

Edito de la Caf

Vivre dans un logement décent est un droit essentiel pour le bien-être de la famille. La Caf de l'Isère, aux côtés de l'ADIL de l'Isère, agit dans le repérage des logements non décents. Cette action s'inscrit dans le cadre de **la politique publique de lutte contre l'habitat indigne** et des engagements de la branche Famille de la Sécurité sociale pour favoriser un cadre de vie de qualité.

En complément des actions de prévention, la Caf peut conserver l'aide au logement, en cas de non décence, grâce à la loi Alur du 24 mars 2014, qui a renforcé son rôle. Depuis plusieurs années, la Caf de l'Isère est partenaire du programme d'intérêt général (PIG) « Sortir du mal logement en Isère » qui intervient du repérage du logement non décent jusqu'à sa mise en conformité.

La Caf de l'Isère reste à l'écoute des besoins de ses partenaires et de ses allocataires pour mettre en place des **moyens concrets d'agir ensemble pour la décence des logements**.

Claude Chevalier, directeur de la Caf de l'Isère.

La Caf au cœur des dispositifs

La Caf de l'Isère intervient, au sein du Pôle de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI), au titre de la lutte contre la non décence des logements, qui participe à la prévention de l'insalubrité ou le péril. Elle contribue aux groupes de travail du PDLHI ainsi qu' à des dispositifs (Programme d'intérêt général « Sortir du mal logement » (PIG SML), opérations programmées d'amélioration de l'habitat) et à des actions d'accompagnement de ses allocataires. Elle participe au repérage et à la mise aux normes des logements non décents dans l'habitat privé. Dans ce but, elle instruit l'Outil de Repérage et de Traitement de l'Habitat Indigne.

La Caf de l'Isère agit dans le cadre de partenariats opérationnels. Pour ce faire, elle habilite les opérateurs privés (Soliha Isère Savoie, Urbanis) ainsi que les services publics (Services Communaux d'Hygiène et de Santé (SCHS), Agence Régionale de Santé) et elle co-finance les visites des logements dans le cadre du PIG SML.

En 2020, la Caf étend ce cofinancement aux communes qui disposent d'un SCHS et formalise un partenariat dans l'accompagnement des locataires avec l'Adil et tous les SCHS du Département.

Les moyens d'agir

Partenariat

Processus communs de repérage et de traitement de la non décence avec l'ADIL, les SCHS, les OPAH et le PIG.

Habilitation

Des opérateurs privés et des services publics

Développement et Financement

Des visites de qualification, Des projets innovants

Partage de l'information

Boîte mail fonctionnelle - Caf.fr - Logiciel Sortir du mal logement - ORTHI

Communication

Guide ADIL/Caf - Information aux bailleurs privés - Bilan annuel - Pôl'info du PDLHI

Accompagnement social et juridique

Des allocataires en partenariat avec l'ADIL

Levier de la remise aux normes

Conservation des aides au logement dans l'habitat privé - Suivi des travaux de remise aux normes et de la relocation des logements - Articulation avec l'insalubrité et le péril

La Caf au cœur des innovations

L'appart 100% décent

Parce que les locataires et les bailleurs sont les acteurs centraux de la résorption du logement non décent et parce que les élus et les professionnels sont les premiers sollicités sur les problématiques d'habitat, la Caf de l'Isère et SOLIHA Isère Savoie ont créé un espace d'information et de repérage des logements non décents. L'appart'100% décent est une structure mobile, qui permet de comprendre ce que regroupe la notion de « non décence » des logements, de manière éducative et ludique. En complément, la Caf de l'Isère soutient l'ALEC et l'AGEDEN 38 dans le déploiement du projet « l'appart'énergie ». (contact : non-decence.cafisere@caf.cnafmail.fr)



La non décence des logements place la CAF dans un rôle majeur quand le propriétaire bailleur refuse de faire les travaux dans le logement. La situation rencontrée par Madame A met en lumière l'accompagnement de l'allocataire par la CAF avec la coordination des acteurs du logement.

Madame A avec trois enfants en bas âge avait trouvé un logement dans un village proche de sa famille qui ne présentait pas de problème, de prime abord.

« Le jour de la visite, il faisait beau, la propriétaire avait refait les peintures et il n'y avait que ce logement libre dans le village. Au bout d'un certain temps, j'ai constaté que la porte d'entrée était fissurée et qu'il y avait beaucoup de moisissures dans la salle de bain et sur les murs des chambres. Je l'ai dit à la propriétaire par téléphone, mais elle n'a pas réagi. Lorsque j'étais aux restos du cœur, j'ai parlé de mes problèmes de logement et on m'a conseillé de contacter l'ADIL. Le conseiller ADIL m'a aidé à faire une lettre à ma propriétaire. J'ai attendu que la propriétaire fasse les travaux, mais elle n'a rien fait ».

Devant l'inertie du propriétaire, un accompagnement de la locataire se met en place. A la demande de la CAF, l'opérateur SOLIHA se rend alors sur place pour établir un diagnostic, prendre des photos et repérer les désordres dans le logement. « On m'a expliqué, indique Madame A, que certains points du logement ne satisfaisaient pas aux conditions de décence et que le propriétaire devait faire les travaux nécessaires pour que le logement soit rendu décent, conformément à la loi ».

Quand le logement est qualifié de non décent, la mission de la CAF est alors de conserver l'AL tant que le propriétaire n'a pas effectué les travaux. « Le blocage de l'aide au logement, ça a été bien dans le sens où cela a obligé la propriétaire à se manifester auprès de moi », indique Madame A. Cela lui a provoqué un déclic parce qu'elle ne pouvait plus percevoir son loyer entier, je devais juste payer ma part à moi. Cette procédure a débloqué la situation car finalement les travaux ont été faits par la propriétaire et la technicienne de SOLIHA est passée pour les vérifier. Mais aujourd'hui, j'ai reçu de la part de la propriétaire un congé pour vente et je dois partir du logement ».

La conservation de l'aide au logement est un levier coercitif, participant à l'amélioration des logements mis en location. La CAF et l'Adil accompagnent les allocataires dans leurs démarches pour remettre le logement aux normes. Les travaux sont vérifiés et doivent être exécutés dans les règles de l'art. Ces situations sont souvent conflictuelles avec le bailleur qui peut, comme dans ce cas, décider de reprendre le logement, dans le cadre prévue par la loi du 6.07.1989. (La CAF de l'Isère)

Cécile Martinet-Perinetti, Directrice de l'ADIL de l'Isère

Comment l'ADIL accompagne la CAF dans sa lutte contre la non décence des logements ?

Lorsque l'un des juristes de l'ADIL est en relation avec un allocataire qui potentiellement vit dans un logement non décent, il informe la CAF qui peut ainsi lancer sa procédure. La CAF peut saisir l'ADIL pour ses allocataires qui se signalent auprès d'elle. Les locataires de ces logements sont souvent des personnes vulnérables qui ont besoin d'être accompagnés. Ils sont en lien avec l'un des juristes de l'ADIL, le suivi est personnalisé. Le locataire n'aura qu'un seul interlocuteur qui fera le lien avec les partenaires.

Quel rôle joue l'ADIL plus largement, en Isère, pour éradiquer les situations d'habitat indigne ?

Dès sa création en 2007, l'ADIL est intervenue, que ce soit en formant les acteurs de l'habitat, professionnels, élus, travailleurs sociaux..., en informant les bailleurs, et en accompagnant les locataires dans le cadre de dispositifs. La CAF, l'ADIL et le Département ont permis la mise en place d'une fiche de repérage type que l'on retrouve sur tous les territoires. Cette collaboration a été saluée lors de la dernière rencontre des Pôles Départementaux de Lutte contre l'Habitat Indigne, organisée par la Délégation Interministérielle à l'Hébergement et à l'Accès au Logement. Le développement des conventions tripartites ADIL/CAF/Service communal d'hygiène et de santé est issu de cette étroite collaboration, qui permet de mieux servir et accompagner les isérois dans la lutte contre l'habitat indigne.

La Caf et l'ADIL de l'Isère mettent à votre disposition un guide, qui informe sur la réglementation, aide à évaluer son logement, et à s'emparer de ses droits.

Ce guide a pour vocation de rendre accessible à tous le droit au logement décent. Il est téléchargeable sur le site internet de la Caf, www.caf.fr et sur celui de l'ADIL, www.adil38.org



Des informations utiles

0806 706 806 : le numéro « info logement indigne » . Que vous soyez locataire, victime d'un marchand de sommeil ou d'un logement insalubre ou que vous ayez connaissance d'une telle situation, contactez le numéro 0806 706 806. Un conseiller de l'Agence départementale pour l'information sur le logement (ADIL) sera à votre écoute et vous expliquera les démarches à effectuer.

Vous souhaitez mettre en place « le permis de louer »: Toutes les informations nécessaires sur le site de l'ANIL: <https://www.anil.org/aj-autorisation-prealable-declaration-mise-en-location>.



Pôl'info numéro 4 - mars 2020

Directeur de publication : Préfet de l'Isère
Comité de rédaction : Comité technique – Pôle départemental LHI
Conception réalisation : Imprimerie de la préfecture de l'Isère

Contact : ddt-pdli@isere.gouv.fr