

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DU LOGEMENT, DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES ET DE LA RURALITÉ

Décret n° 2015-191 du 18 février 2015 relatif aux allocations de logement

NOR : ETL1425808D

Publics concernés : bénéficiaires des allocations de logement, bailleurs, organismes habilités à réaliser les constats d'indécence.

Objet : modalités de conservation de l'allocation de logement par l'organisme payeur en cas d'indécence d'un logement.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication.

Notice : la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové a introduit le principe d'une conservation, par les organismes payeurs, 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. Les allocations ne sont pas versées tant que les travaux ne sont pas effectués ; durant cette période, le locataire n'est redevable que de la part de loyer résiduelle, c'est-à-dire celle non couverte par l'allocation. La conservation de l'allocation ne peut excéder une durée de dix-huit mois. A l'expiration de ce délai, et si les travaux n'ont pas été réalisés, l'allocation conservée est définitivement perdue pour le bailleur, qui ne peut alors demander au locataire le paiement de la part de loyer non perçue correspondant au montant de l'allocation conservée. Le présent décret fixe les modalités de cette conservation. Il précise les cas dans lesquels un renouvellement du délai de conservation (de six mois renouvelable une fois) peut être accordé. Il maintient les cas de dérogations à la condition de décence, déjà prévus par la réglementation actuelle, pour les hôtels meublés et les logements dont les allocataires sont propriétaires. Il fixe les conditions d'habilitation des organismes chargés de constater l'indécence d'un logement. Enfin, l'allocation ne pouvant être accordée que si le logement remplit des conditions de peuplement, le présent décret en précise la nature, et harmonise la durée des dérogations accordées à ce titre.

Références : le présent décret est pris pour l'application de l'article 85 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. Il peut être consulté sur le site Légifrance (www.legifrance.gouv.fr).

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité,

Vu le code de l'action sociale et des familles ;

Vu le code de la construction et de l'habitation ;

Vu le code de la santé publique ;

Vu le code de la sécurité sociale ;

Vu la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, notamment son article 85 ;

Vu le décret n° 2013-140 du 14 février 2013 relatif aux allocations de logement à Mayotte et comportant diverses dispositions relatives aux allocations de logement en métropole et dans les départements mentionnés à l'article L. 751-1 du code de la sécurité sociale ;

Vu l'avis du conseil central d'administration de la Mutualité sociale agricole en date du 13 novembre 2014 ;

Vu l'avis du conseil d'administration de la Caisse nationale des allocations familiales en date du 25 novembre 2014 ;

Vu l'avis du conseil territorial de Saint-Barthélemy en date du 17 novembre 2014 ;

Vu l'avis du conseil général de Mayotte en date du 21 novembre 2014 ;

Vu l'avis du conseil territorial de Saint-Martin en date du 25 novembre 2014 ;

Vu la saisine du conseil général de Martinique en date du 12 novembre 2014 ;

Vu la saisine du conseil général de La Réunion en date du 12 novembre 2014 ;
Vu la saisine du conseil général de Guadeloupe en date du 13 novembre 2014 ;
Vu la saisine du conseil général de Guyane en date du 13 novembre 2014 ;
Vu la saisine du conseil régional de Guyane en date du 12 novembre 2014 ;
Vu la saisine du conseil régional de Martinique en date du 12 novembre 2014 ;
Vu la saisine du conseil régional de La Réunion en date du 12 novembre 2014 ;
Vu la saisine du conseil régional de Guadeloupe en date du 13 novembre 2014 ;
Le Conseil d'Etat (section sociale) entendu,

Décète :

TITRE I^{er}

ALLOCATION DE LOGEMENT SOCIALE

CHAPITRE I^{er}

Art. 1^{er}. – Le titre III du livre VIII du code de la sécurité sociale (deuxième partie : Décrets en Conseil d'Etat) est modifié conformément aux dispositions du présent chapitre.

Art. 2. – L'article R. 831-13 est ainsi modifié :

1° Le *a* est abrogé ;

2° Le *b* devient *a* et le *c* devient *b* ;

3° Au cinquième alinéa, les mots : « plan départemental pour le logement » sont remplacés par les mots : « plan local d'action pour le logement et l'hébergement » ;

4° Au *c* devenu *b*, après la référence : « R. 831-22 », sont insérés les mots : « pour une durée de dix-huit mois renouvelable une fois » ;

5° Les deux derniers alinéas sont remplacés par l'alinéa suivant :

« Il en informe également le comité responsable du plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées mentionné ci-dessus afin que ce dernier examine avec l'allocataire une solution adaptée d'amélioration du logement ou une solution de relogement. »

Art. 3. – L'article R. 831-13-1 est ainsi modifié :

1° Au troisième alinéa, les mots : « plan départemental pour le logement des personnes défavorisées » sont remplacés par les mots : « plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées » ;

2° Le cinquième alinéa est supprimé.

Art. 4. – Après l'article R. 831-13-1, il est créé un article R. 831-13-2 ainsi rédigé :

« *Art. R. 831-13-2.* – L'allocation de logement n'est pas due si le local est loué ou sous-loué en partie à des tiers sauf si le local est loué ou sous-loué à une personne hébergée en application de l'article L. 442-1 du code de l'action sociale et des familles. »

Art. 5. – L'article R. 831-18 est ainsi rétabli :

« *Art. R. 831-18.* – Les organismes mentionnés au II de l'article L. 831-3 sont habilités, au vu de leur expertise professionnelle, par convention conclue avec l'organisme payeur. L'organisme payeur ne peut habilitier un organisme de droit privé que si celui-ci est en règle au regard de ses obligations fiscales et sociales et s'il n'a pas fait l'objet de condamnation pénale définitive en rapport avec son activité depuis au moins cinq ans. L'habilitation ne porte que sur les logements pour lesquels l'organisme payeur verse une allocation de logement.

Art. 6. – L'article R. 831-19 est ainsi rétabli :

« *Art. R. 831-19.* – Si l'allocataire fait simultanément l'objet de la procédure de conservation de l'allocation de logement prévue aux II à IV de l'article L. 831-3 et de la procédure de bénéfice dérogatoire de l'allocation de logement prévue à l'article R. 831-13-1 lorsque le logement est surpeuplé au regard de sa superficie, les dispositions suivantes sont applicables :

« 1° Si le logement n'est toujours pas décent à l'expiration de la procédure de conservation de l'allocation de logement, cette dernière est suspendue, même si la période de bénéfice dérogatoire de l'allocation de logement au titre de l'article R. 831-13-1 n'est pas expirée ;

« 2° Si le logement est toujours surpeuplé au regard de sa superficie à l'expiration de la période de bénéfice dérogatoire de l'allocation de logement à ce titre, cette dernière est suspendue, même si la procédure de conservation de l'allocation de logement prévue aux II à IV de l'article L. 831-3 est toujours en cours.

« Le bénéfice de l'allocation de logement au titre de l'article R. 831-13-1 ne fait pas obstacle à sa conservation par l'organisme payeur telle que prévue aux II à IV de l'article L. 831-3 pour les sommes dues pendant la période de conservation.

« Dans tous les cas, l'organisme payeur informe le bailleur de la suspension de l'allocation de logement. »

CHAPITRE II

Art. 7. – Le titre III du livre VIII du code de la sécurité sociale (troisième partie : Décrets) est modifié conformément aux dispositions du présent chapitre.

Art. 8. – Après l'article D. 831-5, il est créé un article D. 831-6 ainsi rédigé :

« *Art. D. 831-6.* – Les cas prévus au 2° du III de l'article L. 831-3 sont les suivants :

« 1° Le bailleur du logement apporte la preuve auprès de l'organisme payeur qu'il a engagé les travaux de mise en conformité en vue d'un achèvement dans un délai de six mois ; le renouvellement de ce délai de six mois ne peut être accordé que si le propriétaire apporte la preuve que la réalisation des travaux nécessite un délai supérieur ou que le retard dans l'avancement des travaux ne lui est pas imputable ;

« 2° Le locataire du logement a engagé une action en justice toujours en cours fondée sur la méconnaissance par le bailleur de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;

« 3° L'allocation de logement hors forfait charges constitue plus de la moitié du dernier loyer brut hors charges connu de l'organisme payeur. A l'issue du délai de six mois prévu au 2° du III de l'article L. 831-3, un deuxième renouvellement de six mois ne peut être accordé que si l'allocataire apporte la preuve qu'il n'était manifestement pas en mesure d'entreprendre les démarches prévues au 2° ou au 5° au cours du délai précédent ;

« 4° L'allocataire en situation d'impayé de loyers au sens de l'article R. 831-21 bénéficie du maintien de l'allocation de logement au titre de l'article L. 831-2-1 ;

« 5° Le locataire du logement apporte la preuve soit qu'il a accompli des actes positifs et récents en vue de trouver un nouveau logement ou a saisi la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation, soit qu'il n'était manifestement pas en mesure de trouver un logement. A l'issue du délai de six mois prévu au 2° du III de l'article L. 831-3, un deuxième renouvellement de six mois ne peut être accordé que si l'allocataire apporte la preuve qu'il n'était manifestement pas en mesure de trouver un logement au cours du délai précédent. »

TITRE II

ALLOCATION DE LOGEMENT FAMILIALE

Art. 9. – Le chapitre II du titre IV du livre V du code de la sécurité sociale (troisième partie : Décrets) est modifié conformément aux dispositions du présent titre.

Art. 10. – L'article D. 542-2 est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

« Si un logement devient surpeuplé par suite de naissance ou de la prise en charge d'un enfant, d'un ascendant ou d'un collatéral de deuxième ou de troisième degré, les allocations sont maintenues pendant une durée de deux ans. » ;

2° Au deuxième alinéa, après le mot : « prolongée », sont ajoutés les mots : « , sur décision de l'organisme payeur, » ;

3° Après le deuxième alinéa, il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« En cas de refus de dérogation, le deuxième alinéa de l'article D. 542-15 est applicable. »

Art. 11. – L'article D. 542-14 est ainsi modifié :

1° Le *a* est abrogé ;

2° Le *b* devient *a* et le *c* devient *b* ;

3° Au sixième alinéa, les mots : « plan départemental pour le logement » sont remplacés par les mots : « plan local d'action pour le logement et l'hébergement » ;

4° Au *c* devenu *b*, après la référence : « D. 542-24 », sont insérés les mots : « , pour une durée de dix-huit mois renouvelable une fois » ;

5° Les dixième et onzième alinéas sont remplacés par les dispositions suivantes :

« Il en informe également le comité responsable du plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées mentionné ci-dessus afin que ce dernier examine avec l'allocataire une solution adaptée d'amélioration du logement ou une solution de relogement. »

Art. 12. – Après l'article D. 542-14, il est créé un article D. 542-14-1 ainsi rédigé :

« *Art. D. 542-14-1.* – Les cas prévus au 2° du III de l'article L. 542-2 sont les suivants :

« 1° Le bailleur du logement apporte la preuve auprès de l'organisme payeur qu'il a engagé les travaux de mise en conformité en vue d'un achèvement dans un délai de six mois. Le renouvellement de ce délai de six mois ne peut être accordé que si le propriétaire apporte la preuve que la réalisation des travaux nécessite un délai supérieur ou que le retard dans l'avancement des travaux ne lui est pas imputable ;

« 2° Le locataire du logement a engagé une action en justice toujours en cours fondée sur la méconnaissance par le bailleur de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;

« 3° L'allocation de logement hors charges constitue plus de la moitié du dernier loyer brut hors charges connu de l'organisme payeur. A l'issue du délai de six mois prévu au 2° du III de l'article L. 542-2, un deuxième renouvellement de six mois ne peut être accordé que si l'allocataire apporte la preuve qu'il n'était manifestement pas en mesure d'entreprendre les démarches prévues au 2° ou au 5° au cours du délai précédent ;

« 4° L'allocataire en situation d'impayé de loyers au sens de l'article D. 542-19 bénéficie du maintien de l'allocation de logement au titre de l'article L. 542-2-1 ;

« 5° Le locataire du logement apporte la preuve soit qu'il a accompli des actes positifs et récents en vue de trouver un nouveau logement ou a saisi la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation, soit qu'il n'était manifestement pas en mesure de trouver un logement. A l'issue du délai de six mois prévu au 2° du III de l'article L. 542-2, un deuxième renouvellement de six mois ne peut être accordé que si l'allocataire apporte la preuve qu'il n'était manifestement pas en mesure de trouver un logement au cours du délai précédent. »

Art. 13. – Après l'article D. 542-14-1, il est créé un article D. 542-14-2 ainsi rédigé :

« *Art. D. 542-14-2.* – Les organismes mentionnés au II de l'article L. 542-2 sont habilités, au vu de leur expertise professionnelle, par convention conclue avec l'organisme payeur. L'organisme payeur ne peut habiliter un organisme de droit privé que si celui-ci est en règle au regard de ses obligations fiscales et sociales et s'il n'a pas fait l'objet de condamnation pénale définitive en rapport avec son activité depuis au moins cinq ans. L'habilitation ne porte que sur les logements pour lesquels l'organisme payeur verse une allocation de logement. »

Art. 14. – Après l'article D. 542-14-2, il est créé un article D. 542-14-3 ainsi rédigé :

« *Art. D. 542-14-3.* – Si l'allocataire fait simultanément l'objet de la procédure de conservation de l'allocation de logement prévue aux II à IV de l'article L. 542-2 et de la procédure prévue à l'article D. 542-2 ou à l'article D. 542-15 lorsque le logement est surpeuplé au regard de sa superficie, les dispositions suivantes sont applicables :

« 1° Si le logement n'est toujours pas décent à l'expiration de la procédure de conservation de l'allocation de logement, cette dernière est suspendue, même si la période de bénéfice dérogatoire de l'allocation de logement au titre de l'article D. 542-2 ou de l'article D. 542-15 n'est pas expirée ;

« 2° Si le logement est toujours surpeuplé au regard de sa superficie à l'expiration de la période de bénéfice dérogatoire de l'allocation de logement à ce titre, cette dernière est suspendue, même si la procédure de conservation de l'allocation de logement prévue aux II à IV de l'article L. 542-2 est toujours en cours.

« Le bénéfice de l'allocation de logement au titre des articles D. 542-2 et D. 542-15 ne fait pas obstacle à sa conservation par l'organisme payeur telle que prévue aux II à IV de l'article L. 542-2 pour les sommes dues pendant la période de conservation.

« Dans tous les cas, l'organisme payeur informe le bailleur de la suspension de l'allocation de logement. »

Art. 15. – Au deuxième alinéa de l'article D. 542-15, les mots : « plan départemental pour le logement des personnes défavorisées » sont remplacés par les mots : « plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées ».

Art. 16. – Au deuxième alinéa de l'article D. 542-16, les mots : « de logement décent prévue au 1° de » sont remplacés par les mots : « prévues à ».

TITRE III

DISPOSITIONS RELATIVES AUX DÉPARTEMENTS D'OUTRE-MER MENTIONNÉS À L'ARTICLE L. 751-1 DU CODE DE LA SÉCURITÉ SOCIALE, À SAINT-MARTIN ET À SAINT-BARTHÉLEMY

Art. 17. – Le chapitre V du titre V du livre VII du code de la sécurité sociale (troisième partie : Décrets) est modifié conformément aux dispositions du présent titre.

Art. 18. – Au troisième alinéa de l'article D. 755-30, les mots : « de la dérogation prévue au premier alinéa de l'article » sont remplacés par les mots : « des dérogations prévues aux articles D. 542-2 et ».

Art. 19. – L'article D. 755-37 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. D. 755-37.* – I. – Lorsque le logement ne répond pas aux caractéristiques mentionnées au 1° de l'article D. 755-19 ou lorsque le propriétaire n'a pas produit l'attestation mentionnée à l'article D. 755-22, l'allocation de logement peut être accordée à titre dérogatoire, par l'organisme payeur :

« a) Aux personnes mentionnées au a du 1° de l'article D. 542-14, dans les conditions prévues par ce a ;

« b) Aux personnes mentionnées au 2° de l'article D. 755-12, dans les conditions prévues au b du 1° de l'article D. 542-14.

« II. – Lorsque la condition de superficie prévue au 2° de l'article D. 755-19 n'est pas remplie au moment de la demande, les dispositions de l'article D. 542-15 sont applicables.

« III. – Lorsque le demandeur occupe un logement ne répondant ni aux conditions fixées au 1° de l'article D. 755-19 ni aux conditions fixées au 2° du même article, les dispositions de l'article D. 542-14-3 sont applicables. »

Art. 20. – A la section 8 du chapitre V du titre V du livre VII, après l'article D. 755-38, il est créé un article D. 755-38-1 ainsi rédigé :

« Art. D. 755-38-1. – Les articles D. 542-2, D. 542-14-1 et D. 542-14-2 sont applicables dans les départements mentionnés à l'article L. 751-1. »

Art. 21. – Les articles D. 755-30, D. 755-37, D. 542-2, D. 542-14-1 et D. 542-14-2 du code de la sécurité sociale, dans leur rédaction issue du présent décret, sont applicables à Saint-Barthélemy et à Saint-Martin.

TITRE IV

DISPOSITIONS RELATIVES AU DÉPARTEMENT DE MAYOTTE

Art. 22. – I. – Le 6° de l'article 3 du décret du 14 février 2013 susvisé est remplacé par les dispositions suivantes :

« 6° L'article D. 755-19 est ainsi rédigé :

« Pour ouvrir droit à l'allocation, le logement doit répondre aux conditions suivantes :

« 1° Remplir les caractéristiques de logement décent telles que définies par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application des premier et deuxième alinéas de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;

« 2° Présenter une surface habitable globale au moins égale à seize mètres carrés pour un ménage sans enfant ou deux personnes, augmentée de neuf mètres carrés par personne en plus dans la limite de soixante-dix mètres carrés pour huit personnes et plus.

« Toutefois, lorsqu'en cours de droit, le logement, du fait de l'arrivée au foyer d'un enfant à charge, d'un conjoint, concubin ou partenaire lié par un pacte civil de solidarité, d'un ascendant à charge ou d'un collatéral de deuxième ou de troisième degré, ne répond plus aux conditions mentionnées à l'alinéa précédent, l'allocation de logement est maintenue pour une durée d'un an, à condition que la surface habitable globale soit au moins égale à treize mètres carrés pour un ménage sans enfant ou deux personnes, augmentée de six mètres carrés par personne en plus dans la limite de cinquante-quatre mètres carrés pour neuf personnes et plus. »

II. – Le 9° du même article est remplacé par les alinéas suivants :

« 9° L'article D. 755-30 est ainsi modifié :

« a) Au troisième alinéa, les mots : « des dérogations prévues aux articles D. 542-2 et D. 755-37 » sont remplacés par les mots : « du maintien de l'allocation prévu au dernier alinéa de l'article D. 755-19 » ;

« b) Au dernier alinéa, la référence à l'article L. 331-1 est remplacée par la référence à l'article L. 334-1 ; ».

Art. 23. – L'article 4 du décret du 14 février 2013 susvisé est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, après le mot : « R. 831-1 », sont ajoutés les mots : « à R. 831-17 et R. 831-20 » ;

2° Après le 7° *ter*, il est créé un 7° *quater* ainsi rédigé :

« 7° *quater* L'article R. 832-2 est ainsi rédigé :

« La condition de superficie prévue à l'article R. 831-13-1 du code de la sécurité sociale est réputée remplie en ce qui concerne les personnes qui occupent un logement aménagé de manière à constituer une unité d'habitation autonome et situé dans un foyer doté de services collectifs.

« Les personnes résidant dans une maison de retraite ou hébergées dans les unités et centres de long séjour relevant de l'article L. 6111-1 du code de la santé publique doivent disposer d'une chambre d'au moins 9 mètres carrés pour une personne seule et de 16 mètres carrés pour deux personnes. Le droit à l'allocation de logement n'est pas ouvert si la chambre est occupée par plus de deux personnes. Les personnes ou les ménages bénéficiaires de l'allocation de logement et qui s'en trouveraient exclus par application des présentes normes continueront à en bénéficier, pour le même local, dans la limite des dérogations qui leur avaient été accordées avant le 1^{er} juillet 1978.

« Les caractéristiques des locaux affectés aux personnes hébergées en application des articles L. 441-1 à L. 443-10 du code de l'action sociale et des familles sont celles qui sont fixées par les articles R. 831-13 et R. 831-13-1 du code de la sécurité sociale et sont compatibles avec les contraintes liées à l'âge ou au handicap de ces personnes. »

Art. 24. – Au premier alinéa de l'article 5 du décret du 14 février 2013 susvisé, après les mots : « D. 831-1 à », sont ajoutés les mots : « D. 831-5 et ».

TITRE V

DISPOSITIONS DIVERSES

Art. 25. – I. – L'agrément déjà accordé, à la date de publication du présent décret, par les organismes payeurs pour établir des constats de non décence vaut habilitation au titre de l'article R. 831-18 du code de la sécurité sociale pour une durée de deux ans à compter de cette date.

II. – L'agrément déjà accordé, à la date de publication du présent décret, par les organismes payeurs pour établir des constats de non décence vaut habilitation au titre de l'article D. 542-14-2 du code de la sécurité sociale pour une durée de deux ans à compter de cette date.

Art. 26. – La ministre des affaires sociales, de la santé et des droits des femmes, le ministre de l’agriculture, de l’agroalimentaire et de la forêt, porte-parole du Gouvernement, la ministre du logement, de l’égalité des territoires et de la ruralité et la ministre des outre-mer sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l’exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 18 février 2015.

MANUEL VALLS

Par le Premier ministre :

*La ministre du logement,
de l’égalité des territoires
et de la ruralité,*
SYLVIA PINEL

*La ministre des affaires sociales,
de la santé
et des droits des femmes,*
MARISOL TOURAINE

*Le ministre de l’agriculture,
de l’agroalimentaire et de la forêt,
porte-parole du Gouvernement,*
STÉPHANE LE FOLL

La ministre des outre-mer,
GEORGE PAU-LANGEVIN