



Fonds d'Aide aux Travaux pour la Maîtrise de l'Eau et de l'Energie

Montpellier, le lundi 22 septembre 2014

Madame, Monsieur,

Le Fonds d'Aide aux Travaux de Maîtrise de l'Eau et de l'Energie (FATMEE) est un dispositif partenarial qui a pour but de permettre le maintien des personnes défavorisées dans leur logement en les aidant à améliorer leurs conditions de vie et en réduisant les charges d'eau et d'énergie, qui grèvent souvent de façon significative le budget de ces ménages.

Lors de notre visite au domicile de vos locataires à St Just, Mme ## et M. ##, nous avons constaté des points d'indécence. Nous vous rappelons qu'un propriétaire doit remettre au locataire un logement décent (décret du 30 janvier 2002 (JO du 31.1.02)) ; en effet, les menuiseries extérieures ainsi que la toiture et les murs n'assurent plus la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation.

Vos locataires ont, à plusieurs reprises, essayé de prendre contact avec vous mais sans succès.

Depuis février 2014, la loi ALUR est votée et validée. Cette loi protège les locataires contre les logements non-décents (ALUR : art. 85 / CSS : L.542-2 et L.831-3). A partir du renouvellement du bail de Mme (soit novembre 2014), elle pourra saisir la CAF pour faire constater la non-décence de son habitation et donc le non respect de la loi du propriétaire. Après constat, l'allocation logement aujourd'hui versée directement au propriétaire sera suspendue et bloquée tant que les travaux ne seront pas réalisés. Le locataire ne sera redevable que du reste du montant du loyer. A compter de 18 mois et sans réalisation de travaux, l'argent bloqué sera définitivement perdu par le propriétaire. Vous trouverez à la suite de cette lettre, l'extrait correspondant.

Grace à vos locataires et au dispositif FATMEE, nous vous proposons des subventions exceptionnelles allant jusqu'à 1 500 € par logement pour la réalisation de travaux identifiés dans le rapport de visite et validés en commission technique (remplacement des fenêtres, traitement de la toiture et des murs, mise en place d'une ventilation). Aujourd'hui, ces subventions ne sont pas liées à une baisse de loyer.

A partir du moment où les travaux deviennent obligatoires, ces subventions ne sont plus mobilisables.

Pour toutes demande de précision, n'hésitez pas à me contacter au 04 67 13 86 56 ou par mail : amande.berato@gefosat.org

Bien cordialement,

Amande Bérato,
Chargée de mission FATMEE

Extrait de la loi ALUR

Traitement de la non-décence par les organismes payeurs des aides au logement
(ALUR : art. 85 / CSS : L.542-2 et L.831-3)

La procédure relative à l'octroi et au versement de l'AL -Allocation logement familiale (ALF), ALS- est modifiée afin d'inciter les bailleurs à effectuer les travaux de mise en conformité, tout en limitant l'impact pour le locataire.

Le nouveau dispositif

Lorsqu'un logement fait l'objet d'un constat de nondécence réalisé par l'organisme payeur, ou par un opérateur habilité par ce dernier, le droit à l'AL est maintenu durant un délai maximal de dix-huit mois pour le locataire, mais son versement est différé tant que le propriétaire n'a pas effectué les travaux de mise en conformité.

L'organisme payeur notifie le constat de non-décence du logement au propriétaire et l'informe qu'il doit effectuer sa mise en conformité pendant ce délai pour que le montant de l'AL conservé lui soit reversé.

L'information du bailleur par l'organisme payeur de son obligation de mise en conformité du logement, dont le locataire est également destinataire, tient lieu de demande de mise en conformité par le locataire dans le cas où ce dernier saisit la CDC. L'information du locataire reproduit les dispositions de l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989 et précise l'adresse de la CDC.

L'organisme payeur informe le bailleur de l'existence d'aides publiques et des lieux d'information possibles pour réaliser les travaux de mise en conformité du logement.

Durant ce délai, le locataire ne s'acquitte que du loyer résiduel (loyer et charges récupérables - AL) sans que cela puisse fonder une action du bailleur à l'égard du locataire pour l'obtention de la résiliation du bail. Le paiement partiel dans ces circonstances ne peut être considéré comme un défaut de paiement (ALUR : art. 1 / loi du 6.7.89 : art. 7). Le locataire est informé du montant de l'AL suspendu par l'organisme payeur.

Dès que les travaux sont réalisés et que le constat de mise en conformité du logement est établi par l'organisme payeur ou par un organisme dûment habilité par ce dernier, le montant de l'AL conservé est versé au bailleur.

Si la part de l'AL excède le montant du loyer et des charges récupérables, le bailleur reverse la différence au locataire.

Si les travaux n'ont pas été réalisés à l'issue du délai de dix-huit mois, l'AL conservée par l'organisme payeur est définitivement perdue pour le propriétaire bailleur qui ne peut demander au locataire le paiement de la part non perçue de loyer correspondant à l'AL non versée.