



Des problèmes de consommation aux problèmes de logement, il n'y a qu'un pas !

En cette période hivernale, l'une des préoccupations majeures des consommateurs concerne leur logement. Qu'il s'agisse de l'accès à un logement, de l'ouverture des droits aux bénéficiaires des aides au logement, du montant parfois exorbitant du loyer, de la salubrité des lieux : les problématiques sont nombreuses. Nos moyens d'actions en la matière sont limités, mais nous pouvons toutefois, dénoncer ces problèmes quotidiens et revendiquer des améliorations au nom des consommateurs que nous représentons.

Notre association s'intéresse à cette thématique du logement parce qu'elle est, à notre sens, connexe à la consommation et à la prévention des situations de surendettement. Les consommateurs qui viennent nous consulter s'interrogent notamment sur les charges contraintes liées à leur logement. Il est ici question par exemple de leur consommation et facturation de gaz ou d'électricité qui ne cessent d'augmenter, des travaux nécessaires et des aides disponibles pour lutter contre la précarité énergétique, des relations contractuelles entre le locataire et le bailleur, mais aussi, des rapports entre les copropriétaires et leur syndic, des liens entre procédure de surendettement et expulsion.

Notre association mène sur le terrain des actions en faveur d'une consommation plus responsable, d'un développement plus durable, mais les moyens doivent être mis sur la table pour lutter contre le logement indécent, et faire du logement une priorité qu'il s'agisse de la construction de logements basse consommation, mais aussi d'aides à l'amélioration de l'habitat ouvertes à un public plus large de bénéficiaires. Notre association milite également pour le développement de l'offre sociale, pour la revalorisation des aides à la pierre et de l'aide personnalisée au logement. Elle soutient enfin le dispositif entré en vigueur en 2012 d'encadrement des loyers.

Par ce numéro spécial, nous souhaitons informer les consommateurs mais également réaffirmer notre attachement à une vision multidimensionnelle du consommateur d'abord citoyen, et acteur par ses choix et comportements d'achat, sur son environnement et son cadre de vie. Bonne lecture à tous !

Ludivine COLY-DUFORT
Directrice de l'ALLDC

Spécial
Logement





Logement et surendettement : un duo hélas viable

Il ne suffit pas de déclarer à travers les différents textes de loi (1), que le logement (2) est un droit fondamental. Encore faut-il que cette affirmation se traduise sur le terrain.

Déjà la loi du 31 mai 1990 dite loi Besson, visant la mise en œuvre du droit au logement énonçait dans son article 1er : « *Garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation. Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité, dans les conditions fixées par la présente loi, pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir* ».

Aujourd'hui 20 ans plus tard, permettre à chacun de disposer d'un logement décent, adapté et correspondant à ses besoins reste un vœu pieux. Les chiffres sont éloquents : en France, 3,6 millions de personnes sont non ou très mal logées, auxquels nous pouvons ajouter ceux qui se trouvent en situation de fragilité de logement à court ou moyen terme, soit 10 millions de personnes touchées par la crise du logement (3). Pour tenter d'enrayer le phénomène, en 2007 le législateur a institué le droit au logement opposable. Son principe : reconnaître en fonction de critères prédéfinis, l'obligation pour l'Etat de loger de manière effective des demandeurs jugés prioritaires qui ont effectué vainement des démarches en vue de louer un logement ou de se maintenir dans le logement qu'ils louaient. Pour ce faire, les demandeurs disposent d'un recours amiable devant une commission de médiation, puis, en cas de décision favorable non suivie de l'attribution d'un logement, un recours contentieux devant le tribunal administratif visant la condamnation de l'Etat pour faute.

En effet, ces dernières années, les prix des loyers n'ont cessé d'augmenter et la part du budget des ménages consacrée au logement est de plus en plus importante. Ainsi, le taux d'effort des ménages en matière de logement s'élève en moyenne à 31.7%. Selon l'étude de INSEE (4), le prix des marchés immobiliers a été multiplié par 2.5 et, depuis les années 60 le coût logements a augmenté deux fois plus vite que l'inflation.

Dans ces conditions difficiles pour les foyers les plus modestes, de se loger ou d'accéder à la propriété voire de se maintenir dans les lieux.

L'ALLDC est le témoin quotidien des difficultés que rencontrent de plus en plus de foyers à s'acquitter de leurs loyers. Ainsi, dans le cadre de nos permanences dédiées à la prévention et au traitement du surendettement, nous constatons que les débiteurs présentent fréquemment une dette locative. Orientés par les travailleurs sociaux, les débiteurs nous sollicitent pour connaître les recours dont ils disposent, afin de conserver leur logement, et bénéficier des mesures protectrices dans le cadre du traitement de leur dossier de surendettement.

Leur objectif est clair : bénéficier de mesures permettant de sauvegarder la jouissance ou la propriété de leur domicile en bénéficiant d'un plan d'apurement de la dette.

De fait, en 2011, les dettes locatives étaient présentes dans 45.7% des dossiers de surendettement jugés recevables, et si l'on ajoute les dettes immobilières, ce chiffre passe à 53.9 %(5).

D'une manière globale, le surendettement des particuliers a connu une augmentation de 21% en 5 ans, avec plus de 232 000 dossiers déposés en 2011 contre 182 330 en 2006.

Cette situation où des consommateurs déjà fragilisés par des dettes (bancaires, énergie...) font simultanément l'objet d'une procédure d'expulsion, a conduit le législateur à introduire dans le cadre de la réforme sur le crédit à la consommation, de nouveaux dispositifs protecteurs du logement principal du débiteur, qu'il soit propriétaire occupant ou locataire.

Ainsi, l'article L330-1 du code de la consommation précise désormais que le fait d'être propriétaire de son logement principal n'exclut pas le débiteur de la procédure de surendettement. Auparavant, le propriétaire occupant pouvait être exclu de la procédure au motif que la vente de son bien immobilier suffisait à apurer ses dettes. D'autres mesures intéressantes doivent également être signalées :

- La suspension et une interdiction automatique des voies d'exécution dès la décision de recevabilité du dossier de surendettement ;



- La suspension de l'expulsion du locataire (elle peut être demandée par le débiteur à la commission en cas d'urgence qui la transmettra au juge, mais elle ne peut excéder un an);
- le rétablissement des aides au logement en cas de recevabilité du dossier (L'APL est à nouveau versée au bailleur).

Enfin, il faut également relever le transfert du contentieux du surendettement, jusque là dévolu au juge de l'exécution, au juge d'instance, qui, rappelons-le est la juridiction ayant une compétence exclusive en matière de baux d'habitation.

Cependant, ces mesures, quoique appréciables ne suffisent et ne suffiront certainement pas à endiguer le problème du logement en France, et particulièrement dans les zones tendues.

C'est pourquoi le rôle des associations de défense des consommateurs reste primordial en matière de conseil et d'information des consommateurs.

Certes, s'il faut s'indigner sur les conditions d'hébergement des personnes fragiles, victimes parfois de marchands de sommeil n'hésitant pas à s'enrichir sur leur dos en proposant des logements ne répondant ni aux normes de salubrité, de décence ou de sécurité; il est aussi de notre devoir de permettre à tous ceux qui ont un toit de pouvoir le conserver en leur rappelant par exemple, des comportements de bon sens : privilégier le paiement du loyer et des charges au détriment d'autres dettes en cas de surendettement, réagir dès le premier impayé auprès du bailleur, recourir au travailleur social pour vérifier si des dispositifs d'aides sont possibles, ne pas suspendre le paiement du loyer en cas de conflit avec son bailleur...

La Ministre de l'Égalité du Territoire et du Logement, Madame Cécile Duflot, a annoncé qu'elle procèdera à la réquisition de logements en s'appuyant sur le cadre légal existant. Cette solution sera longue, probablement coûteuse et permettra sans doute de répondre à une infime partie des demandes.

En attendant la crise du logement va se poursuivre, les marchands de liste et de sommeil vont continuer à se frotter les mains, et notre association continuera à agir, auprès des

plus fragiles et des plus modestes, avec des moyens financiers en baisse constante...

Pour autant, notre association ne cessera d'être active sur ce sujet, car n'oublions pas : se loger est un droit fondamental !

Mélissa Howard-Maurice
Juriste

(1) Par exemple loi Quilliot de 1982

(2) L'INSEE définit le logement du point de vue de son utilisation comme un local utilisé pour l'habitation séparé, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local si ce n'est par les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, vestibule, ...);

- indépendant, à savoir ayant une entrée d'où l'on a directement accès sur l'extérieur ou les parties communes de l'immeuble, sans devoir traverser un autre local.

- Les logements sont répartis en quatre catégories : résidences principales, résidences secondaires, logements occasionnels, logements vacants.

(3) Rapport de la Fondation Abbé Pierre sur l'état du mal logement en France.

(4) INSEE : la part dans le budget des ménages en 2010

(5) source : Banque de France

(6) Loi du 1^{er} juillet 2010 dite loi Lagarde qui comprend un chapitre II sur les dispositions relatives au traitement des situations de surendettement

Logement indigne : comment lutter contre les abus ?

L'actualité récente a encore prouvé que la crise du logement pouvait amener à des situations extrêmes. Ainsi la fondation Abbé Pierre a médiatisé le cas de deux personnes qui vivaient dans des combles, l'un dans un studio à Paris de 1,56m² selon les critères de la loi Carrez pour un loyer de 330 euros ; la seconde personne, quant à elle, a été expulsée avec son bébé d'un an par sa propriétaire d'un logement parisien de 4,5 m², qui le lui louait 200 euros par mois. Comment en sommes-nous arrivés à de telles extrémités ?

Il est vrai, les quinze dernières années ont été marquées par une hausse des prix de l'immobilier largement déconnectée de l'évolution des revenus des ménages français.



Entre 1996 et 2011, les prix des logements anciens ont ainsi été multipliés par 2,5 et les loyers par 1,6, tandis que le revenu nominal disponible par personne était multiplié par 1,5 (1).

Pire encore, nous constatons malheureusement qu'assez peu d'actions sont introduites par les locataires en raison de la non décence du logement. En réalité, le plus souvent, les locataires tentent de se faire justice eux-mêmes en interrompant le paiement des loyers, alors même que dans ce cas les jugements leur sont rarement favorables.

En effet les tribunaux s'appuient sur une position très ferme de la Cour de cassation, qui n'admet l'exception d'inexécution que dans l'hypothèse où l'inhabitabilité du logement a été démontrée par le locataire, comme un logement « insalubre » en raison d'une humidité importante qui a conduit le locataire à quitter le logement (CA Nîmes, 3 mai 01) ou un appartement dépourvu de chauffage et d'eau chaude et dont le dispositif de ventilation de la cuisine n'est pas conforme à la réglementation applicable (CA Aix en Provence 23 octobre 2009), une maison déclarée inhabitable selon le rapport d'expertise (habitation très humide et vétuste, installation électrique extrêmement dangereuse, risque d'incendie et d'électrocution, insuffisance de chauffage...CA Lyon : 5 décembre 2006). Mais encore faut-il que le locataire ait au préalable mis en demeure le propriétaire par courrier recommandé de réaliser les travaux nécessaires.

Or, il existe un moyen d'action bien plus efficace à notre sens, si le propriétaire indécis ne réagit pas. Prévenir dans les cas les plus graves, le service logement et de l'habitat de votre commune. En effet, selon la gravité des faits constatés et des risques pour l'occupant, la visite peut aboutir à une décision administrative sous forme d'arrêté préfectoral qui peut aller jusqu'à l'interdiction temporaire ou définitive d'habiter et à la réalisation de travaux. Le relogement et les travaux étant à la charge du propriétaire des lieux. A noter que c'est seulement dans ce cas, que le locataire pourra légalement suspendre le versement des loyers, sans risquer de se voir imputer la résolution de son contrat de bail.

En résumé, des procédures et des sanctions assez efficaces existent déjà, mais la lenteur de ses procédures, face à un parc locatif saturé, laissera encore de beaux jours aux propriétaires indécis et autres marchands de sommeil. Espérons donc que la politique du gouvernement pour enrayer ce phénomène portera ses fruits, afin de permettre à chaque français de vivre décemment au sein de son foyer !

Michel ROYOLE-DEGIEUX
Administrateur ALLDC

(1) CAHIER CREDOC, décembre 2011, M. Babès - R. Bigot - S. Hoibian, Les dommages collatéraux de la crise du logement sur les conditions de vie de la population.

L'encadrement des loyers : une réelle avancée ?

L'encadrement du prix des loyers, fruit de la promesse de campagne présidentielle de François Hollande, est devenu une réalité l'été 2012, par l'application du décret « encadrement loyer » du 1^{er} août 2012.

En effet, il s'agissait de maîtriser l'envolée des prix du loyer, notamment en zones particulièrement tendues, lors de la relocation du logement ou le renouvellement du bail.

Ainsi, si le propriétaire ne pouvait augmenter le prix du loyer en cours de bail (article 17 d de la loi du 6 juillet 1989). Il n'était pas rare de voir lors de la relocation ou du renouvellement du contrat de bail, une inflation importante du prix du loyer sans que cela ne se justifie.

Désormais, dans une trentaine d'agglomérations de plus de 50000 habitants le prix du loyer ne pourra plus dépasser l'augmentation fixée par l'indice de référence des loyers (IRL).

Néanmoins, le bailleur pourra déroger à cette règle dans deux hypothèses:

- Si le loyer est manifestement sous évalué (article 17c de la loi du 6 juillet 1989) ;
- S'il a procédé à d'importants travaux d'amélioration.



L'ALLDC se réjouit de cette mesure car le montant des loyers impacte fortement le pouvoir d'achat des ménages. Néanmoins, il reste que, dans la pratique, le locataire notamment en cas de relocation, n'aura pas les moyens de contrôler le prix du loyer fixé par le bailleur puisque le texte n'a pas prévu que cette information lui soit communiquée : il n'aura donc pas connaissance du précédent loyer payé par le locataire.

A noter, le ministère de l'égalité du territoire et du logement, a mis en place un numéro vert 0805 160 111 pour permettre de répondre aux interrogations des locataires et des propriétaires. Ces derniers disposent également d'un outil en ligne (www.territoires.gouv.fr) permettant de calculer l'augmentation maximale des loyers dans les communes concernées par l'encadrement des loyers.

D'autres mesures sont attendues afin de faire face à la pénurie de logements en France, et particulièrement en zones tendues, espérons qu'elles seront efficaces !

MHM

L'ER Midi Pyrénées au cœur du dispositif médiation logement indécents

Le logement est le miroir quotidien de la place que l'on tient dans la société. Il peut stigmatiser la précarité, dévaluer l'estime de soi et freiner l'insertion sociale. Par ailleurs et de façon plus concrète, un logement indigne peut avoir un impact néfaste sur la santé et sur le budget lorsqu'il a une faible performance énergétique.

Devant l'existence d'un nombre important de logements dégradés, des collectivités publiques ont engagé des actions afin de faire respecter le droit à un logement décent consacré par la loi SRU du 13 décembre 2001 et le décret décence de 2002.

C'est dans ce cadre que le Conseil Général de l'Hérault a sollicité l'Etablissement Régional Midi Pyrénées. L'objectif est de contribuer à l'amélioration de l'habitat au moyen du traitement amiable des litiges entre locataire et bailleur portant sur des logements indécents. L'action dispose d'un référentiel **Médiation Logement**.

Association Léo Lagrange pour la Défense des Consommateurs - 150, rue des poissonniers, 75883 Paris cedex 18
tél. 01 53 09 00 29 fax. 01 56 55 51 82 leolagrange-conso.org

Les bénéficiaires du dispositif, qui doivent présenter des problématiques sociales, nous sont orientés par des travailleurs sociaux. L'accompagnement juridique du locataire est contractualisé dans le cadre d'une convention tripartite, avec des objectifs prédéfinis qui sont les suivants :

- Lutter contre la non décence du logement,
- Favoriser des rapports locatifs équilibrés,
- Améliorer les conditions d'habitat par la préconisation de travaux,
- Accompagnement vers un traitement institutionnel ou judiciaire.

L'action a d'abord été expérimentée en 2007 dans le cadre des Contrats Urbains de Cohésion Sociale issu des politiques de la ville. Elle est aujourd'hui reconnue et pérennisée par Le Département qui l'a référencé comme étant une Action Sociale spécifique de, l'Espace Logement Hérault qui est le service du Conseil Général en charge du Logement, preuve que l'ALLDC est présente sur le terrain du logement indécents.

Michel Boutet
Responsable du pôle consommation
ERLL Midi Pyrénées

Coup de projecteur sur la commission départementale de conciliation

La Commission Départementale de Conciliation (CDC), est une instance paritaire créée par l'article 20 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, qui a pour but de régler à l'amiable les litiges entre bailleur et locataire. Il existe une commission par département. Le champ de compétence de la commission est limitée aux litiges portant sur :

- le loyer et les charges (augmentation et fixation)
- les états des lieux et restitution des dépôts de garantie ;
- les charges locatives et réparations à la charge du locataire ;



- les difficultés résultant de l'application des accords collectifs et des plans de concertation locative ainsi que des modalités de fonctionnement d'un immeuble ;
- des litiges portant sur les caractéristiques du logement mentionnées à l'article 6 alinéa 1 et 2 de la loi du 6 juillet 1989 (logement décent).

La saisine de la CDC est pratique et peu coûteuse : elle se fait par courrier recommandé avec avis de réception. Les parties sont ensuite convoquées et entendues par la CDC qui tente de les concilier.

En cas de conciliation totale ou partielle, la commission rédige un document portant sur les termes de l'accord, et les éventuels désaccords. Ce document est signé par les parties. A défaut d'accord, l'avis comporte un exposé du différend et la position des parties prenantes ainsi que celle de la commission.

L'avis de la commission est rendu dans un délai de 2 mois à compter de sa saisine. A défaut de conciliation, l'avis de la commission peut être transmis au juge par l'une ou l'autre des parties.

L'intérêt de la conciliation est de chercher à rapprocher les parties dans un climat apaisé et de tenter de parvenir à une solution négociée. Toutefois, celle-ci n'est pas un frein à la saisine du juge d'instance, si le désaccord entre les parties persiste.

Pour sa part, l'ALLDC a toujours manifesté son soutien aux organismes de concertation/médiation, sectoriel ou d'entreprises, paritaires ou nécessitant l'intervention d'un tiers neutre, indépendant et impartial et qui portent en eux de réelles garanties pour les parties en conflit (par exemple, le respect du principe du contradictoire...).

La commission départementale de conciliation représente donc une véritable alternative pour le bailleur et le locataire. Nous ne pouvons donc qu'encourager vivement ces derniers à faire vivre cet instrument simple, gratuit et efficace.

MHM

Les consommateurs mécontents

Comme nous l'indiquons sur notre site internet, nous ne répondons pas individuellement aux consommateurs qui nous saisissent par le biais du formulaire d'alerte de la rubrique « vous nous alertez ». Cependant, chaque mois, nous tentons de répondre à certains courriels de consommateurs qui nous exposent leurs litiges.

Une question : J'ai déposé en mains propres mon préavis à l'agence. Je devais déménager sous 3 mois car je suis devenu propriétaire. J'ai également demandé à mon bailleur (HLM) que l'appartement soit attribué à mon père qui est à ma charge et bénéficiaire du RSA. Plusieurs mois plus tard, alors que je ne suis plus dans le logement, j'ai été condamné par le tribunal d'instance et je vais subir une saisie sur salaire. Je tombe vraiment des nues, c'est un vrai cauchemar !

Léo répond : Selon l'article 12 et 15 alinéa 2 de la loi du 6 juillet 1989, le congé doit être notifié au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception ou signifié par voie d'huissier. Votre congé n'était donc pas valable. La décision de justice est désormais exécutoire, vous n'avez plus de recours. S'agissant du transfert de bail au profit d'un ascendant, celui-ci est prévu par la loi en cas de décès du locataire en titre, ou d'abandon du domicile (article 14 de la loi précitée). L'ascendant doit remplir les conditions de ressources pour l'attribution du logement social et vivre avec le locataire en titre depuis au moins un an.

Une question : Je me suis mariée récemment et j'ai demandé à mon bailleur qu'il modifie le bail et que le nom de mon mari figure sur les quittances de loyer. Le bailleur a accepté à condition que je paie un supplément de loyer. J'ai donc laissé tomber. Cette pratique est-elle légale ?

Léo répond : En cas de mariage, chacun des époux devient co-titulaire du bail. En effet, l'article 1751 du code civil énonce : « le droit au bail du local, sans caractère professionnel ou commercial, qui sert effectivement à l'habitation



de deux époux est, quel que soit leur régime matrimonial et nonobstant toute convention contraire, et même si le bail a été conclu avant le mariage, réputé appartenir à l'un et à l'autre des époux ». Le bailleur ne peut donc absolument pas augmenter le prix du loyer sur ce fondement, ni en cours de bail car cette pratique serait illégale. Enfin, il n'est pas nécessaire de procéder à la rédaction d'un avenant. Vous devez dès lors insister auprès du bailleur.

Une question : Je viens de recevoir un courrier de mon bailleur social m'informant que je vais désormais être assujettie au SLS, De quoi s'agit-il ?

Léo répond : Vous êtes désormais redevable du Supplément de Loyer Solidarité. En effet, les logements sociaux sont réservés aux personnes prioritaires sous conditions de ressources. Si depuis votre entrée dans les lieux, vos ressources ont augmenté d'au moins 20%, le bailleur est tenu d'imputer un supplément de loyer solidarité (après enquête). De plus, les locataires dont les ressources sont 2 fois supérieures aux plafonds pendant 2 ans consécutives n'ont plus droit au maintien dans leur logement social à compter de la 3^{ème} année qui suit les résultats de l'enquête démontrant un dépassement des ressources pour la 2^{ème} année consécutive.

Une question : A la recherche d'un logement en location pour mon fils, je me suis rendue dans une agence immobilière. J'ai versé 190€ pour m'inscrire. On m'a remis une liste comprenant des numéros de téléphone de propriétaires. Sur les 10 numéros, seulement 4 m'ont répondu dont 2 étaient déjà loués et un autre était le numéro d'un professionnel. Après avoir insisté auprès d'un des propriétaires, j'ai pu visiter un appartement mais il ne correspondait pas du tout à mes attentes. J'ai finalement, j'ai trouvé un logement par mes propres moyens. J'ai demandé le remboursement des 190€ par lettre recommandée. Qu'en pensez-vous ?

Léo répond : Vous avez souscrit un contrat chez un marchand de listes. Celui-ci s'engage à fournir aux clients une liste d'offres disponibles et qui correspond aux caractéristiques du logement définies dans le contrat par le client (nombre de pièces, accessibilité aux transports

en commun, prix, surface...).

En l'espèce, parmi les offres qui vous ont été proposées, seule l'une d'entre elles était disponible encore qu'elle ne correspondait pas à votre demande. Dès lors, nous considérons que le professionnel n'a pas exécuté son obligation et que vous êtes en droit de demander le remboursement du prix de la prestation.

Une question : J'étais locataire avec mon ex-compagne. Nous nous sommes séparés et celle-ci a gardé la jouissance de l'appartement ; mes parents s'étaient portés caution lors de l'entrée dans les lieux. Elle n'a jamais payé les loyers. Elle a donc été expulsée. Quelques temps plus tard, elle a signé un nouveau contrat de bail chez un autre propriétaire, mais là encore elle a eu des impayés et a quitté le logement.

Désormais, elle vit dans un nouvel appartement chez un bailleur social ou elle a contracté des dettes locatives. Elle a déposé un dossier de surendettement qui a été refusé par la banque de France. Elle a fait un recours contre cette décision d'irrecevabilité. Je suis très remonté contre elle car mes parents ont dû régler l'ardoise qu'elle avait laissé auprès du premier bailleur (plus de 15000€). Pensez-vous que le juge accepte son dossier de surendettement ?

Léo répond : Nous ne saurions préjuger de la décision du juge d'instance. Cependant, il convient de rappeler que la loi a fixé des conditions de recevabilité du dossier de surendettement énoncées par l'article L330-1 du code de la consommation. Le surendettement doit être avéré, les dettes doivent être non professionnelles, le débiteur doit être une personne physique et il doit être de bonne foi.

Il est fort probable que la banque de France a estimé que votre ex-compagne était de mauvaise foi en raison des dettes locatives qui se sont accumulées auprès de plusieurs bailleurs différents.

Cependant, c'est désormais au juge d'instance d'apprécier les éléments du dossier de surendettement et de se prononcer sur sa recevabilité ou son irrecevabilité.



Les dispositifs d'aide à l'amélioration de l'habitat

Sauf à disposer d'un logement neuf ou de construction récente un très grand nombre de logements nécessitent d'y effectuer des travaux, que ce soit parce qu'ils sont atteints d'une certaine vétusté, qu'ils nécessitent des adaptations pour les habitants en perte de mobilité, qu'il faille les mettre aux normes de décence pour la location, qu'ils soient des « passoires thermiques » rendant insupportable le montant des factures énergétiques, ou qu'ils soient franchement indignes, voire insalubres, particulièrement en zones rurales ou dans les quartiers anciens des centres-villes.

Leur rénovation coûte cher. Peut-on être aidé financièrement pour cela ? Pour quels types de travaux ? Selon quels critères ? Quels sont les pièges à éviter ? Autant de questions auxquelles nous allons tenter de répondre, sans prétendre à l'exhaustivité, les réponses étant nombreuses, complexes, avec des dispositifs locaux les plus divers, impossibles à connaître pour tout le territoire national.

L'ANAH

L'organisme de base est l'Anah dont, bien souvent mais pas toujours, les décisions entraîneront le déclenchement d'autres aides locales.

Établissement public d'État, l'Agence nationale de l'habitat (Anah) a pour mission de mettre en œuvre la politique nationale de développement et d'amélioration du parc de logements privés existants.

Pour atteindre cet objectif, elle accorde notamment des subventions pour

l'amélioration des résidences principales de propriétaires occupants modestes ou de logements locatifs de propriétaires bailleurs privés, en échange de contreparties sociales.

Centrée sur les publics les plus modestes, l'Agence s'engage en faveur d'un habitat solidaire, avec comme priorités :

- le traitement de l'habitat indigne ou très dégradé ;
- la lutte contre la précarité énergétique ;
- le redressement des copropriétés en difficulté.

L'Anah participe également à l'adaptation des logements à la perte d'autonomie des personnes et au développement d'une offre de logements privés à loyers et charges maîtrisés.

Pour adapter au mieux ses aides aux situations locales, l'Anah est présente dans chaque département par le biais de sa délégation locale intégrée au sein de la Direction départementale des territoires (DDT) et multiplie les partenariats avec les collectivités locales.

Qui peut en bénéficier ?

- Les "propriétaires occupants", à savoir les propriétaires qui occupent leur logement. Leur niveau de ressources ne doit alors pas dépasser un certain plafond.
- Les "propriétaires bailleurs", à savoir les personnes possédant un ou plusieurs biens immobiliers et qui louent ou souhaitent louer en réalisant ou non des travaux.
- Les syndicats de copropriétaires pour des travaux sur les parties communes.
À titre exceptionnel peuvent également bénéficier des aides de l'Anah, les personnes assurant la charge effective des travaux dans des logements occupés par leurs ascendants ou



descendants ou ceux de leur conjoint ; les communes pour des travaux d'office de sortie d'insalubrité ou de péril ; les locataires qui souhaitent réaliser des travaux de mise aux normes de décence de leur logement ou en améliorer l'accessibilité ou l'adapter au handicap ; les organismes agréés ; les organismes HLM dans certains cas.

Pour quels logements ?

- Le logement doit être achevé depuis au moins 15 ans à la date où la décision d'accorder la subvention est prise.

Pour quels travaux ?

- Ils doivent être d'un montant minimum de 1500€ HT, sauf pour les propriétaires occupants aux ressources "très modestes", pour lesquels aucun seuil n'est exigé.
 - Ils ne doivent pas être commencés avant le dépôt de la demande de subvention.
 - Ils doivent être compris dans la liste des travaux recevables. L'Anah finance des projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé et des projets de travaux d'amélioration de l'habitat. Ceci exclut aussi bien les petits travaux d'entretien ou de décoration seuls, que les travaux assimilables à de la construction neuve ou à de l'agrandissement.
 - Ils doivent être réalisés par des professionnels du bâtiment.
- La liste des travaux éligibles, le montant des aides et les conditions financières à remplir sont à consulter sur le site de l'Anah <http://www.anah.fr>.

Peut-on vous refuser une subvention ?

La subvention n'est jamais un droit acquis. La décision est prise au niveau local. Pour ce faire, les priorités

nationales (le traitement de l'habitat indigne ou très dégradé, la lutte contre la précarité énergétique, le redressement des copropriétés en difficulté... l'Anah participe également à l'adaptation des logements à la perte d'autonomie des personnes et au développement d'une offre de logements privés à loyers et charges maîtrisés) sont adaptées en fonction des contextes propres à chaque territoire et des moyens disponibles. Chaque projet est étudié sous ses différents aspects : social, technique et montage financier.

Est-il possible d'être accompagné dans vos démarches ?

De nombreux acteurs peuvent vous accompagner sur le terrain, que vous soyez directement concerné par une opération programmée ou non. Les délégations locales de l'Anah au sein des Directions départementales des territoires, les délégataires de compétence et les opérateurs vous conseillent et vous apportent toute l'assistance nécessaire.

Pour connaître votre contact local, rendez-vous sur le site de l'anah ou contactez-la au 0820 15 15 15.

Opération programmée

Une opération programmée est un contrat entre une collectivité locale, l'État et l'Anah qui permet de traiter les difficultés d'un territoire en matière d'habitat en incitant les propriétaires occupants et/ou bailleurs à effectuer des travaux. Ces programmes sont d'une durée de cinq ans maximum.

Il existe plusieurs types d'opérations programmées : les OPAH (Opération programmée d'amélioration de l'habitat) de droit commun, les OPAH de renouvellement urbain (OPAH-RU), les OPAH de revitalisation rurale (OPAH-RR), les OPAH Copropriétés et les Programmes d'intérêt général (PIG).



Ces opérations programmées cumulent souvent d'autres aides avec celles de l'Anah et sont particulièrement intéressantes. L'accompagnement technique et financier est souvent pris en charge par l'opérateur désigné pour piloter ces opérations.

Délégation de compétence

Les crédits de l'Anah peuvent être délégués soit aux Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) (communautés urbaines, communautés d'agglomération, communautés de communes), soit aux conseils généraux. On parle alors de délégation de compétence. Dans un secteur en délégation de compétence, c'est le président de l'EPCI ou du conseil général qui attribue les aides de l'Anah. La collectivité délégataire peut aussi décider de moduler les aides. En dehors des secteurs en délégation de compétence, c'est le préfet, représentant de l'État et le délégué de l'Anah dans le département, qui attribue les aides.

Les autres aides possibles

Le programme "Habiter Mieux"

Dans le cadre des investissements d'avenir, l'État a créé un programme d'aide à la rénovation thermique des logements. Ce Programme national "Habiter Mieux" est doté d'un fonds de 500 millions d'euros et est géré par l'Anah. Il est destiné à aider 300 000 propriétaires occupants à financer les travaux de rénovation thermique les plus efficaces, pour diminuer de façon significative les déperditions d'énergie de leur logement.

• Les bénéficiaires

Ce sont les propriétaires occupants aux ressources modestes ou très modestes

qui bénéficient des aides aux travaux de l'Anah. L'aide "Habiter Mieux" est une prime forfaitaire, octroyée en complément d'une aide de l'Anah. Elle ne peut être accordée indépendamment d'une aide de l'Anah.

• Les conditions d'octroi

L'octroi de cette aide est soumis à l'existence d'un Contrat local d'engagement (CLE) contre la précarité énergétique sur le territoire où est situé le logement. L'aide "Habiter Mieux" n'est accordée que si les travaux réalisés améliorent d'au moins 25 % la performance énergétique du logement (gain d'au moins 25 % sur la consommation conventionnelle d'énergie). L'amélioration est mise en évidence par la comparaison entre une évaluation énergétique avant travaux et une évaluation projetée après travaux. Une seule aide "Habiter Mieux" peut être versée pour un même logement et pour un même bénéficiaire.

• Le montant de l'aide

Le montant de l'aide "Habiter Mieux" est fixé à 1600€. Cette aide peut être complétée par la collectivité locale sur le territoire duquel est situé le logement. Le montant de ce complément est laissé à discrétion de la collectivité. Dans ce cas, l'aide "Habiter Mieux" versée par l'Anah est automatiquement augmentée du même montant, dans la limite de 500 €. Le montant maximum de l'Aide majorée est donc de 2100€, auquel s'ajoute le complément de la collectivité. Une avance de 70 % maximum du montant total de l'aide du programme "Habiter Mieux" et de l'aide de l'Anah peut être versée au bénéficiaire au démarrage des travaux.

• Les prestations d'accompagnement

Pour pouvoir bénéficier d'une aide "Habiter Mieux", le propriétaire occupant doit impérativement être assisté par un



Opérateur professionnel pour le montage de son dossier (hors dispositif spécifique "travaux simples"). Si le logement rentre dans le périmètre géographique d'une opération programmée (OPAH ou PIG), le propriétaire occupant peut bénéficier d'une prestation d'accompagnement gratuite. Cette prestation est prise en charge par la collectivité qui mène l'opération. Si le logement est situé en secteur diffus, c'est-à-dire hors opération programmée, le propriétaire occupant doit au préalable signer un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) avec un opérateur (agrée par l'Etat ou habilité par l'Anah) qui l'accompagnera tout au long de son projet. La prestation d'accompagnement est financée sous la forme d'une aide forfaitaire d'un montant de 448€ (ou coût réel si inférieur), versée au propriétaire en complément de l'aide aux travaux. Cette aide ne peut pas être cumulée avec un complément de subvention versé par l'Anah au titre des prestations d'Assistance à la maîtrise d'ouvrage (AMO).

Les autres subventions

Dans certains cas, notamment dans le cadre d'opérations programmées, les subventions de l'Anah peuvent être complétées par les collectivités locales. Pour connaître la nature, le montant et les conditions d'attribution de ces subventions complémentaires, renseignez-vous auprès de votre mairie, conseil général ou conseil régional. Par ailleurs, différents organismes, comme les caisses de retraite et la Caisse d'allocations familiales, accordent des aides pour les propriétaires occupants aux ressources "modestes". Enfin il existe diverses opérations locales de réhabilitation ou d'aménagements: Opérations façades, Cœurs de villages, centres historiques, entrées de villes... qui attribuent des aides selon des critères qui leur sont propres. Se renseigner dans les mairies.

Les aides fiscales

Il existe des dispositifs fiscaux

complémentaires à l'action de l'Anah :

• **Le crédit d'impôt développement durable**

Ce crédit d'impôt s'applique à certaines dépenses d'équipement pour l'amélioration de la qualité environnementale de logements utilisés comme résidence principale et achevés depuis plus de deux ans. Ce sont les matériaux et certains équipements (chaudières à condensation ou à micro-cogénération, production d'électricité ou de chaleur par l'utilisation d'énergies renouvelables, matériaux d'isolation, récupération des eaux pluviales...) qui sont l'objet du crédit d'impôt et la prise en charge du diagnostic de performance énergétique. Les travaux doivent être effectués par un professionnel et l'ensemble ne doit faire l'objet que d'une seule facture (selon certains centres des impôts). La liste des dépenses éligibles et le taux des crédits d'impôts sont l'objet de modifications lors de chaque loi de finance annuelle. Consulter le site <http://www.impots.gouv.fr> pour plus de renseignements.

• **L'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ)**

Il permet d'emprunter jusqu'à 30 000 € pour financer des travaux d'amélioration énergétique du logement (sous conditions). Plus d'informations sur le site www.logement.gouv.fr.