



Beausembiant

IMPAYÉS DE LOYERS

LES AIDES PERSONNELLES AU LOGEMENT

EDITO

UN SOCLE À PRÉSERVER

Les aides à la personne (les Allocations Logement -AL- et l'Aide Personnalisée au Logement -APL-) constituent un socle essentiel pour les ménages les plus modestes aux plus faibles ressources.

Malheureusement, les impayés de loyer sont encore trop fréquents. La procédure de maintien ou de suspension de ces aides à la personne est alors essentielle à connaître. Par ailleurs, la mobilisation des dispositifs comme le Fonds Unique au Logement et à l'Habitat (FULH) financé par le Conseil départemental permet d'établir des plans d'apurement et de rembourser une partie de l'impayé.

Avec les travailleurs sociaux, l'ADIL 26 réalise pour chaque locataire assigné un diagnostic social et financier pour informer les juges et les ménages locataires de l'existence de ces dispositifs de traitement des impayés.

Dans tous les cas, la question des aides à la personne est centrale pour résoudre les difficultés des locataires en situation d'impayés.

Hervé CHABOUD, Président de l'ADIL 26
Conseiller départemental délégué,
en charge du suivi de l'ADIL et du CAUE

DOSSIER

Le dispositif des aides au logement a connu des ajustements ces derniers mois. Parmi ceux-ci, la procédure de traitement des impayés mérite d'être connue ; le maintien de ces aides est conditionné à la mise en place de plans d'apurement.



suite de l'article en page 2

SOMMAIRE

ÉDITO.....	P.1
Hervé CHABOUD, Président de l'ADIL 26, Conseiller départemental délégué, en charge du suivi de l'ADIL et du CAUE	
ENTRETIEN.....	P.2
Didier DUCLEROIR, Responsable du service prestations CAF	
DOSSIER.....	P.3
Aides au logement. Le traitement des impayés de loyers	
BRÈVES.....	P.4
AGENDA.....	P.4
ACTIONS & PUBLICATIONS.....	P.4
QUESTION/RÉPONSE.....	P.4

DIDIER DUCLEROIRResponsable du service
Prestations CAF**Combien de ménages locataires
bénéficient d'une aide au
logement dans la Drôme ?**

Pour la CAF de la Drôme, on compte 46 876 bénéficiaires d'aide au logement en 2016 soit 50,9% des allocataires. On distingue les bénéficiaires de l'ALF (Allocation de Logement Familiale) au nombre de 10 869, pour ce qui concerne l'ALS (Allocation de Logement Sociale) on comptabilise 15 642 bénéficiaires et enfin pour l'APL (Aide Personnalisée au Logement) 20 365 allocataires drômois la perçoivent.

**Que représentent les impayés
locatifs et avec quelles évolutions ?**

Les impayés locatifs représentent chaque année environ 3% des bénéficiaires d'une aide au logement soit 1 400 ménages. Sur ces 5 dernières années, nous n'avons pas d'évolution significative du nombre des situations d'impayés.

Comment agit la CAF ?

La CAF gère les signalements d'impayés de loyer en présence du versement d'une aide au logement. Elle intervient pour faciliter le règlement des impayés de loyer en s'appuyant sur un plan d'apurement conclu entre le locataire et le propriétaire qui permet de maintenir l'aide au logement malgré l'impayé. Un travailleur social peut également intervenir pour aider les familles en difficultés si nécessaire (pour l'allocation logement).

AIDES AU LOGEMENT

LE TRAITEMENT DES IMPAYÉS DE LOYERS

Les aides personnelles au logement - l'Aide Personnalisée au Logement (APL), l'Allocation de Logement Sociale (ALS) et l'Allocation de Logement Familiale (ALF) - sont attribuées sous plusieurs conditions dont le paiement par l'allocataire de son loyer ou de son échéance de prêt. Les organismes payeurs de ces aides, Caisse d'Allocations Familiales (CAF) ou Mutualité Sociale Agricole (MSA) doivent mettre en place une procédure particulière en cas d'impayés.

L'article 27 de la loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) a posé le principe du maintien du versement de l'aide personnelle au logement lorsque l'allocataire est, de bonne foi, en situation d'impayé.

Pris en application de la loi Alur, le décret du 6 juin 2016 redéfinit la notion d'impayé et met en place une nouvelle procédure d'apurement avec des délais raccourcis et une meilleure collaboration entre les différents acteurs. L'objectif est de prévenir la constitution d'une dette importante que le locataire ne serait plus en capacité de rembourser.

Ces nouvelles dispositions sont applicables à compter du 1^{er} septembre 2016.



Le montant mensuel brut du loyer hors charges correspond au loyer hors charges figurant dans le bail.

En cas de versement de l'APL ou de l'AL en tiers-payant (directement au bailleur) l'impayé de dépense de logement (le loyer et le cas échéant les charges locatives) est constitué lorsque la dette représente une somme au moins égale à deux fois le montant mensuel net du loyer hors charges. Le montant mensuel net du loyer hors charges est égal au loyer hors charges figurant dans le bail, déduction faite de l'APL ou AL (loyer hors charges - APL ou AL).

La situation d'impayé doit être déclarée à l'organisme payeur (Caisse d'Allocations Familiales CAF ou Mutualité Sociale Agricole MSA) par le bailleur dans un délai de deux mois suivant sa constitution (sauf si la dette a été réglée entre-temps en totalité). Le bailleur doit justifier qu'il poursuit par tous les moyens possibles le recouvrement de sa créance.

L'organisme payeur se saisit également de toute situation d'impayé (selon la définition ci-dessus), dont il a connaissance et qui ne lui a pas été signalée.

A noter que les définitions mentionnées ici ne s'attachent qu'aux organismes payeurs des aides au logement, CAF ou MSA.

LA DÉFINITION DE L'IMPAYÉ

La nouvelle définition prévue par le décret exprime l'impayé en termes de montant de la dette, sans distinguer selon que l'impayé est continu ou discontinu.

En cas de versement direct de l'APL ou de l'AL au bénéficiaire, l'impayé de dépense de logement (le loyer et le cas échéant les charges locatives) est constitué lorsque la dette représente une somme au moins égale à deux fois le montant mensuel brut du loyer hors charges.



Village drômois



Caisse d'Allocations Familiales - CAF-

PROCÉDURE DE TRAITEMENT DE L'IMPAYÉ PAR L'ORGANISME PAYEUR

L'organisme payeur informe la Commission de Coordination des Actions de Prévention des EXPulsions locatives (CCAPEX) sur la situation des allocataires en impayé de dépense de logement.

Pour se prononcer sur le maintien de l'aide, l'organisme payeur choisit, en fonction de la situation de l'allocataire, de mettre en œuvre l'une des procédures suivantes.

SAISINE DU BAILLEUR

L'organisme payeur envoie un dossier au bailleur afin que celui-ci établisse un plan d'apurement de la dette dans un délai de six mois.

Le versement de l'aide est maintenu, sous réserve de la mise en place d'un plan d'apurement approuvé par l'organisme payeur, de son respect et de la reprise du paiement de la dépense courante de logement. À défaut de réception du plan d'apurement dans le délai de six mois et après mise en demeure du bailleur, l'organisme payeur saisit le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) appelé FULH (Fonds Unique au Logement et à l'Habitat) dans la Drôme ou tout autre organisme ayant une vocation analogue qui dispose d'un délai de trois mois (au lieu de six auparavant) pour établir un dispositif d'apurement de la dette.

SAISINE DIRECTE DU FSL

L'organisme payeur informe la CCAPEX de l'évolution de la situation de l'allocataire. L'organisme payeur saisit directement le FSL (ou tout autre organisme ayant une vocation analogue) qui dispose dans ce cas, d'un délai de six mois (au lieu de douze auparavant) pour proposer un dispositif d'apurement. L'organisme payeur informe la CCAPEX de la situation de l'allocataire et le bailleur de la saisine du FSL (afin de lui permettre de faire d'éventuelles propositions au fonds). Après réception du dispositif d'apurement, l'organisme payeur décide de maintenir le versement de l'aide personnelle au logement, sous réserve de la reprise du paiement de la dépense courante de logement.

DÉFAUT DE DISPOSITIF D'APUREMENT

Si le FSL n'a pas fait connaître son dispositif dans le délai de trois mois ou de six mois, l'organisme payeur met en demeure l'allocataire de reprendre le paiement du loyer courant et d'apurer l'intégralité de sa dette en remboursant chaque mois au bailleur 1/36^e de sa dette pendant trente-six mois, à compter du mois suivant la mise en demeure.

NON-RESPECT DU PLAN OU DU DISPOSITIF MAIS PAIEMENT DU LOYER COURANT

La bonne exécution du plan ou du dispositif d'apurement est vérifiée au moins tous les six mois par l'organisme payeur.

En cas de non-respect du plan, du dispositif d'apurement ou en cas de non-reprise du paiement de la dépense courante de logement, l'organisme payeur suspend le versement de l'aide personnelle au logement.

Par dérogation, toutefois, si l'allocataire s'acquitte de la totalité des dépenses courantes ou s'il se trouve dans une situation sociale difficile et paie la moitié des dépenses courantes, l'organisme payeur peut décider de maintenir le versement de l'aide, notamment pour tenir compte des recommandations de la CCAPEX.

Pour les impayés d'un montant égal ou inférieur à 100 euros, une procédure simplifiée peut être mise en place par l'organisme payeur avec l'accord du bailleur et du locataire.

Ses modalités d'application sont précisées par l'arrêté du 5 août 2016.

BRÈVES

Taxe d'habitation et résidence secondaire

La taxe d'habitation est perçue sur toutes les résidences secondaires, même si le propriétaire n'y est pas physiquement présent au 1^{er} janvier de l'année de référence. Cette taxe peut s'avérer importante car, pour les logements vacants comme pour les résidences secondaires, la base d'imposition est déterminée sans tenir compte d'aucune réduction ou abattement applicable à la résidence principale.

Source : Le Particulier Immobilier-01/2017

Congé du bailleur personne morale

En cas de congé pour reprise d'un bailleur personne morale, la Cour de cassation a estimé qu'une SCI (Société Civile Immobilière) est une personne morale, qui en tant que telle, ne peut se prévaloir, fût-ce au bénéfice de l'un de ses associés, de la dispense d'offre de relogement du locataire de plus de 65 ans. Ainsi, le bailleur personne morale ne peut invoquer l'âge d'un associé pour faire échec à la protection du locataire âgé.

Source : Le Particulier Immobilier -01/2017

Le neuf en pleine forme

La bonne santé du secteur de la construction ne dément pas, si l'on en croit les chiffres diffusés par le ministère du Logement. Quelque 453 000 permis de construire ont été délivrés en 2016, soit une hausse de 14,2 % sur un an. Les logements collectifs, dont la demande est dopée par le dispositif Pinel et l'accession à la propriété, affichent la plus forte hausse : plus 19 %. Les permis délivrés pour des maisons individuelles progressent de 11,9 % en construction isolée et de 7,8 % en secteur groupé.

Source : Le Particulier Immobilier - 02/2017

ENQUÊTE

Durant le premier trimestre 2017, l'Adil interroge ses usagers sur un certain nombre de thèmes pour évaluer le rôle de prévention des litiges et la place de l'information dans leur règlement. Logement décent, impayés de loyer, congés, sont des situations qui méritent éclaircissement pour les locataires comme pour les propriétaires. Une information précise et à jour doit permettre de réduire ou de prévenir des litiges.

FORMATIONS

Les formations proposées au 1^{er} semestre 2017 auront lieu :

- le lundi 15 mai avec pour thème «Le locataire : obligations et responsabilités» sur une journée,
- le lundi 12 juin avec pour thème «Rapports locatis et logement communaux» sur une 1/2 journée.

Inscription par courriel :
adil26@dromenet.org

ACCUEIL PUBLIC À VALENCE

L'équipe des conseillers de l'ADIL26 est à la disposition du public à Valence, 44 rue Faventines, tous les jours aux horaires suivants :

Mardi au Jeudi de 8 h 30 à 12h et 13 h à 17 h 30.

Vendredi de 8 h 30 à 12 h et 13 h à 16 h 15.

Le conseil est gratuit et neutre. Il n'est pas nécessaire de prendre rendez-vous, mais prévoir de se munir de toutes les pièces nécessaires à l'examen de la question.

L'ADIL 26 est membre du réseau des ADIL (Associations Départementales d'Information sur le Logement), animée par l'ANIL. Elle est agréée et conventionnée avec le ministère en charge du Logement et soutenue par le Conseil Départemental de la Drôme.



Information Logement

Bien s'informer pour mieux se loger. Loyers, charges, accession à la propriété, financements du logement, permis de construire, assurance, fiscalité, copropriété ... Sur toutes ces questions, l'équipe des conseillers de l'ADIL 26 vous répond.

LES ADIL EN AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

Les neuf Adil d'Auvergne-Rhône-Alpes ont signé une charte de coordination le 17 février dernier à l'occasion de la réunion du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) sous l'égide du Préfet de la région, de la Directrice de l'Anil (Agence Nationale pour l'Information sur le Logement) et en présence de tous les membres du comité. Cette charte prévoit des collaborations entre Adil, l'organisation d'une représentation au niveau régional et des partenariats dans le domaine de la formation, de l'expertise...

FORMATION DES BANQUES

Dans le cadre de la plate-forme de rénovation énergétique de Valence Romans agglomération l'Adil a contribué à une formation des agents bancaires sur le montage financier des opérations d'accession à la propriété avec travaux d'économie d'énergie. Un conseiller technique et un conseiller financier ont éclairé

les représentants des banques sur les dispositifs d'aide, les conditions techniques à respecter en soulignant l'intérêt de la mobilisation de différentes aides trop mal connues.

HABITAT : QUI RÉPARE, QUI ENTRETIENT ?

Chaudière, robinetterie, évacuation d'eau, cheminée, interphone,... propriétaires et locataires se partagent l'entretien et les réparations des logements. Le ministère du Logement propose un guide illustré des réparations locatives détaillant pièce par pièce chaque élément du logement et précisant qui répare et qui entretient.

La brochure rappelle le décret relatif aux réparations locatives actualisé au 23 juin 2016. Cet outil d'information très détaillé et visuel avec dessins est disponible auprès des conseillers de l'Adil information logement dans le cadre d'entretiens personnalisés.

QUESTION / RÉPONSE

Faut-il assurer un bien inoccupé ?

Les biens vacants ne sont pas soumis à une obligation légale d'assurance, sauf dans le cadre d'une copropriété. Néanmoins, que l'on soit en copropriété ou non, il est important d'assurer aussi les dommages dont le bien peut être lui-même l'objet ; incendie, dégât des eaux, vandalisme... L'étendue des garanties offertes par les assurances est variable, et il est important de les vérifier. Dans le cas d'un bien mis en location, l'assurance propriétaire non occupant continue à courir entre deux locataires sans qu'il soit nécessaire de prévenir son assureur.



information logement

44 rue Faventines BP 1022
26010 Valence
tél. 04 75 79 04 04
fax. 04 75 79 04 54
mail. adil26@dromenet.org
site. http://adil.dromenet.org

ASSOCIATION
DÉPARTEMENTALE
D'INFORMATION LOGEMENT
ADIL 26

La lettre d'Information Logement est éditée par l'ADIL 26
Dépôt Légal n° 1923 C/79 - ISSN 1952-8590
Directeur de la publication : Jean-Luc Piolet
Rédacteur en chef : Philippe Bouchardeau
Collaborateurs : Marie-Ange Boucher, Odette Soulier
Conception : Vincent Sauty
Imprimeur : Impressions Modernes 07
Crédit photos : ADIL 26