

# Aides au logement en tiers-payant et appels de loyer :

## Comment dématérialiser les bordereaux CAF ?

Septembre 2021

*Compte-tenu de l'objet social du réseau de la Fapil et de la part de logements conventionnés à l'APL gérés par les associations adhérentes, une majorité de ces structures ont recours aux aides au logement en tiers-payant. Dans ce cadre, les appels de loyer / redevance doivent tenir compte des aides au logement effectivement versées pour appeler le résiduel aux occupants des logements. A ce jour, une majorité des adhérents pointe de façon manuelle les aides versées par la CAF ou la MSA pour intégrer ces sommes à leur appel de loyer (peu d'intégration directe dans le logiciel de gestion locative). Or, cette pratique présente des limites avec la réforme du calcul des aides au logement, qui génère une plus grande fluctuation de celles-ci.*

*Cette note vise donc à présenter les principales étapes à respecter pour avoir accès à la digitalisation des échanges liés au tiers-payant entre les associations gestionnaires et la CAF / MSA. Elle a été rédigée sur la base d'échanges entre la Fapil et la CNAF et de documents informatifs.*

## 1. Principes de l'Echange de Données Informatisées (EDI)

Cette dématérialisation est connue sous le nom d'EDI (« Echange de Données Informatisées »), au sein de la CAF. Ce service automatisé permet la digitalisation :

- Des transmissions des bordereaux de paiement par la CAF au gestionnaire
- De la gestion du renouvellement des quittances de loyer
- Du signalement d'impayés en temps réel
- Du signalement de départ de locataires
- De la mise à jour des références bailleur en temps réel.

La souscription du bailleur à l'EDI permet de générer 1 bordereau des APL versées tous les mois en tiers-payant et 1 bordereau pour les régularisations d'APL. Ces bordereaux comportent 1 ligne par allocataire.

De la même façon, 1 bordereau est édité pour le versement des ALF/ALS et 1 pour leur régularisation.

Il y a autant de bordereaux que de départements sur lesquels l'organisme est implanté (fonctionnement par CAF).



Ces bordereaux digitalisés permettent l'intégration du montant des aides versées au logiciel de gestion locative.

En contrepartie de la mise en place de l'EDI, l'organisme bénéficiaire s'engage à dématérialiser la campagne de déclaration de loyer, à faire tous les ans en juillet par le bailleur.

## 2. Les conditions préalables

### A. Les développements informatiques nécessaires

La dématérialisation de l'envoi des bordereaux nécessite un développement informatique préalable, qui répond à un cahier des charges précis (cf. annexe 1 « cahier des charges EDI-Bailleur » et annexe 2 « Référentiel de données »). Il convient donc de se rapprocher de son éditeur de logiciel de gestion locative.

Il s'agit d'un développement informatique assez basique, qui peut ensuite être complété par des options plus poussées (mais non obligatoires) que l'on retrouve également dans le cahier des charges. Par exemple, le signalement par voie numérique des impayés ou encore des déménagements.

### B. La souscription au service d'un intermédiaire, « tiers de télétransmission »

Pour passer en « échanges réseau » avec les organismes payeurs, il est obligatoire de souscrire à un service de sécurisation de ces échanges, également appelé « tiers de télétransmission ».

A ce jour, 2 prestataires se partagent le marché :

- SERES / TELEPOST : <https://www.seres.fr/> (selon les retours d'un adhérent, moins de 100€ par an par poste, pour un usage basique)

- NEOVACOM : <https://www.neovacom.fr/gestion-processus-administratifs-et-techniques/> .

Ce dernier propose également les prestations de développement informatique cités plus haut.

*Les économies liées à la dématérialisation des échanges doivent donc être mises au regard des coûts liés au développement informatique et au paiement de la prestation de télétransmission.*

### C. L'attribution d'un code national bailleur par la CAF

Le passage à l'EDI nécessite enfin l'attribution d'un numéro national par la CAF, appelé « code national bailleur », répondant à des conditions de certification précises.

Ce code est relié au n° SIREN de l'organisme bailleur. Il ne peut donc pas y avoir plusieurs codes bailleurs par établissement. Il reste néanmoins possible de distinguer les différents établissements en mettant en place des sous-totaux par « code agence » dans les bordereaux.

La demande de ce code s'effectue via localement, via la principale CAF de référence du bailleur. **Si vous ne disposez pas du contact de votre correspondant « bailleur » à la CAF, il est possible de contacter la Fapil ([justine.gineste@fapil.fr](mailto:justine.gineste@fapil.fr)) qui sollicitera la CNAF.**

Une fois le « code national bailleur » attribué, la CNAF transmettra ce numéro aux tiers de télétransmission et un avis de démarrage sera envoyé à l'ensemble des CAF dont le bailleur dépend.

## RESUME DES ETAPES

