



Ville de SAUSSET-LES-PINS

Hôtel de Ville – Place des droits de l'homme – 13960 SAUSSET-LES-PINS - 04 42 44 51 51
www.ville-sausset-les-pins.fr

Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal Séance du 18 décembre 2025

Nombre de membres

Afférents : 28

Présents : 22

Qui ont pris au vote : 26

L'an deux mille vingt-cinq et le dix-huit du mois de décembre à 19 heures, le Conseil Municipal de la commune de Sausset-les-Pins, s'est réuni à la Salle des Arts et de la Culture, sur la convocation qui lui a été adressée par le Maire, conformément à l'article L 2121-10, du Code Général des Collectivités Territoriales, sous la présidence de Monsieur Maxime MARCHAND, Maire.

Etaient présents à cette assemblée :

Maxime MARCHAND, Maire,

Les adjoints : Mme Marie-Laure WALTHER, M. Jean-Louis LABOURAYRE, Mme Christelle BURRIAT, M. Serge AMBAN, Mme Elisabeth MARAÏNI, M. Anthony BICCHIERAI, Mme Julie SAVI, M. Stéphane DETRAY,

Les conseillers municipaux :

M. André MOURGUES, M. Patrice THOMAS, M. Jacques SABATIER, M. Francis GENGOUX, Mme Valérie WILLEMART, Mme Cécile BONNEAU, Mme Marion NEFF, M. Pierre-Valentin VERNHES, M. Alain LEVINSUHL, M. Etienne HERPIN, Mme. Christine BEAULIEU, M. Philippe GALIZZI, M. Thomas ARDUIN.

Excusés, avaient donné procuration :

Mme Julie DESMOULINS à M. Jean Louis LABOURAYRE

Mme Mary-Christine BERTRANDY-CAMPANA à M. Alain LEVINSUHL

Mme Valérie MASSON-RAGUSA à M. Etienne HERPIN

Mme Anne-Sophie STERBA à M. Maxime MARCHAND

Absents : Mme Dominique PIGNATEL, M. Bruno CHAIX

A été nommé secrétaire : M. Thomas ARDUIN

DELIBERATION N° 2025-12-03

Nomenclature ACTES 8.2

Convention de partenariat et d'habilitation conclue entre la CAF des Bouches du Rhône et la commune de Sausset-les-Pins pour la réalisation de diagnostics vérifiant les critères de décence de logement dans le cadre de la convention territoriale globale

Le conseil municipal,

VU 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)1 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.

CONSIDERANT la nécessite de lutter contre l'habitat indigne,

Et après en avoir délibéré,

APPROUVE la convention présentée en annexe

AUTORISE Monsieur le maire à signer cette dernière



Le Maire,
Maxime MARCHAND

VOTE :

Pour : 19

Contre : 5 (M. LEVINSUHL, Mme CAMPANA, M. HERPIN, Mme BEAULIEU, Mme RAGUSA)

Abstention : 2 (Mme BONNEAU, M. MOURGUES)

DELIBERATION N° 2025-12-03

Objet : Convention de partenariat et d'habilitation conclue entre la CAF des Bouches-du-Rhône et la commune de Sausset-les-Pins pour la réalisation de diagnostics vérifiant les critères de décence du logement dans le cadre de la convention territoriale globale 2022-2026

NOTE EXPLICATIVE DE SYNTHESE

Un logement est considéré comme non décent s'il ne répond pas à l'un des critères énoncés par le décret n° 2002-120 du 30/01/2002 modifié par le décret n°2017-312 du 9 mars 2017 relatif aux caractéristiques du logement décent et le décret n°2021-19 du 11 janvier 2021 relatif au critère de performance énergétique :

- ✓ 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 ;
- ✓ L'absence d'espèces nuisibles et parasites ;
- ✓ Doté d'une performance énergétique minimale.
- ✓ Avoir une surface habitable minimale

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 modifié par le décret N°2019-772 du 24 juillet 2019 fixe les conditions d'habilitation (article R843-5 du CCH).

La Ville de Sausset-les-Pins, sous l'autorité du Maire, est compétente pour lutter contre l'habitat indigne, au titre de ses pouvoirs de police administrative spéciale en la matière. Le maire est chargé de l'application du Code de santé publique et du Règlement Sanitaire Départemental sur le territoire de sa commune.

Les prescriptions du CSP et RSD sont très proches de celles relatives à la décence. Aussi, il s'avère opportun et cohérent d'établir une articulation des dispositifs visant à lutter contre les logements non-décents. Cette articulation permettra une complémentarité des dispositifs de la commune et la CAF (conservation des aides) pour accroître l'efficacité de l'action de la commune dans la lutte contre l'habitat indigne et non-décent.

La présente convention a pour objet :

- d'habiliter la commune à vérifier les critères de décence définis par le décret n° 2002-120 du 30/01/2002 et ses modificatifs sur son périmètre communal d'intervention et à dresser des constats sur l'état des logements dont les occupants bénéficient d'une aide au logement versée par la CAF.

Elle détermine également la procédure mise en œuvre par la commune pour l'établissement des constats de décence des logements et l'accompagnement des situations

La commune, en sa qualité des pouvoirs de police générale du Maire, apporte les conditions requises en matière d'expertise professionnelle, de régularité au regard des obligations fiscales et sociales pour être habilitée à réaliser des constats de non-décence des logements.

Les diagnostics seront établis et réalisés par la police municipale.

Il est donc proposé aux membres du conseil municipal d'approuver cette convention avec la CAF.

PROJET CONVENTION DE PARTENARIAT ET D'HABILITATION

CONCLUE ENTRE LA CAF DES BOUCHES DU RHÔNE ET LA COMMUNE DE SAUSSET-LES-PINS
POUR LA REALISATION DE DIAGNOSTICS VERIFIANT LES CRITERES DE
DECENCE DU LOGEMENT DANS LE CADRE DE LA CONVENTION TERRITO-
RIALE GLOBALE 2022-2026

Parties signataires

La présente convention est conclue :

ENTRE

La Caisse d'Allocations Familiales des Bouches du Rhône
215 Chemin de Gibbes
13014 Marseille
Représentée par son Directeur Général, Monsieur Yves FASANARO
Ci-après désignée « la Caf »

ET

La Commune de Sausset-les-Pins
Ci-après désignée « la Commune »

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)¹ 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.

¹ Les articles L.542-2 et L.831-3 du code de la sécurité sociale (CSS) ont été abrogés par ordonnance N°2019-770 du 17 juillet 2019 et remplacés par les articles L822-9 ; L843-1 du CCH et suivants

Un logement est considéré comme non décent s'il ne répond pas à l'un des critères énoncés par le décret n° 2002-120 du 30/01/2002 modifié par le décret n°2017-312 du 09 mars 2017 relatif aux caractéristiques du logement décent et le décret n°2021-19 du 11 janvier 2021 relatif au critère de performance énergétique :

- ✓ 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 ;
- ✓ L'absence d'espèces nuisibles et parasites ;
- ✓ Doté d'une performance énergétique minimale.
- ✓ Avoir une surface habitable minimale

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 modifié par le décret N°2019-772 du 24 juillet 2019 fixe les conditions d'habilitation (article R843-5 du CCH).

La Ville de Sausset-les-Pins sous l'autorité du Maire, est compétente pour lutter contre l'habitat indigne, au titre de ses pouvoirs de police administrative spéciale en la matière. Le maire est chargé de l'application du Code de Santé Publique et du Règlement Sanitaire Départemental sur le territoire de sa commune.

Les prescriptions du CSP et RSD sont très proches de celles relatives à la décence. Aussi, il s'avère opportun et cohérent d'établir une articulation des dispositifs visant à lutter contre les logements non-décents. Cette articulation permettra une complémentarité des dispositifs de la commune et la caf (conservation des aides) pour accroître l'efficacité de l'action de la commune dans la lutte contre l'habitat indigne et non-décent.

ARTICLE 1. OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet :

- d'habiliter la Commune à vérifier les critères de décence définis par le décret n° 2002-120 du 30/01/2002 et ses modificatifs sur son périmètre communal d'intervention et à dresser des constats sur l'état des logements dont les occupants bénéficient d'une aide au logement² versée par la Caf.

Elle détermine également la procédure mise en œuvre par la Commune pour l'établissement des constats de décence des logements et l'accompagnement des situations.

ARTICLE 2. CHAMP D'INTERVENTION

²

ALF et ALS

La Commune réalise dans le respect de la procédure détaillée dans l'article 3 :

- ✓ Des diagnostics vérifiant les critères de décence des logements des allocataires ouvrant droit à une ALF, ALS et formule des constats relatifs à l'état des logements ; pour tout signalement réceptionné dans les différents canaux dédiés dont Histologe.
- ✓ Et des constats permettant le contrôle de la mise aux normes de décence des logements, à la suite de la réalisation des travaux.

Dans un principe de neutralité et d'impartialité : le bailleur et le locataire sont présumés de bonne foi.

A réception de ces constats, la Caf pourra procéder à la mise en œuvre du dispositif de conservation des aides aux logements (ALF – ALS) en cas de logement constaté non-décent du fait du bailleur.

ARTICLE 3. VERIFICATION DES CRITERES DE DECENCE, REALISATION DES CONSTATS DE NON DECENCE DU LOGEMENT ET DES CONTROLES APRES TRAVAUX

- L'établissement des constats de non-décence par la Commune

Après saisine, la commune s'assure que le locataire a bien informé au préalable son bailleur des désordres rencontrés dans son logement.

La vérification des désordres est réalisée par les agents de la commune directement dans le logement et le constat de décence est établi en référence aux désordres listés dans le décret du 30 janvier 2002 et de ses modificatifs.

A ce titre, la vérification des désordres du logement est alors réalisée par la Commune avec l'assurance que le bailleur et le locataire ont été conviés préalablement à la visite par lettre simple.

La commune conserve la preuve de ce courrier, il pourra lui être demandé par la Caf.

La visite du logement est effectuée en présence des deux parties, le locataire et le bailleur peuvent se faire représenter le jour de la visite. À titre exceptionnel, sous réserve d'un motif légitime, l'absence du bailleur devra être justifiée (menaces, plaintes, actions en justice...).

Si le bailleur ou son représentant n'est pas présent lors de la visite, la Commune s'assurera du respect d'une phase contradictoire avec le bailleur. Pour ce faire, la Commune transmettra par lettre recommandée avec accusé de réception au bailleur les conclusions du constat sur lesquelles le bailleur pourra formuler ses observations, dans un délai maximum de 30 jours.

Le diagnostic devra être réalisé en s'appuyant sur les éléments recueillis lors de la visite et mis en corrélation avec la situation observée (déclaration Histologe, bail, état des lieux, décision de justice...) et sur les désordres constatés avec leur origine en distinguant les caractéristiques de non-décence et ceux liés aux rapports locatifs, relevant d'une autre réglementation (dégâts des eaux, vétusté...)

A partir des éléments du diagnostic recueillis lors de la visite, la Commune 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 modifié par le décret n°2017-312 du 9 mars 2017 et le décret n°2021-19 du 11 janvier 2021 relatif au critère de performance énergétique. Elle désigne également la responsabilité des désordres constatés.

Les conclusions du constat sont transmises également au locataire en lettre simple.

En cas de modification de ce dernier à l'issue de la phase contradictoire, un exemplaire complet et définitif sera transmis au bailleur par courrier simple. Toutes contestations ou réclamations formulées par le locataire ou le bailleur devront faire l'objet d'une prise en charge par la Commune. Ces conclusions sont notifiées sur le diagnostic technique initial

Sans réalisation de travaux terme du délai de la mise en demeure établi au bailleur afin qu'il réalise les travaux, la commune transmet une copie du rapport à la Caf par voie électronique par mail à l'adresse caf13-bp-indecence@caf13.caf.fr. (Cf. Annexe 2 relative au process défini) dans le mois suivant la fin de la mise en demeure.

Le diagnostic technique initial transmis à la Caf par la Commune comporte les éléments suivants :

- ✓ La description pièce par pièce des éléments observés ne répondant pas aux normes de décence, ou pouvant mettre en cause la sécurité physique ou la santé des occupants ;
- ✓ Un montage photographique (ou tout autre support visuel) portant sur chaque caractéristique de non-décence constatée.

L'indication des éléments à mettre en conformité aux normes de décence et les solutions préconisées pour y remédier en formalisant objectivement les désordres et leurs origines (défaut d'entretien du logement, d'entretien des parties communes ou d'un comportement des personnes résidant dans le logement, d'un dégât des eaux...) et en qualifiant les responsabilités du bailleur et du locataire pour chaque désordre ;

- ✓ La synthèse des propos rapportés par l'allocataire ou son représentant, éventuellement des occupants présents ;
- ✓ 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. Ces informations peuvent être transmises aux institutions compétentes en matière d'habitat indigne, 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 accompagnée d'une pièce d'identité formulée soit par courrier postal à l'adresse suivante Caf des Bouches-du-Rhône 215 Chemin de Gibbes – 13348 Marseille cedex 20, soit à l'adresse électronique RGPD13@caf13.caf.fr) ».

Il comporte également, dans la mesure du possible :

- ✓ La synthèse des éléments rapportés par le syndic de la copropriété jugés utiles à la réalisation du constat ;
- ✓ La synthèse des propos rapportés par le bailleur ou son représentant (si celui-ci n'est pas présent lors de la réalisation du diagnostic-constat, les conclusions du constat lui seront transmises pour observation).
Sur la base de ce rapport et au regard des critères réglementaires définis par la CAF, celle-ci pourra procéder à la conservation de l'allocation logement et en informer le bailleur et le locataire.

La Caf informera la Commune des conservations mises en place et leur échéances par mail sécurisé.

- Le contrôle des travaux par la commune

La commune s'assure de la vérification de la bonne réalisation des travaux de mise aux normes en adéquation avec chaque caractéristique de non-décence mentionnée dans les conclusions du constat initial selon les modalités définies en annexe.

Cette visite de contrôle est effectuée à l'initiative du bailleur lorsqu'il a réalisé les travaux de mise en conformité aux normes de décence du logement, ou bien à l'initiative de la Commune lorsque le délai de conservation arrive à échéance (délais réglementaires).

Le bailleur et le locataire ont été conviés préalablement à la visite par lettre simple et/ou par mail.

Le rapport de contrôle est transmis au locataire en lettre simple et au bailleur en lettre recommandée avec accusé de réception par la Commune.

Ce contrôle est notifié sur le rapport de diagnostic de contrôle après travaux (annexe 3 – DCAT-trame Caf ?) et est transmis à la Caf par voie électronique avec les éléments de diagnostic par voie électronique par mail à l'adresse caf13-bp-indecence@caf13.caf.fr. (Cf. Annexe 2 relative au process défini) dans la limite des deux mois à partir de la visite réalisée.

Le diagnostic de contrôle après travaux transmis à la Caf par la Commune comporte les éléments suivants :

- ✓ L'indication, pour chaque désordre relevé lors du constat initial, des travaux réalisés et/ou ceux restant à réaliser (caractéristique résiduelle de non-décence) ;
- ✓ Un montage photographique (ou tout autre support visuel) portant sur les travaux réalisés et/ou les anomalies qui perdurent ;

Il comporte également, dans la mesure du possible :

- ✓ La synthèse des propos rapportés par le bailleur ou son représentant (si celui-ci n'est pas présent lors de la réalisation du diagnostic de contrôle, les conclusions du rapport lui seront transmises pour observation).

Toutes contestations ou réclamations formulées par le locataire ou le bailleur devront faire l'objet d'une prise en charge par la Commune, sauf éléments relatifs à la conservation des allocations logement qui relèvent de la responsabilité de la Caf.

ARTICLE 4 : VERIFICATION DE L'EXPERTISE TECHNIQUE MOBILISEE PAR LA COMMUNE

La Commune, en sa qualité des pouvoirs de police générale du Maire, apporte les conditions requises en matière d'expertise professionnelle, de régularité au regard des obligations fiscales et sociales pour être habilitée à réaliser des constats de non-décence des logements.

Les diagnostics seront établis par la police municipale habilitée

ARTICLE 5 : MODALITES DE REVISION DE LA CONVENTION

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

ARTICLE 6 : RENOUVELLEMENT ET RESILIATION

La présente convention est valable **de sa date de signature** jusqu'au 31/12/2026 et ne peut pas faire l'objet d'une tacite reconduction. Son renouvellement fait l'objet de la signature d'une nouvelle convention ou d'une prorogation par simple courrier et par décision conjointe.

La présente convention peut être résiliée de plein droit par la Caf, 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.

La Commune peut dénoncer la convention au plus tard trois mois avant la date de retrait souhaité.

ARTICLE 7 : SUIVI DE LA CONVENTION

Un comité technique organisé par la Commune se réunira afin d'assurer le suivi opérationnel du partenariat. Une évaluation au terme d'une année sera réalisée.

Un comité de pilotage se réunira pour partager le bilan de cette action et de la convention territoriale globale 2022 – 2026 dans laquelle la présente convention s'inscrit.

La Commune et la Caf reconnaissent avoir pris connaissance des modalités ci-dessus constitutives de la présente convention et les acceptent.

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

Fait en 2 exemplaires, à Marseille, le 18/12/2025

Pour la CAF des Bouches-du-Rhône,

Pour la Commune de Sausset-les-Pins

Le Directeur Général,

Monsieur FASANARO

Le Maire,

Maxime MARCHAND



Envoyé en préfecture le 23/12/2025

Reçu en préfecture le 23/12/2025

Publié le

Berser
Levraud

ID : 013-211301049-20251218-DEL2025_12_003-DE