



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

APL

Question écrite n° 22826

Texte de la question

M. Stéphane Saint-André attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur l'attribution des aides au logement versées par les CAF. On compte en France 600 000 logements indignes abritant environ un million de personnes. La crise du logement et la recherche de profits à moindres coûts génèrent malheureusement ce type de comportement. Malgré les mesures prises ces dernières années les marchands de sommeil sont de plus en plus nombreux. Très souvent les propriétaires perçoivent de la CAF l'allocation logement sans subir de contrôles. Pourtant un rapport de l'IGAS de mai 2012 précise que la décence du logement est une condition du versement de l'aide depuis la loi SRU. Le rapport relève par ailleurs la mauvaise articulation entre les acteurs chargés du diagnostic et les CAF. Le traitement des situations de logements indignes relève des pouvoirs de police du maire pour le péril et du préfet pour l'insalubrité. C'est dans ce contexte que certaines villes ont mis en place des opérations de restauration immobilière qui permettent de détecter les logements insalubres et au préfet de prendre un arrêté de mise en demeure avec prescription de travaux. Dans ce cas d'espèce précis et manifeste puisque constaté par l'autorité préfectorale, la CAF devrait être autorisée à suspendre le versement au bailleur et à le verser au locataire. Dans les villes où une ORI est en place, la CAF devrait avoir l'obligation de solliciter l'avis du maire avant tout versement. Il lui demande quelles sont ses intentions en la matière.

Texte de la réponse

L'article 85 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR a instauré un système de consignation des allocations de logement par les organismes payeurs, dans l'attente de la réalisation par le bailleur des travaux nécessaires pour rendre le logement décent. La nouvelle procédure prévoit que si un logement fait l'objet d'un constat d'indécence, le droit à l'allocation de logement (AL) est maintenu durant un délai de dix-huit mois pour le locataire, mais son versement est différé tant que le propriétaire n'a pas effectué les travaux de mise en conformité. Durant ce délai, le locataire ne s'acquitte que du loyer résiduel (net des AL) sans que cela ne puisse fonder une action du bailleur à l'égard du locataire pour l'obtention de la résiliation du bail. Dès que les travaux sont réalisés, l'aide consignée est reversée au bailleur. Si les travaux n'ont pas été réalisés à l'issue du délai de dix-huit mois, le montant de l'AL conservée par l'organisme payeur pendant ce délai est définitivement perdu. Le droit à l'AL peut être maintenu, à titre exceptionnel, par décision de l'organisme payeur et son montant conservé par ce dernier pour une durée de six mois renouvelable une fois. À l'issue de ce second délai, si les travaux de mise en conformité n'ont pas été réalisés, le bénéfice de l'AL est suspendu, et le montant de l'AL conservé par l'organisme payeur est définitivement perdu. Ce dispositif, de nature à inciter les propriétaires bailleurs à effectuer les travaux de mise en conformité de leur logement tout en limitant l'impact pour le locataire, est opérationnel depuis la publication du décret n° 2015-191 du 18 février 2015 relatif aux allocations de logement, pris en application de l'article 85 de la loi ALUR. En outre, afin d'appuyer la mise en place dans chaque département des observatoires nominatifs des logements indignes et non décents, le ministère en charge du logement a développé un outil partagé : l'outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne et non décent (ORTH). Celui-ci permet une véritable

connaissance du parc repéré et traité comme indigne dont par exemple, les logements repérés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière. Déployé depuis février 2013, ORTHI est ouvert à l'ensemble des acteurs publics oeuvrant pour le traitement de l'habitat indigne dont les services de l'État, les caisses d'allocations familiales (CAF) et les communes. Une interconnexion entre le système d'information des CAF, dénommé CRISTAL, et ORTHI est en cours de finalisation. L'interconnexion permettra de connaître d'une part, les logements non décents et, d'autre part, le propriétaire de ces logements afin de consigner l'allocation de logement. Si les travaux dans le logement sont réalisés, l'information de non-décence sera enregistrée dans ORTHI et donc dans le système informatique des CAF, ce qui facilitera la levée de la consignation par ces dernières.

Données clés

Auteur : [M. Stéphane Saint-André](#)

Circonscription : Pas-de-Calais (9^e circonscription) - Radical, républicain, démocrate et progressiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 22826

Rubrique : Logement : aides et prêts

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Logement, égalité des territoires et ruralité

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [2 avril 2013](#), page 3476

Réponse publiée au JO le : [25 août 2015](#), page 6517