

DEPARTEMENT  
DES  
**DEUX-SEVRES**



**VILLE DE NIORT**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

**SEANCE DU 11 FÉVRIER 2019**

Conseillers en exercice : 45

Votants : 42

Convocation du Conseil Municipal :  
le 05/02/2019

Affichage du Compte-Rendu Sommaire  
et affichage intégral :  
le 18/02/2019

**Délibération n° D-2019-44**

**Lutte contre l'habitat indigne - Convention d'habilitation et de  
partenariat entre la Caisse d'Allocations Familiales des Deux-  
Sèvres et la Ville de Niort**

**Président :**

**MONSIEUR JÉRÔME BALOGÉ**

**Présents :**

Monsieur Jérôme BALOGÉ, Monsieur Marc THEBAULT, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Alain BAUDIN, Madame Christelle CHASSAGNE, Monsieur Alain GRIPPON, Madame Jacqueline LEFEBVRE, Madame Dominique JEUFFRAULT, Monsieur Luc DELAGARDE, Madame Anne-Lydie HOLTZ, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Dominique SIX, Madame Sylvette RIMBAUD, Madame Elisabeth BEAUVAIS, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Madame Catherine REYSSAT, Monsieur Dominique DESQUINS, Madame Cécilia SAN MARTIN ZBINDEN, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Agnès JARRY, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Elmano MARTINS, Monsieur Guillaume JUIN, Madame Christine HYPEAU, Monsieur Fabrice DESCAMPS, Madame Carole BRUNETEAU, Madame Marie-Chantal GARENNE, Monsieur Florent SIMMONET, Madame Valérie BELY-VOLLAND, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Romain DUPEYROU, Monsieur Simon LAPLACE, Madame Josiane METAYER, Monsieur Pascal DUFORESTEL, Monsieur Alain PIVETEAU, Madame Nathalie SEGUIN, Monsieur Jean-Romée CHARBONNEAU, Madame Monique JOHNSON, Madame Fatima PEREIRA, Monsieur Nicolas ROBIN, Monsieur Jacques TAPIN.

**Secrétaire de séance :** Anne-Lydie HOLTZ

**Excusés ayant donné pouvoir :**

Madame Elodie TRUONG, ayant donné pouvoir à Monsieur Jacques TAPIN

**Excusés :**

Monsieur Michel PAILLEY, Madame Isabelle GODEAU.

**Direction de Projet Prévention des  
Risques majeurs et sanitaires**

**Lutte contre l'habitat indigne - Convention  
d'habilitation et de partenariat entre la Caisse  
d'Allocations Familiales des Deux-Sèvres et la Ville  
de Niort**

Madame Dominique JEUFFRAULT, Adjointe au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Sur proposition de Monsieur le Maire

La Ville de Niort, dont le service communal d'hygiène et de santé (SCHS), participe activement à la lutte contre l'habitat indigne, notamment au sein du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) et du Comité technique d'OPAH-RU communautaire et en lien avec ses partenaires que sont l'Agence Régionale de Santé (ARS), la Direction Départementale des Territoires (DDT), la Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations (DDCSPP), l'Agence Départementale pour l'Information sur le Logement (ADIL), la Mutualité Sociale Agricole (MSA) et la Caisse d'Allocations Familiales des Deux-Sèvres (CAF 79).

Dans ce cadre, le SCHS réalise de nombreuses visites de logements dégradés sur signalement de locataires ou de propriétaires bailleurs (manquements au RSD, habitats indignes, insalubres, incuries).

Dans le cadre du programme de lutte contre l'habitat indigne établi sur le département des Deux-Sèvres, la CAF 79 souhaite asseoir les pratiques actuelles et sécuriser davantage le dispositif partenarial avec les membres du PDLHI et plus particulièrement le SCHS de la Ville de Niort.

Cette volonté s'inscrit dans le cadre de nouvelles procédures instaurées par la loi ALUR du 27 mars 2014 et le dispositif de maintien et de conservation ou consignation de l'allocation logement par l'organisme payeur (la CAF).

Pour ce faire, la CAF 79 habilite les organismes disposant d'expertise nécessaire, dont le SCHS de Niort fait partie.

Aussi, par la présente convention, le SCHS de la Ville de Niort constatera, dans les logements signalés en son service, les anomalies relevant du décret relatif aux caractéristiques du logement décent du 30 janvier 2002.

Les visites seront réalisées sur l'ensemble du territoire de la Ville de Niort et les dossiers et leur suivi seront présentés comme actuellement aux membres des deux comités techniques selon la localisation géographique.

Le conventionnement ne donnera pas lieu à des visites supplémentaires. Le SCHS utilisera la même grille de visite qu'actuellement. La charge de travail sera équivalente soit une cinquantaine de visites par an.

La convention, telle que proposée, ne prévoit pas de compensation financière pour les organismes publics.

La convention sera signée pour une durée de trois ans. Son renouvellement fera l'objet d'une nouvelle convention.

Cette réflexion, en cours sur le département des Deux-Sèvres, est également menée sur le territoire national et sur plusieurs villes de France.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver la convention d'habilitation et de partenariat entre la Ville de Niort et la Caisse d'Allocations Familiales des Deux-Sèvres ;
- autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjointe déléguée à la signer.

**LE CONSEIL  
ADOpte**

Pour :	42
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	1
Excusé :	2

Madame Nathalie SEGUIN Conseillère municipale n'ayant pas pris part au vote

Pour le Maire de Niort,  
**Jérôme BALOGÉ**  
L'Adjointe déléguée

Signé

Dominique JEUFFRAULT



## CONVENTION D'HABILITATION ET DE PARTENARIAT POUR LA REALISATION DE CONSTATS VERIFIANT LES CRITERES DE DECENCE DU LOGEMENT

La présente convention est conclue :

ENTRE :

- La Caisse d'allocations familiales des Deux-Sèvres, représentée par sa Directrice, Madame Cécile BONAMY - 51 route de Cherveux, TSA 37 244 – 79 060 NIORT Cedex 9, ci-après désignée « la Caf »

ET

- La Ville de Niort, représentée par Monsieur Jérôme BALOGE, Maire en exercice, agissant en cette qualité en vertu d'une délibération du Conseil municipal en date du *11 février* 2019, dénommée ci-après « l'opérateur »,

### PREAMBULE

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) modifie les articles L.542-2 et L.831-3 du code de la sécurité sociale (CSS) pour y introduire un dispositif de conservation des allocations de logement familiales (ALF) et des allocations de logement sociales (ALS) afin d'inciter les bailleurs de logements indécents à effectuer les travaux nécessaires à leur mise en conformité.

Un logement est considéré comme non décent s'il ne répond pas à l'un des trois critères énoncés par le décret n° 2002-120 du 30/01/2002 relatif aux caractéristiques du logement décent :

- l'absence de risque manifeste pour la santé des occupants ;
- l'absence de risque manifeste pour la sécurité physique des occupants ;
- la présence des équipements habituels permettant d'habiter normalement le logement.

Les constats vérifiant les critères de décence des logements peuvent être établis par les organismes payeurs ou par les organismes qu'ils ont habilités. A cette fin, le décret n° 2015-191 du 18 février 2015 a introduit dans le code de la sécurité sociale les articles R.831-18 et D.542-14-2 qui fixent les conditions d'habilitation.

La Ville de Niort agit et lutte contre l'habitat indigne et non décent notamment par les actions menées par son Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS). Le SCHS est chargé de l'application des pouvoirs de police du Maire en la matière mais également du Code de la Santé Publique.

Le SCHS de Niort participe à la lutte contre le logement indigne au sein du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI). Dans ce cadre, les différentes actions du SCHS permettent de contribuer au repérage des logements dégradés sur la Ville de Niort, à la mise en place de procédures communes départementales, et informer les partenaires du PDLHI des logements dégradés sur son territoire (manquements au règlement sanitaire départemental, insalubrité).

### **ARTICLE 1. OBJET DE LA CONVENTION**

La présente convention doit permettre d'assoir les pratiques actuelles en matière de lutte contre l'habitat indigne.

Elle a pour objet d'habiliter l'opérateur, plus particulièrement le Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS) à vérifier les critères de décence définis par le décret n° 2002-120 du 30/01/2002 et à dresser des constats sur l'état des logements dont les occupants bénéficient d'une aide au logement<sup>1</sup> versée par la Caf.

Elle détermine également la procédure mise en œuvre par l'opérateur pour l'établissement des constats de décence des logements.

### **ARTICLE 2. CHAMP D'INTERVENTION**

Le SCHS de Niort réalise, dans le respect de la procédure détaillée dans l'article 3, des analyses techniques permettant de vérifier les critères de décence des logements et formule des constats relatifs à l'état des logements, dans le cadre de ses missions courantes d'application des pouvoirs du Maire.

### **ARTICLE 3. VERIFICATION DES CRITERES DE DECENCE ET REALISATION DES CONSTATS DE NON DECENCE DU LOGEMENT**

- L'établissement des constats par le SCHS de Niort

La vérification des désordres est réalisée par l'opérateur directement dans le logement et le constat de décence est établi en référence aux désordres listés dans le décret du 30 janvier 2002.

A ce titre, la vérification des désordres du logement est réalisée par le SCHS de Niort avec l'assurance que le bailleur et le locataire ont été informés de la réalisation de la visite.

---

<sup>1</sup> ALF et ALS

Le locataire peut se faire représenter le jour de la visite. Le SCHS de Niort s'assurera du respect d'une phase contradictoire avec le bailleur, notamment par l'envoi d'un premier courrier l'informant de la démarche en cours et du constat réalisé.

Le constat du SCHS de Niort, pris sur la base réglementaire du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) des Deux-Sèvres est utilisé pour la qualification de la non décence et transmis à la Caf. Ce constat comporte les éléments suivants :

- Un rapport de visite technique décrivant, pièce par pièce, les éléments observés ne répondant pas au RSD des Deux-Sèvres et aux critères de décence, ou pouvant mettre en cause la sécurité physique ou la santé des occupants ainsi qu'un montage photographique portant notamment sur les anomalies ;
- l'indication des anomalies repérées en formalisant objectivement les désordres constatés ainsi que les défauts d'entretien du logement, d'entretien des parties communes ou d'un comportement inadapté des personnes résidant dans le logement.
- L'indication des mesures à prendre par le bailleur ou le cas échéant par le locataire, pour remédier aux anomalies constatées.
- une mention indiquant s'il y a une présomption d'insalubrité.
- une mention informant le locataire et le bailleur que :

*« Les informations collectées sur le logement peuvent faire l'objet d'un traitement informatique par la caisse d'allocations familiales ou dans le cadre de l'outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne (ORTHI). Ces informations peuvent être transmises aux institutions compétentes en matière d'habitat indigne : agence régionale de santé, collectivités territoriales, Fonds de solidarité logement, et être utilisées aux fins d'études, d'enquêtes et de sondages. Vous pouvez exercer votre droit d'accès et de rectification auprès du directeur de la Caf (demande formulée par courrier postal accompagnée d'une preuve d'identité) et dans le cadre d'ORTHI auprès du préfet du département où se situe le logement selon les modalités prévues par l'article 5 de l'arrêté du 30 septembre 2011 portant création d'un traitement de données à caractère personnel relatif à l'habitat indigne et non décent»*

A partir des éléments du constat recueillis lors de la visite, le SCHS de Niort détermine si le logement est non décent, c'est-à-dire s'il comporte un (ou des) élément(s) non conforme(s) au décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.

Ces conclusions sont notifiées sur le rapport du SCHS qui doit contenir les éléments cités supra et sont transmises à la Caf par voie dématérialisée sur une adresse de messagerie dédiée.

Les conclusions du constat de non décence sont transmises au locataire et au bailleur par la Caf.

Pour sa part, le SCHS de Niort transmet au locataire et au bailleur le rapport constatant les manquements aux RSD.

## **ARTICLE. 4 VERIFICATION DE L'EXPERTISE TECHNIQUE MOBILISEE PAR L'OPERATEUR**

Le SCHS de Niort, en qualité d'organisme public intervenant au titre de la lutte contre l'habitat indigne, apportent les conditions requises en matière d'expertise professionnelle, de régularité au regard des obligations fiscales et sociales pour être habilités à réaliser des constats de non décence des logements.

## **ARTICLE 5 : INDICATEURS DE SUIVI**

La Caf établira un bilan annuel des dossiers transmis ainsi que le suivi de la présente convention par les indicateurs de son choix.

## **ARTICLE 6 : MODALITES DE REVISION DE LA CONVENTION**

La présente convention peut être révisée, par avenant, conjointement décidé par les deux parties.

## **ARTICLE 7 : RENOUVELLEMENT ET RESILIATION**

La présente convention est valable pour une durée de trois ans

Son renouvellement fait l'objet de la signature d'une nouvelle convention.

La présente convention peut être résiliée de plein droit par la Caf ou par la Ville de Niort, sans qu'il soit besoin de procéder à une mise en demeure ou de remplir des formalités judiciaires, en cas de modification d'un des termes de la présente convention sans la signature d'un avenant tel qu'indiqué à l'article 5.

La résiliation interviendra sans préjudice de tous autres droits et de tous dommages et intérêts.

L'opérateur peut dénoncer la convention au plus tard trois mois avant la date de retrait souhaité.

## **ARTICLE 8 : DUREE**

La présente convention est conclue du 11 février 2019 au 31 décembre 2022.

L'opérateur reconnaît avoir pris connaissance des modalités ci-dessus constitutives de la présente convention et les accepte.

Il est établi un original de la présente convention pour chacun des signataires.

Fait à Niort, le .....2019, en 2 exemplaires.

La Caf,

Cécile BONAMY

*Cécile Bonamy*  
La Directrice  
Cécile BONAMY

Le Maire de Niort,

Jérôme BALOGNE

*Jeufrault*  
Pour le Maire de Niort  
L'Adjointe déléguée  
Dominique JEUFFRAULT