

Prévention et traitement de l'habitat indigne et dégradé en Vendée



En Vendée, les entreprises se développent sans cesse - d'où une très forte demande de main d'oeuvre - et la qualité de vie attire chaque année de nombreuses familles. C'est pourquoi, le Département a fait du logement des actifs l'une de ses priorités.

En plus de construire de nouveaux logements en économisant le foncier et en préservant les terres agricoles, le Département invite les Vendéens à réaliser des travaux de rénovation, de modernisation et de performance énergétique sur les logements indignes et dégradés.

C'est pourquoi, le Département de la Vendée a souhaité publier ce guide pour aider les élus et les travailleurs sociaux à repérer les situations de logements indignes et à lutter contre les marchands de sommeil, en recensant toutes les bonnes pratiques à adopter.

Assurer un logement digne à l'ensemble des Vendéens relève de notre responsabilité commune. Je vous souhaite une bonne lecture de ce guide.

Alain LEBOEUF,
Président du Conseil départemental



Le logement constitue pour nos concitoyens un aspect essentiel de leur vie quotidienne, qui doit leur permettre de vivre dans de bonnes conditions. Or, de trop nombreux habitats présentent encore des risques importants pour leur santé et leur sécurité.

La lutte contre l'habitat dégradé, indigne ou insalubre recouvre à la fois des enjeux sociaux, de sécurité et de santé publique qui nécessitent que l'État et les collectivités locales se coordonnent pour résoudre ces situations.

Depuis 2010, en Vendée, cette politique publique est co-animée par l'État et le Conseil départemental au sein du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique.

C'est pour permettre à l'ensemble des acteurs d'œuvrer au bénéfice de l'amélioration des conditions de vie des Vendéens que ce guide a été actualisé. Il doit servir à accompagner les élus et les acteurs de terrain, en prise avec ces problématiques, dans le traitement des situations, en rappelant le cadre et les procédures.

Gérard GAVORY,
Préfet de la Vendée





Sommaire

Qu'est-ce que l'habitat indigne et dégradé ?	p. 4
Le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique	p. 6
Comment signaler une situation ?	p. 7
Les responsabilités locatives	p. 9
Logement non-décent	p. 12
Logement non-conforme aux règles d'hygiène et de salubrité	p. 13
Danger sanitaire ponctuel et imminent	p. 14
Sécurité des immeubles, locaux et installations	p. 15
Salubrité des locaux	p. 16
Accumulation de déchets	p. 17
Accompagnement et subventions en faveur des particuliers	p. 18
Programmes et aides en faveur des collectivités	p. 19
Médiation locataire - propriétaire : la commission départementale de conciliation	p. 20
Permis de louer	p. 21
Propriétaires indélicats et marchands de sommeil	p. 22
Contacts	p. 23

Qu'est-ce que l'habitat indigne et dégradé ?

L'HABITAT INDIGNE

« Constituent un habitat indigne les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé » (Loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion).

L'HABITAT DÉGRADÉ

Il s'agit de logements présentant des manquements aux règles d'hygiène et d'habitabilité (Code de la Santé Publique et Règlement Sanitaire Départemental) ou aux critères d'un logement décent (décret du 30 janvier 2002 et 11 janvier 2021). La notion d'habitat dégradé est une appréciation de l'état technique du bâti dans une perspective non pas de santé ou de salubrité mais d'évaluation d'un besoin de travaux sur un logement ou un immeuble.

LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

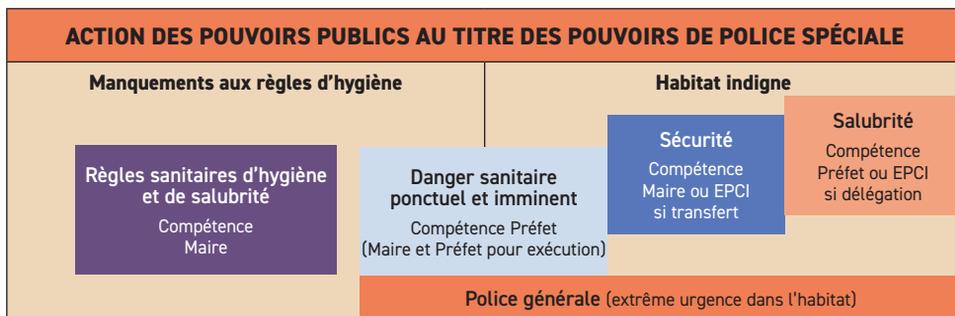
« Est en situation de précarité énergétique une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat » (Loi du 12 juillet 2010 portant « engagement national pour l'environnement »). Afin de juger la situation d'un ménage, on regarde son Taux d'Effort Énergétique (TEE), qui rapporte le niveau de la facture énergétique annuelle du logement au revenu annuel du ménage.

LA DÉCENCE D'UN LOGEMENT

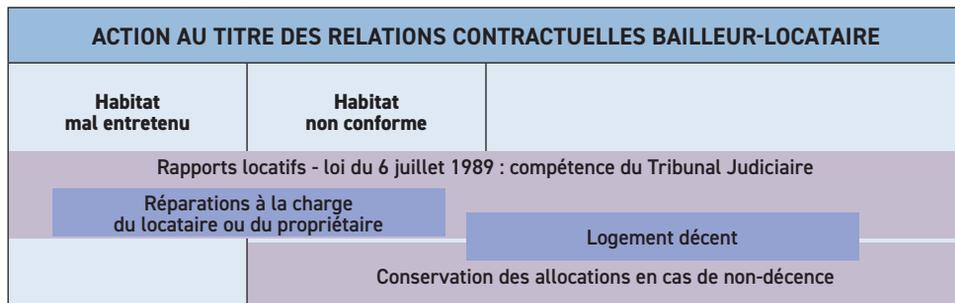
Le propriétaire doit fournir au locataire un logement décent. Un logement non décent est un logement qui ne respecte pas les 5 critères de conformité suivants : une surface minimale, l'absence de risque pour la sécurité et la santé du locataire, l'absence d'animaux nuisibles et de parasites, une performance énergétique minimale, la mise à disposition de certains équipements.

LE MANQUEMENT AUX RÈGLES SANITAIRES D'HYGIÈNE ET DE SALUBRITÉ DES LOCAUX D'HABITATION ET ASSIMILÉS

Les règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés correspondent aux règles minimales d'occupation, d'utilisation et d'entretien des habitations, de leurs équipements et dépendances qui, en cas de non-respect, peuvent occasionner des sources de gêne et de nuisances pour les occupants du logement et/ou le voisinage. Le Règlement Sanitaire Départemental qui définissait localement ces règles est en cours de transcription dans le Code de la Santé Publique (suite à la parution du décret du 29 juillet 2023 définissant les règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés et d'autres décrets à venir).



NIVEAU DE DÉGRADATION / IMPACT SUR L'INTÉGRITÉ DES PERSONNES



Le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique

Le Plan départemental de l'habitat et de l'hébergement de la Vendée intègre une véritable politique de lutte contre l'habitat indigne et dégradé et contre la précarité énergétique. C'est l'occasion pour tous les acteurs de travailler ensemble pour plus d'efficacité en unissant leurs compétences pour repérer, évaluer et traiter les situations rencontrées, notamment au sein du dispositif local : le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique.

Créé en 2011, le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique a pour objectif de coordonner les moyens, d'organiser la prise de décision pour traiter les situations d'habitat indigne et de précarité énergétique à l'échelle départementale. La cellule habitat indigne et précarité énergétique constitue l'outil opérationnel du Pôle. Elle réceptionne plus de 200 signalements par an.

SES OBJECTIFS :

- **Réceptionner les signalements** de tout le département, les **orienter** vers les dispositifs adaptés, en **assurer le suivi** et **informer** les auteurs de signalements.
- **Informer, accompagner et orienter** les professionnels et les élus en lien avec les occupants d'habitat indigne, qu'ils soient propriétaires occupants ou locataires.
- **Animer** le réseau des acteurs concernés par le repérage et le traitement de l'habitat indigne, assurer la mobilisation, l'articulation et l'information des acteurs.
- **Piloter et animer** l'observatoire départemental de l'habitat indigne.
- **Évaluer** les actions mises en œuvre dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique.
- **Impulser** de nouvelles actions pour répondre aux évolutions réglementaires, aux nouvelles politiques publiques, à de nouvelles dynamiques territoriales...

Comment signaler une situation ?

La cellule habitat indigne constitue le guichet unique qui reçoit tous les signalements, les oriente et en assure le suivi.

ORIGINE DU SIGNALEMENT

Plainte de l'occupant ou d'un tiers, ou constat d'un intervenant lors d'une visite du logement. En cas de location, des démarches préalables doivent avoir été réalisées par l'occupant auprès de son propriétaire.

AUTEURS DE SIGNALEMENT



Services de l'État
(Préfecture, ARS,
DDETS, DDTM)



Conseil
départemental



Forces
de l'ordre



Mairies
ECPI, CCAS



Intervenants
à domicile



CAF
MSA



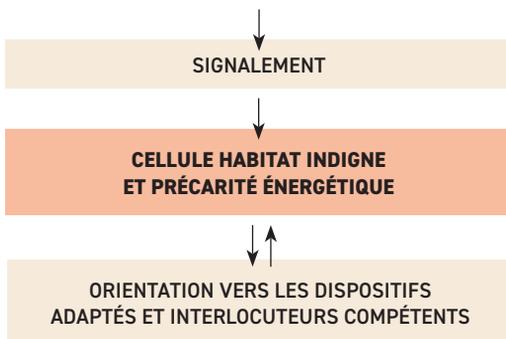
Associations Habitat, Adile,
Mon Accompagnateur Rénov'



Mandataires
judiciaires



SDIS



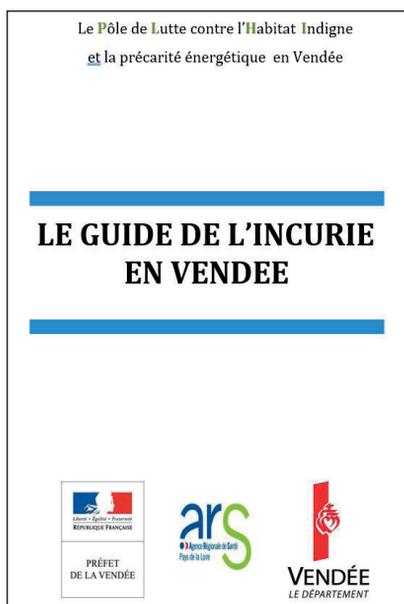
Le signalement peut être fait par tout professionnel ou tout institutionnel lors d'une visite à domicile via la plateforme Histologe : histologe.beta.gouv.fr

QUE FAIRE FACE À DES SITUATIONS D'INCURIE ?

L'incurie consiste en l'absence de souci de soi. Elle peut prendre plusieurs formes : elle peut concerner l'hygiène d'une personne, son apparence vestimentaire, les soins médicaux nécessaires à sa santé, l'administration de ses biens et de ses papiers.

L'incurie dans l'habitat se caractérise par une manière d'habiter qui rend certaines pièces inutilisables soit à cause d'un encombrement excessif (ex : lit inutilisable, salon encombré), soit par une dégradation extrême de l'état de la pièce (ex : sanitaires, cuisine...).

Dans le cas d'un logement en état d'incurie avancé, il est conseillé de le signaler à la cellule Habitat Indigne du département de la Vendée.



<https://www.vendee.fr/programme-de-rehabilitation-de-lhabitat-indigne-et-degrade>

Le Fonds de Solidarité Logement (FSL) permet une aide financière au nettoyage du logement dans le cadre de l'incurie. Cette aide est destinée à un maintien dans le logement. Cette aide pourra concerner le nettoyage et le désencombrement de l'intérieur et de l'extérieur du logement. La demande d'intervention du FSL doit être accompagnée de l'évaluation sociale qui précisera la situation d'incurie, ainsi que d'un devis. Une aide sous forme de prêt pourra être accordée en complément pour le rééquipement du logement en cas d'incurie.

Les responsabilités locatives

Dans le cadre d'une location, le propriétaire et le locataire ont des obligations d'entretien du logement fixées par la loi du 6 juillet 1989. En cas de non-respect de ces obligations, dans la majorité des cas, un contact amiable entre le propriétaire et le locataire peut permettre de résoudre le problème et éviter la dégradation du logement. Il est essentiel d'entamer une négociation en amont de toute procédure.

LES OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE

Lors de la délivrance de logement :

- . Délivrer un logement décent
- . Fournir un logement en bon état d'usage et de réparation
- . Assurer la jouissance paisible et garantir contre les vices ou défauts du bien
- . Délivrer un dossier de diagnostic technique

En cours de contrat de location :

- . Entretien des locaux en état de servir à l'usage prévu
- . Pallier l'usure du bien, assurer le remplacement des équipements devenus vétustes
- . Effectuer les grosses réparations nécessaires au maintien en état et à l'entretien des locaux loués

LES OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

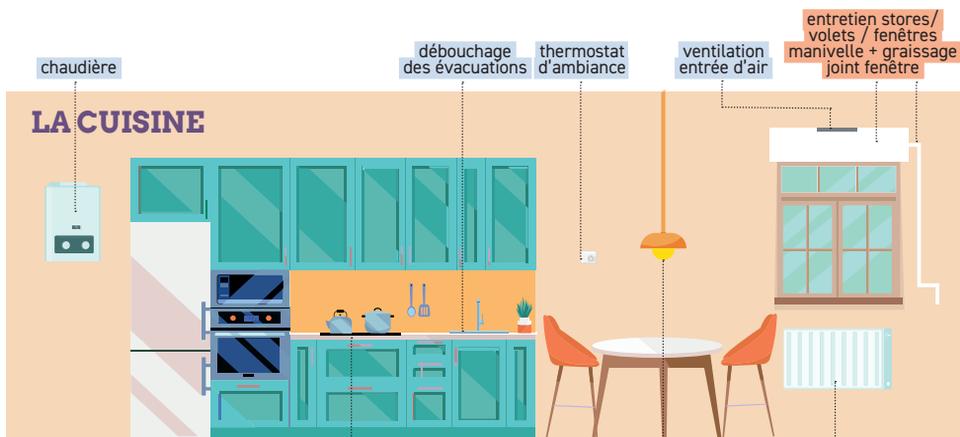
- User normalement des lieux loués et ne pas les dégrader
- Effectuer l'entretien courant du logement et des équipements ainsi que les réparations locatives
- Répondre des dégradations survenues pendant la durée du bail et non liées à l'usure normale
- Ne pas transformer les locaux sans l'accord du propriétaire
- Laisser exécuter les travaux par le propriétaire
- S'acquitter du loyer

CONSULTER L'ADILE VENDÉE POUR DES CONSEILS

L'Agence départementale d'information sur le logement et l'énergie de Vendée (Adile Vendée) assure une information gratuite, neutre et complète sur tous les aspects juridiques, financiers et fiscaux touchant au logement et à l'urbanisme.

Cette information peut être délivrée aux locataires ainsi qu'aux propriétaires.

LES OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE ET DU LOCATAIRE



LA CUISINE

LE RADIATEUR CHAUFFE MAL

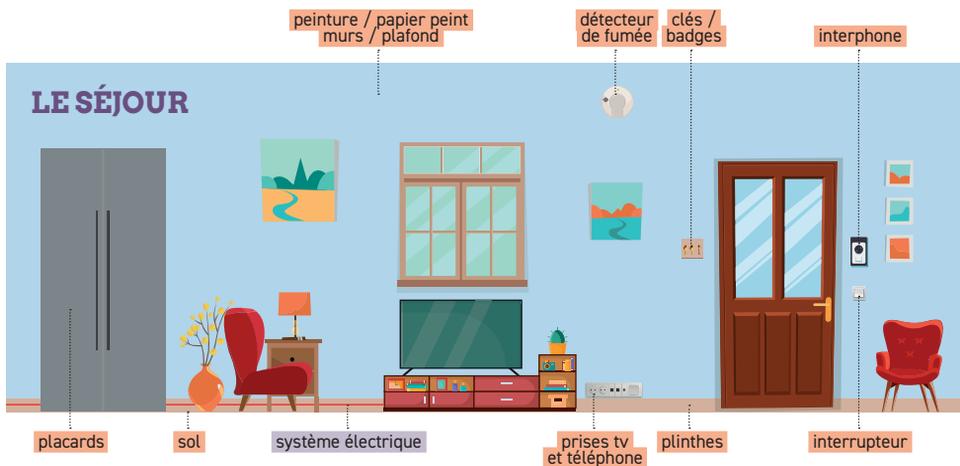
La vanne du radiateur est peut-être bloquée ou le radiateur doit être purgé... Cela peut suffire à le faire fonctionner de nouveau. Contacter la société en charge de l'entretien (tél. annexé au bail).

L'INTERRUPTEUR OU LA PRISE ÉLECTRIQUE NE FONCTIONNE PLUS

Contacter le propriétaire.

L'ÉVIER EST BOUCHÉ

Le dégoût des appareils sanitaires (évier, toilettes, etc.) est à la charge du locataire.



LE SÉJOUR

LE DÉTECTEUR DE FUMÉE NE FONCTIONNE PLUS

Si le signal d'alarme ne sonne plus, le locataire doit remplacer la pile du détecteur de fumée.

LA SERRURE FONCTIONNE MAL

C'est une réparation qui est à la charge du locataire. Tout comme le remplacement de clés perdues ou cassées.

LE PAPIER PEINT EST DÉCHIRÉ

L'entretien des murs et des sols est à la charge du locataire. À son départ, le logement devra être tel qu'à son entrée.

Logement non-décent

Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002

Décret n°2021-19 du 11 janvier 2021

ÉLÉMENTS DE REPÉRAGE

Conditions relatives à la sécurité et à la santé

- Bon état du gros œuvre, de la couverture, des escaliers, des balcons
- État et nature des canalisations, revêtements, ne présentant pas de risque manifeste pour la santé et la sécurité physique des personnes
- Conformité aux normes de sécurité et bon état d'usage des branchements de gaz, électricité, chauffage, eau chaude
- Ventilation et éclairage naturel suffisants

Éléments d'équipement et de confort

- Consommation d'énergie finale inférieure à 450kWh/m² (ce critère est amené à évoluer)
- Installation complète permettant un chauffage normal
- Installation d'eau potable et d'évacuation des eaux usées correctes
- Cuisine ou coin cuisine avec évier avec eau froide et chaude
- Installation sanitaire intérieure au logement comprenant un WC et un équipement de toilette comportant douche ou baignoire avec eau froide et chaude
- Protection contre les infiltrations d'air parasites
- Réseau électrique suffisant pour l'éclairage et le fonctionnement des appareils ménagers courants

COMPÉTENCE

Tribunal judiciaire (droit privé entre locataire et bailleur)

TRAITEMENT

- Démarche amiable locataire-propriétaire
- Mise en demeure du propriétaire par le locataire d'exécuter les travaux nécessaires
- Médiation de la Commission Départementale de Conciliation
- S'il bénéficie d'une aide au logement, procédure particulière de la CAF/MSA
- Saisine du juge du tribunal judiciaire par le locataire

INTERLOCUTEURS INSTITUTIONNELS

- > **Adile Vendée** : conseils sur les démarches
- > **DDETS** : en charge de la Commission Départementale de Conciliation
- > **CAF et MSA** : impact sur le versement des aides au logement
- > **Tribunal judiciaire** : mesure coercitive

Logement non-conforme aux règles d'hygiène et de salubrité

Règlement Sanitaire Départemental en cours de transcription dans le Code de la Santé Publique

ÉLÉMENTS DE REPÉRAGE

- Éléments d'équipements du logement
- Alimentation en eau et évacuations
- Chauffage
- Renouvellement d'air
- Entretien
- ...

COMPÉTENCE

Maire

TRAITEMENT

- Transmission du signalement au maire de la commune concernée pour visite
- Médiation du maire entre les parties pour remédier au problème
- Mise en demeure par le maire du responsable des nuisances de réaliser les travaux dans un délai donné
- Procès Verbal d'infraction si constat de non exécution des travaux
- Sanction / pénalités : mise en œuvre de l'amende forfaitaire de 4^{ème} classe

INTERLOCUTEURS INSTITUTIONNELS

- > **Mairie** : visite
- > **Mairie** : démarche amiable
- > **Mairie** : mise en demeure et/ou arrêté municipal
- > **Mairie** : procès-verbal et mise en œuvre de l'amende forfaitaire

Danger sanitaire ponctuel et imminent

Code de la Santé Publique - L. 1311-4

ÉLÉMENTS DE REPÉRAGE

- Dégagement de monoxyde de carbone (appareils à combustion défectueux, insuffisance de ventilation)
- Installation électrique dangereuse
- Absence, coupure d'alimentation en eau potable
- Accumulation de déchets présentant un danger imminent pour la santé de l'occupant ou du voisinage (incendie, effondrement, prolifération de nuisibles...)

COMPÉTENCE

Préfet représenté par l'Agence Régionale de Santé (ARS)

Maire pour exécution

TRAITEMENT

- Saisie du Maire (ou ARS) pour constater et statuer de l'urgence de la situation
- Prise d'un arrêté préfectoral prescrivant au responsable de la situation les travaux de mise en sécurité
- Au terme du délai imparti, contrôle de la bonne réalisation des travaux
- En cas de défaillance, réalisation d'office des prescriptions de l'arrêté aux frais du responsable

INTERLOCUTEURS INSTITUTIONNELS

- > **Mairie** (/ ARS) : constat et validation de l'urgence sanitaire
- > **ARS** : arrêté préfectoral
- > **Mairie** : contrôle de la réalisation des travaux
- > **Mairie** : en cas de défaillance du responsable, travaux d'office aux frais du responsable du danger
- > **DDTM** : à défaut d'action du Maire, travaux d'office aux frais du responsable du danger

Sécurité des immeubles, locaux et installations

Code de la Construction et de l'Habitation – L. 511-2 al1 à al3

ÉLÉMENTS DE REPÉRAGE

Atteinte à la sécurité liée à :

- un défaut de solidité : chute d'élément de construction (effondrement plafond, balcon, escalier...)
- un dysfonctionnement des équipements communs : électricité dans les parties communes, système de ventilation, ascenseurs...
- des risques liés à l'entreposage de matières explosives ou inflammables

COMPÉTENCE

Maire ou EPCI si transfert de compétence

TRAITEMENT

- Saisie du maire qui statue sur l'urgence de la situation après visite des locaux
- En l'absence d'urgence, phase contradictoire entre le maire et le propriétaire
- Si urgence avérée, la phase contradictoire n'est pas requise
- Prise d'un arrêté avec prescriptions
- Constat par le maire de la réalisation des prescriptions de l'arrêté (hébergement et travaux)
- En cas de défaillance, astreintes et/ou exécution d'office des mesures prescrites aux frais du propriétaire

INTERLOCUTEURS INSTITUTIONNELS

- > **Mairie** : visite
- > **Mairie** : phase contradictoire
- > **Mairie** : arrêté municipal d'urgence
- > **Mairie** : arrêté municipal
- > **Mairie** : levée de l'arrêté
- > **Mairie** : astreintes, travaux d'office, hébergement d'office

Salubrité des locaux

Code de la Construction et de l'Habitation - L. 511-2 4° et L. 511-19

Code de la Santé Publique- L.1331-22 et L.1331-23 et L.1334-2

ÉLÉMENTS DE REPÉRAGE

Atteinte à la santé et à la sécurité du fait de :

- la nature du local impropre à l'habitation : éclairage naturel insuffisant, pièces en sous-sol, configuration rendant impossible une occupation normale...
- les conditions d'occupation : sur-occupation du fait du bailleur
- la gravité ou cumul des désordres : graves défauts d'équipement ou d'entretien, absence d'eau potable, absence de chauffage, développement important de moisissures, risque d'intoxication lié aux appareils à combustion, défauts d'évacuation des eaux usées...
- l'exposition d'enfants mineurs à des revêtements au plomb dégradés

COMPÉTENCE :

Préfet (représenté par l'ARS) ou **EPCI** si délégation

TRAITEMENT

- Saisie du Préfet (ARS) pour statuer sur l'urgence de la situation après visite des locaux
- Phase contradictoire avec le propriétaire ; si urgence avérée, cette étape n'est pas requise
- Prise d'un arrêté avec des prescriptions
- Constat de la réalisation des prescriptions de l'arrêté (hébergement et travaux),
- En cas de défaillance, mise en place des astreintes et/ou exécution d'office des mesures prescrites aux frais du propriétaire par le Préfet

INTERLOCUTEURS INSTITUTIONNELS

- > **ARS** : procédure (enquête, arrêté préfectoral, suivi de l'arrêté)
- > **DDETS** : en cas de défaillance, hébergement d'office (substitution par l'EPCI si l'immeuble est situé dans un secteur couvert par une OPAH)
- > **DDTM** : en cas de défaillance, astreintes et travaux d'office

Accumulation de déchets

Règlement Sanitaire Départemental
Code de la Santé Publique
Code de l'Environnement - L541-2 et 3

ÉLÉMENTS DE REPÉRAGE :

Accumulation de déchets (sans risque imminent), tant à l'intérieur qu'à l'extérieur d'un logement de nature à porter atteinte à la santé de l'homme et de l'environnement (odeurs, maladies infectieuses, substances polluantes et/ou toxiques, animaux nuisibles...)

COMPÉTENCE :

Maire

TRAITEMENT

- Saisine du maire pour visite
- Médiation auprès du responsable
- Mise en demeure du responsable des nuisances d'éliminer ses déchets dans un délai donné
- Enlèvement d'office aux frais du responsable

INTERLOCUTEURS INSTITUTIONNELS

- > **Mairie** : visite
- > **Mairie** : médiation
- > **Mairie** : mise en demeure

- > **Mairie** : travaux d'office

Accompagnement et subventions en faveur des particuliers

CONSEIL ET ACCOMPAGNEMENT DANS LE LOGEMENT

- **Espaces Conseil France Rénov'** : information et accompagnement des propriétaires bailleurs et propriétaires occupants dans la rénovation de leur logement
- **Adile** : information sur les aspects juridiques, financiers et fiscaux touchant au logement et conseils sur la maîtrise de l'énergie et les énergies renouvelables

À noter que le Sydev participe au financement d'actions de lutte contre la précarité énergétique (diagnostics énergétiques et préconisations en fonction de la situation du ménage).

AIDES AUX TRAVAUX

Les bénéficiaires sont les propriétaires occupants ou propriétaires bailleurs, qui souhaitent réaliser des travaux d'amélioration (sous conditions de ressources pour les propriétaires occupants) pour :

- Améliorer l'habitat en matière de sécurité, de confort, de salubrité, d'équipement, d'accessibilité et adaptation aux personnes âgées ou handicapées,
- Économiser l'énergie et améliorer l'isolation.

Aides de l'ANAH et des collectivités (programmes départementaux, programmes intercommunaux ...) pour la rénovation des logements.

ÉLÉMENTS DE REPÉRAGE

Situations de mal logement : précarité énergétique, humidité, ventilation, isolation, logement non adapté...

COMPÉTENCE

EPCI (Espaces Conseil France Rénov'), **Département**, **Sydev**, **Délégation locale de l'ANAH**, **Région**

TRAITEMENT

- Saisine de l'organisme compétent
- Intervention possible de Mon Accompagnateur Rénov' selon la situation : conseil, visite, diagnostic, recherche de financements, assistance à maîtrise d'ouvrage, accompagnement renforcé
- Réalisation des travaux par les entreprises qualifiées
- Contrôle des travaux par Mon Accompagnateur Rénov' et versement des subventions par les financeurs

INTERLOCUTEURS INSTITUTIONNELS

- > **Espaces Conseil France Rénov'**, **Département**, **Délégation locale de l'ANAH**, **Sydev**, **Adile**, **Mon Accompagnateur Rénov'**

Programmes et aides en faveur des collectivités

Programmes spécifiques financés par l'Anah pour la lutte contre l'habitat indigne :

- Aide aux travaux d'office (hors urgence et démolition) : 50% du montant HT des dépenses correspondant aux travaux prescrits dans l'arrêté.
La collectivité doit demander l'aide avant de commencer les travaux et conserve la subvention après recouvrement auprès du propriétaire défaillant.
- Opérations d'aménagement RHI (Résorption de l'Habitat Insalubre) et THIRORI (Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable - Opération de Recyclage Immobilier) : subvention à l'îlot (plusieurs immeubles sous arrêtés de lutte contre l'habitat indigne).

Programme financé par la Préfecture :

Fonds d'Aide au Relogement d'Urgence (FARU) : aide financière pour l'hébergement d'urgence ou le relogement temporaire des occupants pour une durée de 6 mois maximum.
Subvention de 50 à 100 % de la dépense engagée, en fonction du type d'arrêté.

D'autres aides existent pour la rénovation de logements communaux dégradés ou énergivores (État, Département, SYDEV).

ÉLÉMENTS DE REPÉRAGE

Mesures coercitives mises en œuvre par les collectivités suite à des arrêtés de lutte contre l'habitat indigne.

COMPÉTENCE

Délégation locale de l'Anah, DDETS, Préfecture, Département

TRAITEMENT

- Saisine de l'organisme compétent
- Justification des dépenses engagées par la collectivité
- Versement des subventions

INTERLOCUTEURS INSTITUTIONNELS

> Délégation locale de l'Anah, DDETS, Préfecture, Département

Médiation locataire – propriétaire : la commission départementale de conciliation

Loi n° 2019-222 du 23 mars 2019

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989

ÉLÉMENTS DE REPÉRAGE

Rapports locatifs conflictuels entre locataire et propriétaire

COMPÉTENCES

La **commission départementale de conciliation** est compétente pour les litiges individuels concernant :

- le dépôt de garantie,
- l'état des lieux d'entrée ou de sortie,
- la décence du logement,
- l'ameublement (uniquement pour un logement loué meublé),
- les réparations incombant au bailleur ou au locataire,
- le montant du loyer et des charges locatives,
- le congé du logement.

TRAITEMENT

- Déroulement : les parties peuvent être présentes ou se faire représenter.

Après avoir entendu les parties, la commission départementale de conciliation tente d'arriver à un accord à l'amiable.

- En cas d'accord, les parties signent un document de conciliation.
Le recours au juge n'est alors plus possible.
Si l'une des parties ne respecte pas l'accord signé, l'autre partie peut saisir le juge pour le faire appliquer.
- En l'absence d'accord, la commission départementale de conciliation constate par écrit la non conciliation entre les parties – l'une des deux peut alors saisir le juge.

INTERLOCUTEURS INSTITUTIONNELS

- > **Adile Vendée** : conseils sur les démarches
- > **DDETS** : en charge de la Commission Départementale de Conciliation

- > **Tribunal judiciaire** : mesure coercitive

Permis de louer

Loi ALUR - art. 92 et 93 du 24 mars 2014

Décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016

Arrêtés du 27 mars 2017

Code de la Construction et de l'Habitation :

- **Autorisation préalable de mise en location** - L.635-1 à L.635-11 et R.635-1 à R.635-4
- **Déclaration de mise en location** - L.634-1 à L.634-5 et R.634-1 à R.634-5

Le permis de louer permet aux EPCI et aux communes volontaires de définir des secteurs géographiques, voire des catégories de logements ou ensembles immobiliers au sein de secteurs géographiques, pour lesquels la mise en location d'un bien par un bailleur privé est soumise à une autorisation préalable ou à une déclaration consécutive à la signature du contrat de location.

ÉLÉMENTS DE REPÉRAGE

Identification d'éventuelles pratiques indélicates de location

COMPÉTENCE

L'**EPCI** compétent en matière d'habitat ou à défaut le maire :

- **Autorisation préalable de mise en location**

Ce régime s'applique aux locations à usage de résidence principale vides ou meublées. L'EPCI ou la mairie réalise une visite de contrôle pour vérifier la conformité des logements aux règles de décence et délivrer ou non l'autorisation de mise en location.

- **Déclaration de mise en location**

Il s'agit d'une simple formalité déclarative qui concerne les mêmes logements que ceux de l'autorisation préalable. Les bailleurs soumis à cette obligation doivent déclarer la mise en location dans les 15 jours suivant la conclusion du contrat de location.

TRAITEMENT

- Traitement selon régime choisi
Faire réaliser des remises aux normes de décence en proposant différents dispositifs de financement aux propriétaires bailleurs
- Sanctions / pénalités en cas de non-respect des obligations (5 000€ à 15 000€ d'amende selon régime choisi)

INTERLOCUTEURS INSTITUTIONNELS

- > **CAF** : repérage
- > **EPCI** : compétent en matière d'habitat ou mairie
- > **DDTM** : sanctions

Propriétaires indéclicats et marchands de sommeil

Il n'existe pas de définition réglementaire.

Un propriétaire indéclicat loue un nombre restreint de logements dans un état non satisfaisant sans volonté délibérée de nuire aux locataires.

Un marchand de sommeil abuse de ses locataires en louant trop cher un logement indigne, les mettant directement en danger : insalubrité, sur-occupation organisée, division abusive de logements...

LOIS

Code Pénal – article 225-14

Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 dite SRU

Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite ALUR

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite ELAN :

- Art 185 : les marchands de sommeil sont assimilés à des délinquants fiscaux
- Art 194 : systématisation de l'astreinte administrative pour agir sur les propriétaires indéclicats
- Art 193 : obligation aux syndicats de copropriété et aux agents immobiliers de signaler au procureur une suspicion de pratique illégale de location
- Art 190 : renforcement des sanctions pénales jusqu'à la confiscation de l'immeuble

Circulaire commune logement justice du 8 février 2019 :

- Renforcement de la coordination entre les PDLHI et les procureurs de la République
- Plan pluriannuel des objectifs opérationnels et leur suivi

ÉLÉMENTS DE REPÉRAGE

Location de garages, de cabanes, de logements inférieurs à 9 m², location de pavillons subdivisés en plusieurs appartements, loués illégalement...

TRAITEMENT ET COMPÉTENCES

- Repérage et saisine du tribunal judiciaire
 - Le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (**DDETS, ARS, DDTM...**) fera le lien avec le tribunal + Administration fiscale
 - Qualification du délit
 - Suites éventuelles
- > **Tribunal judiciaire**
- > **Tribunal judiciaire / Administration fiscale**

Contacts

Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités (DDETS)

185 boulevard Maréchal Leclerc
85023 LA ROCHE-SUR-YON
02 51 36 75 00
• Secrétariat Cellule Habitat Indigne
02 51 36 75 12
ddets-habitat-indigne@vendee.gouv.fr
• Secrétariat commission départementale
de conciliation - 02 51 36 75 30

Agence Départementale d'Information sur le Logement et l'Energie de Vendée (Adile)

33 rue de l'Atlantique
85000 LA ROCHE-SUR-YON
02 51 44 78 78
adil85.org

Caisse des Allocations Familiales (CAF)

109 boulevard Louis Blanc
85932 LA ROCHE-SUR-YON
3230
caf.fr

Agence Régionale de Santé (ARS) Délégation Territoriale de Vendée

185 boulevard Maréchal Leclerc
85023 LA ROCHE-SUR-YON
02 72 01 57 00

Département de la Vendée

40 rue Maréchal Foch
85923 LA ROCHE-SUR-YON cedex 9
• Service Habitat - 02 28 85 86 02
habitat@vendee.fr
vendee.fr

La Roche-sur-Yon Agglomération

Place du Théâtre
85 000 LA ROCHE-SUR-YON
Guichet unique de l'habitat - 02 51 31 08 98

Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)

19 rue de Montesquieu BP 827
85021 LA ROCHE-SUR-YON cedex
• Service Habitat - 02 51 44 32 32
• Délégation locale de l'ANAH
02 51 44 33 57

Espaces conseil France Rénov

(guichets de rénovation de l'habitat)
0808 800 700

Mutualité Sociale Agricole (MSA)

33 boulevard Réaumur
85933 LA ROCHE-SUR-YON cedex 9
02 51 36 89 07
msa85.fr

Préfecture de Vendée

29 rue Delille
85922 LA ROCHE-SUR-YON cedex 9
02 51 36 70 85
vendee.pref.gouv.fr

Sydev

3 rue du Maréchal Juin - CS 80040
85006 LA ROCHE-SUR-YON Cedex
02 51 45 88 00
sydev-vendee.fr

Tribunaux judiciaires

55 boulevard Aristide Briand BP 833
85000 LA ROCHE-SUR-YON
02 44 40 86 00
1 impasse du Juge Lemoine,
Place du Palais de Justice
85100 LES SABLES D'OLONNE
02 51 23 77 00

Numéro national info logement indigne

0806 706 806



**PRÉFET
DE LA VENDÉE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

