifiées, illustre la pluralité des partenariats possibles pour lutter contre l'habitat non décent. Ainsi, le rôle moteur attribué aux CAF et aux MSA pour contrôler la conformité des logements aux caractéristiques de décence est démultiplié lorsqu'il s'inscrit dans une démarche partenariale complète où, chacun des acteurs, selon ses compétences, contribue à l'accès au droit et à sa mise en œuvre.

La diffusion de la connaissance, tant des méthodes et outils que des réseaux de partenaires et des réalisations, assurée par ce cahier pratique dans un contexte d'évolution législative, devrait permettre aux projets en gestation d'émerger et en susciter de nombreux autres là où les besoins existent.

Né il y a plus d'un demi-siècle, le Mouvement Pact Arim regroupe aujourd'hui 140 associations et organismes adhérents à la Fédération nationale des centres Pact Arim, implantés en métropole et dans les DOM. Ils mobilisent 2 500 administrateurs bénévoles et emploient 2 600 salariés. Son activité concerne l'amélioration des conditions d'habitat de 120 000 foyers chaque année, pour plus des deux tiers des propriétaires occupants, au travers notamment de centaines de dispositifs contractualisés avec les collectivités locales. Les Pact Arim gèrent également 14 000 logements très sociaux (dont près de 9 000 leur appartennent), et suivent plus de 9 500 familles dans le cadre de l'accompagnement social. Le Mouvement intervient aussi dans des actions de solidarité internationale, avec des pays du Sud et de l'Europe centrale et orientale.



Mouvement Pact Arim
pour l'Amélioration de l'Habitat

Fédération nationale des centres Pact Arim
27, rue de La Rochefoucauld - 75009 Paris
Téléphone 01 42 81 97 70
Télécopie 01 40 23 93 06
Site Internet www.pact-arim.org