

14ème législature

Question N° : 41700	De M. Jacques Cresta (Socialiste, républicain et citoyen - Pyrénées-Orientales)	Question écrite
Ministère interrogé > Égalité des territoires et logement		Ministère attributaire > Égalité des territoires et logement
Rubrique >logement	Tête d'analyse >habitat insalubre	Analyse > lutte et prévention.
Question publiée au JO le : 05/11/2013 Réponse publiée au JO le : 25/02/2014 page : 1836 Date de signalement : 14/01/2014		

Texte de la question

M. Jacques Cresta alerte Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur la lutte contre l'habitat indigne. Cette dernière est une priorité de l'action de ce Gouvernement, menée en s'appuyant soit sur des mesures d'incitation afin d'encourager la réhabilitation des logements, soit sur des mesures coercitives visant les propriétaires bailleurs indéclicats. Cependant, pour accroître l'efficacité de cette lutte contre les marchands de sommeil, il est nécessaire de renforcer l'arsenal juridique. Ainsi, de nombreuses associations se battant quotidiennement contre l'habitat indigne proposent de faire évoluer la réglementation de l'aide au logement dans un sens plus favorable aux locataires victimes de l'habitat indéclicat. En effet, en cas d'indéclicat notifiée par la caisse d'allocation familiale, ce locataire perd le bénéfice de l'allocation logement et doit s'acquitter de la totalité de son loyer. Ainsi, le locataire est doublement pénalisé, alors que le propriétaire bailleur indéclicat ne subit aucune contrainte puisque le montant de l'aide non versée continue à lui être dû. En conséquence, ne pourrait-on envisager de sanctionner ce dernier en considérant que le montant de l'aide non versée soit tout de même déduit du loyer en question jusqu'à l'achèvement des travaux de réhabilitation du logement ? Il souhaite qu'elle lui précise si cette proposition pourrait être prise en compte.

Texte de la réponse

Les dispositions législatives en vigueur prévoient que, pour qu'un locataire puisse bénéficier d'une allocation de logement, le logement doit correspondre aux caractéristiques de décence définies par le décret n° 002-120 du 30 janvier 2002. Toute demande d'allocation de logement doit ainsi être accompagnée d'une attestation du propriétaire indiquant que le logement respecte les normes de décence. Si le propriétaire ne fournit pas l'attestation, l'allocation de logement ne peut en aucun cas lui être versée en tiers-payant. De plus, s'il est porté à la connaissance du maire, de toute association de défense des droits des locataires affiliée à une association siégeant à la commission nationale de concertation, des médecins inspecteurs de santé et des inspecteurs des affaires sanitaires et sociales que des logements ne satisfont pas aux exigences de décence, ces derniers peuvent saisir les caisses d'allocations familiales et les caisses de la mutualité sociale agricole. Dès lors que l'organisme payeur a connaissance de la non-décence d'un logement, le versement de l'allocation de logement en tiers payant est suspendu. Par dérogation, l'allocation peut continuer à être versée à l'allocataire s'il peut justifier qu'il a engagé une démarche amiable ou contentieuse auprès de son bailleur afin d'obtenir une mise aux normes du logement. Le dispositif actuel ne s'avère pas suffisamment incitatif pour constituer un véritable outil de retour à la décence des logements. Ainsi, l'article 46 du projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dont la seconde



lecture au Parlement a commencé début 2014, prévoit d'instaurer un système de consignation des allocations de logement par les organismes payeurs, dans l'attente de la réalisation des travaux nécessaires pour rendre le logement décent par le bailleur. 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 conservé 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. A 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, qui devrait entrer en vigueur le 1 janvier 2015, est 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.