

La cellule Habitat indigne et précarité énergétique en Vendée

Le permis de louer

UDCCAS 4 avril 2023



*Liberté
Égalité
Fraternité*



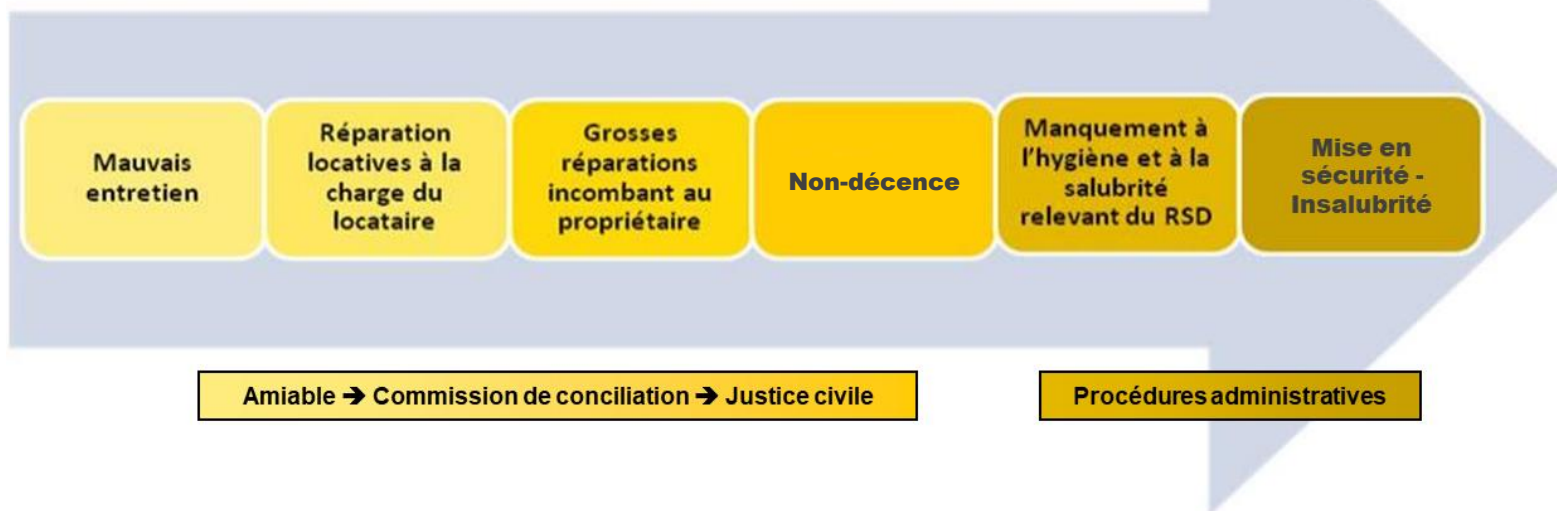
Définition de l'habitat indigne

Définition de l'habitat indigne

La lutte contre l'habitat indigne est une notion politique et non juridique. Introduite par l'Article 84 de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (Loi MOLLE)

« 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 ».

De nombreux termes peuvent qualifier les différentes situations d'habitat indigne en fonction de l'état plus ou moins dégradé des logements : non décence, non conformité aux règles d'hygiène, insalubrité, péril, incurie...



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

COMITE DEPARTEMENTAL DE L'HABITAT ET DE L'HEBERGEMENT

COMITE PLENIER

Se réunit 1 fois par an

Pilotage : Département/DTARS/DDETS - Secrétariat : DDETS

Participants : Représentants de l'Etat (Préfecture, DDETS, DDTM), des collectivités (Département, LRSYA, association des Maires et Communautés de Vendée, UDCCAS) et autres organismes (DTARS - CAF - MSA – ADILE - Opérateurs « habitat indigne » - Parquets – SYDEV - Autres intervenants en tant que de besoin)

Rôle : Suivi des actions – Evaluation de l'activité de la cellule – Grandes orientations

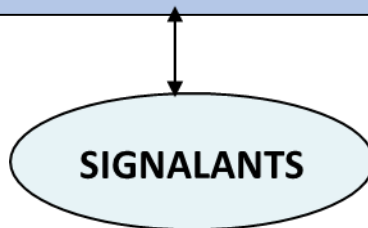
CELLULE HABITAT INDIGNE (orientation des signalements)

Réunion mensuelle

Gestion - Secrétariat : DDETS

Participants : Département/DDTM/DTARS/LRSYA/DDETS/CAF/SYDEV

Rôle : Recueil et enregistrement des signalements - Transmission vers les dispositifs adaptés – Retour vers le signalant – Suivi des dossiers



Elus, travailleurs sociaux, intervenants à domicile, services de secours, représentants de l'Etat...

La Cellule Habitat Indigne et Précarité Énergétique

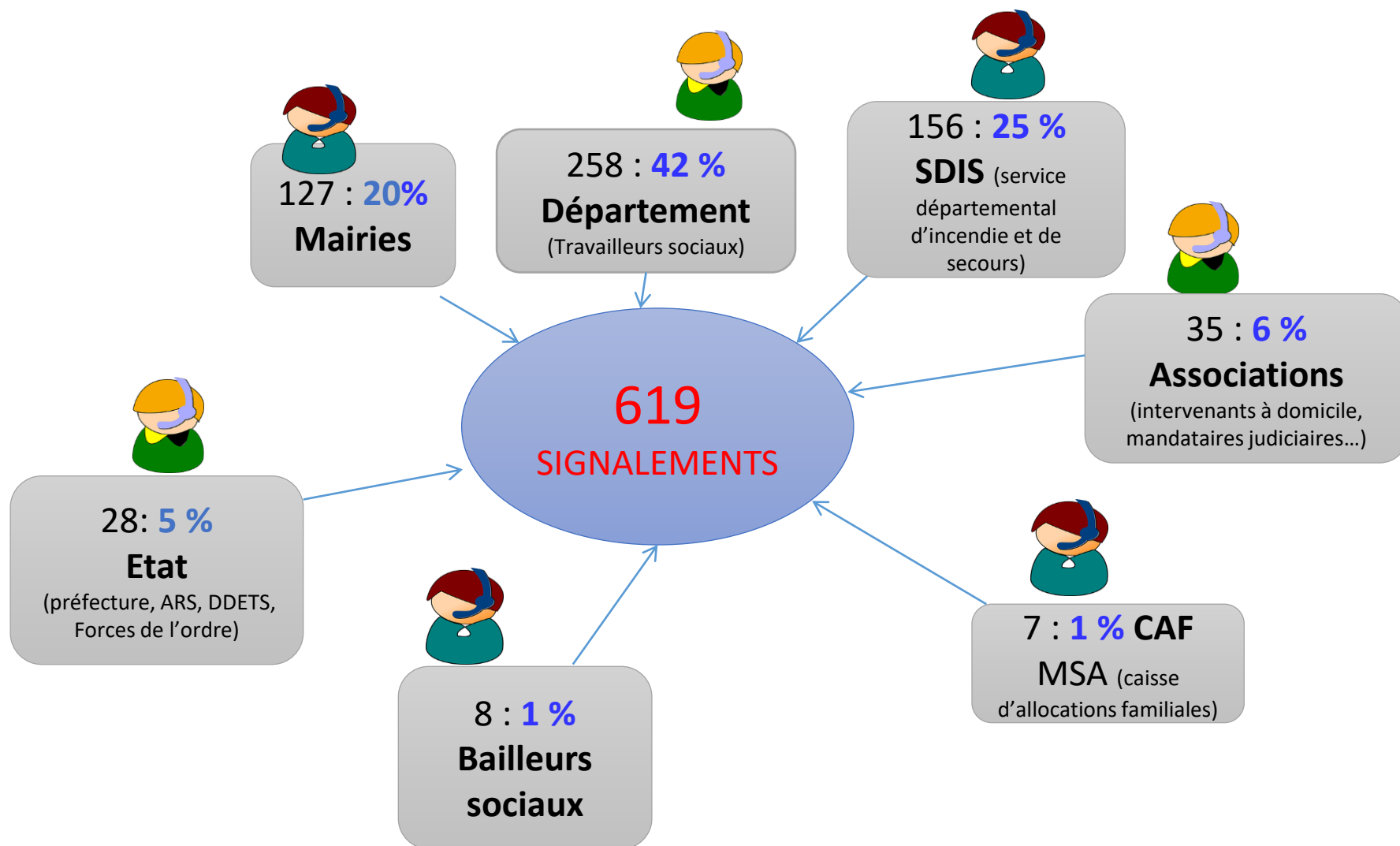
La cellule se réunit mensuellement.

Ses missions sont :

- **de centraliser les signalements** en matière d'habitat indigne et précarité énergétique,
- **d'organiser la prise de décision** concernant la filière d'accompagnement adaptée,
- **de suivre le déroulement de la procédure tout en assurant le retour d'information auprès de la structure qui a effectué le signalement.**


Le secrétariat de la cellule est assuré par la DDETS.

La cellule n'est pas une cellule de traitement.



La grille de signalement

GRILLE DE SIGNALEMENT
Habitat indigne et précarité énergétique*
(ne peut être renseignée que par un professionnel ou un service public)



BIEN QUALIFIER LA SITUATION POUR BIEN ORIENTER L'ACTION.

Formulaire renseigné : Date de la visite :/...../..... Photos jointes : oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> Départ envisagé : oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> Si oui délai : Démarche préalable à toute saisie : courrier adressé au(x) propriétaire (s) des travaux à réaliser (joindre la copie du courrier)	Identité et coordonnées du professionnel / service public : Adresse courriel de l'auteur du signalement : N° de téléphone : Signature du / de la responsable :
--	--

RENSEIGNEMENTS SUR LE LOGEMENT

Adresse du logement (préciser si habitat collectif, numéro de porte) : Commune :	Cadre réservé à l'administration : N° du dossier :
---	--

Occupants : Nom : Prénom : Téléphone : Date d'entrée dans le logement :/...../..... Nombre d'adultes : Nombre d'enfants : Age des occupants : Titre d'occupation : <input type="checkbox"/> locataire <input type="checkbox"/> propriétaire <input type="checkbox"/> logé gratuitement N° Allocataire (obligatoire) :	Propriétaire (bailleur) : Nom : Adresse : Téléphone : Observations :
--	---

Caractéristiques du logement :
Surface : m² Année de construction (si connue) :
Maison individuelle Immeuble collectif Logement meublé ou hôtel
Locaux précaires (caravane ; mobil-home ; garage ; cabane de jardin ; bâtiment agricole ; ...)
Nombre de pièces principales (hors cuisine et locaux sanitaires) :
Montant du loyer payé : euros Montant des charges : euros
Aide au logement : oui non Montant : euros
Organisme payeur CAF MSA
Présence du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) * : oui non Classe énergétique :
* document DPE annexé au bail
Présence d'un diagnostic plomb Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP) : oui non

La grille de signalement n'est pas une plainte, ni une expertise

Ce n'est pas un acte administratif susceptible de recours.

Le travailleur social a le devoir d'alerter dans certaines circonstances fondées sur la protection de la personne.

<https://www.vendee.fr/Kiosque/Documents-administratifs/Grille-de-signalement-Habitat-indigne-et-Precarite-energetique>

La grille de signalement

L'objectif de la grille de signalement est :

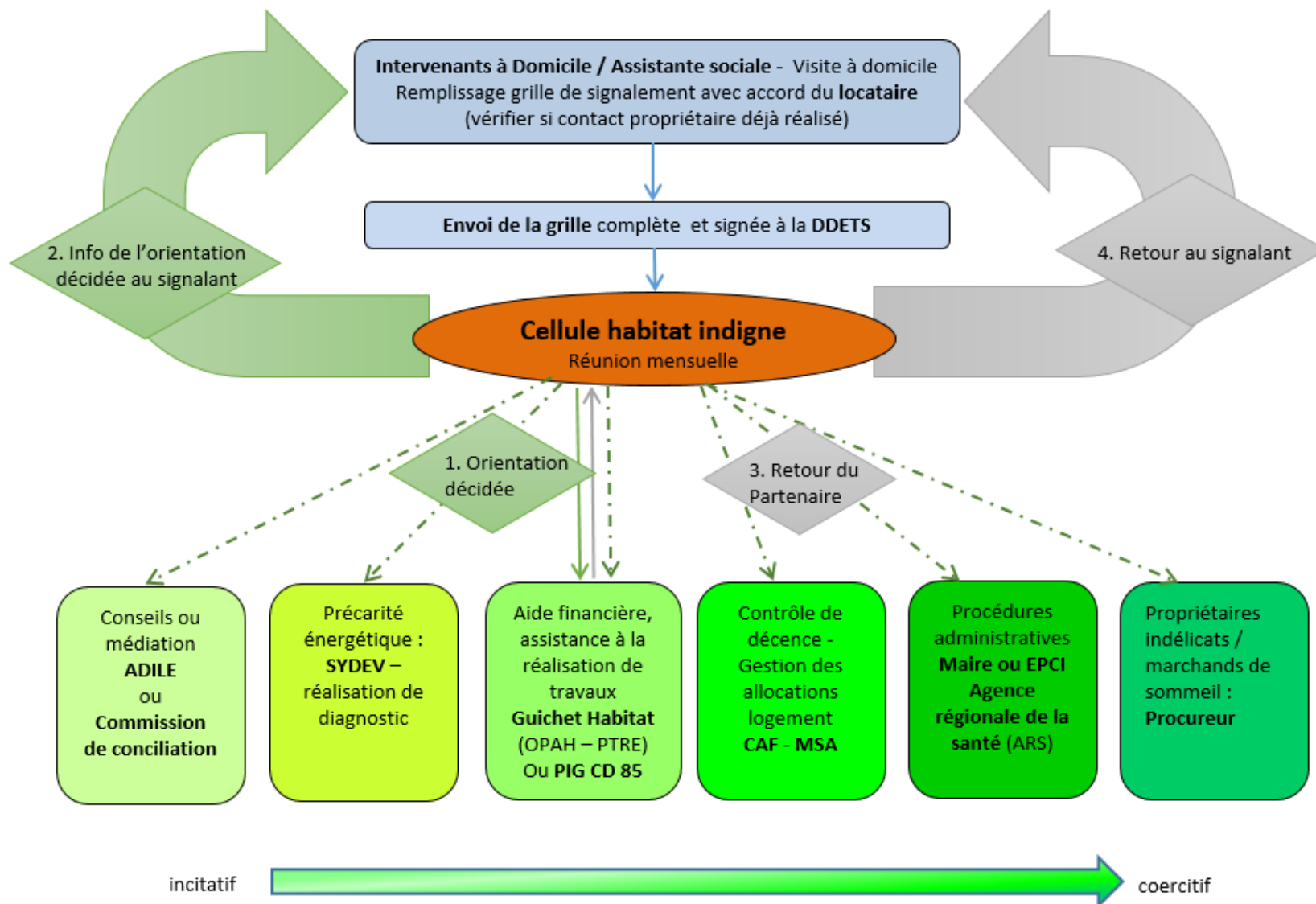
- le cas échéant de rappeler à l'occupant **d'entreprendre les démarches nécessaires auprès du propriétaire,**
- **de favoriser le repérage,**
- **d'identifier le mieux possible les désordres** pour orienter le signalement vers les administrations ou organismes compétents.

Les modalités de signalement sont les suivantes :

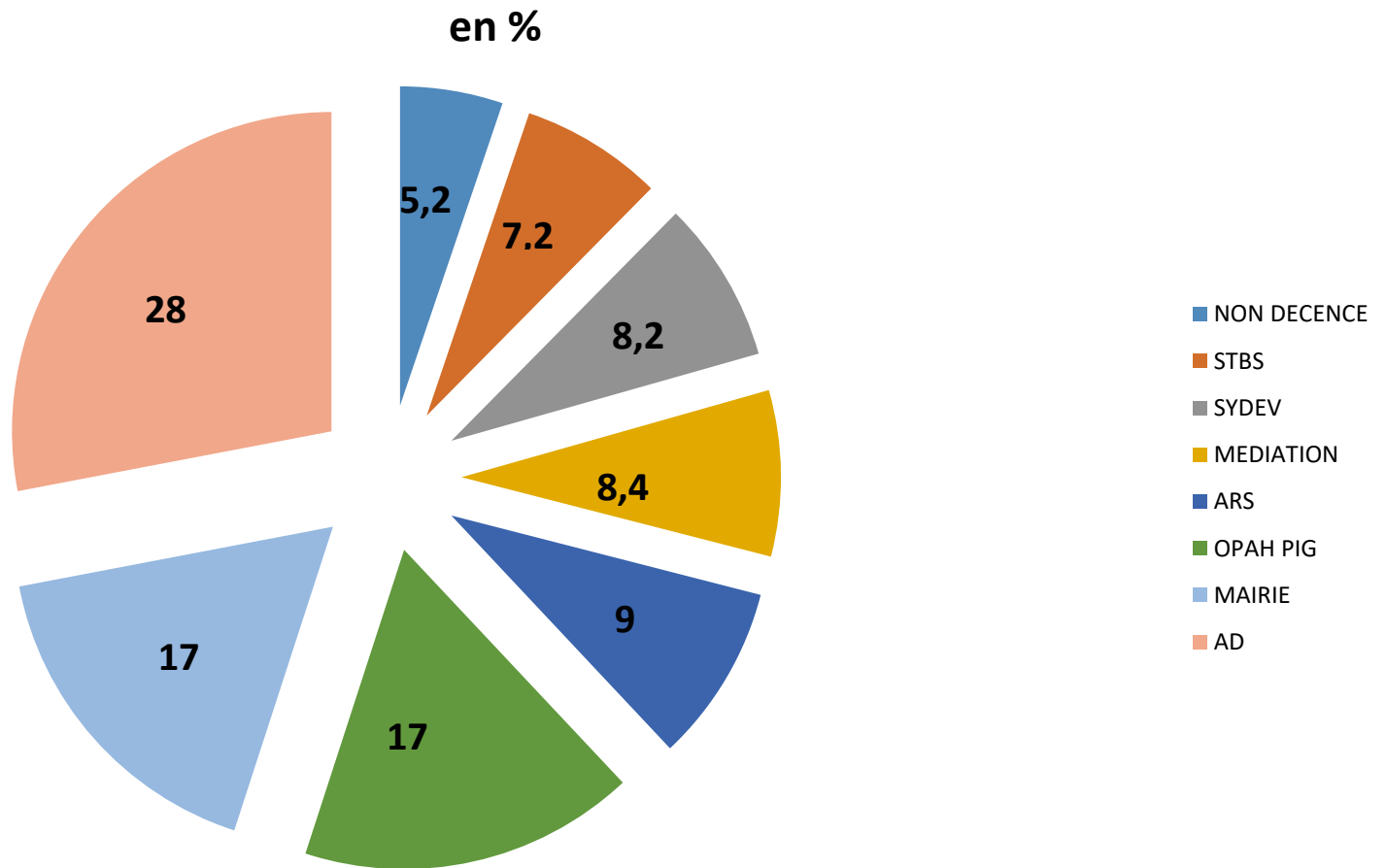
- sur **la base d'une visite uniquement** (la grille ne doit pas être complétée par l'occupant),
- avec **accord de l'occupant** (sauf danger nécessitant une intervention immédiate),
- après que **les démarches amiables** aient été engagées par **l'occupant vis-à-vis du propriétaire, sans succès,**

- joindre des **photographies,**
- être très **précis sur l'adresse,** surtout tant le cas de logement collectif,
- préciser le **numéro d'allocataire CAF.**

Circuit des signalements



Bilan des orientations 2019-2021



Perspectives

Réflexion en cours sur un outil dématérialisé et partagé de gestion des signalements et de leur suivi

Réunions d'information élus et intervenants locaux, décentralisées sur les territoires vendéens

Club habitat indigne destiné aux chargé mission Habitat des EPCI

Les documents à disposition

Guide pratique à l'usage des acteurs de terrain : en cours de mise à jour

Guide incurie

<https://www.vendee.fr/Kiosque/Documents-administratifs/Guide-de-l-incurie-en-Vendee>

Guides et publications du Pôle national de lutte contre l'habitat indigne

Grille de signalement et sa notice :

<https://www.vendee.fr/Kiosque/Documents-administratifs/Grille-de-signalement-Habitat-indigne-et-Precarite-energetique>

Coordonnées

Signalement à adresser par voie postale ou par mail au secrétariat de la CHI, à savoir la DDETS : Franck DEVOT et Marie Annick VISCAT

Direction départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités - Pôle départemental Habitat indigne

185 Boulevard du Maréchal Leclerc – BP 789– 85 020 LA ROCHE SUR YON - CEDEX

Tél : 02 51 36 75 30 / 47 - ddets-habitat-indigne@vendee.gouv.fr

Qu'est –ce que le « permis de louer » ?

Le permis de louer est un **outil opérationnel de lutte contre l'habitat indigne**, issu de la loi ALUR du 24 mars 2014 et son décret du 19 décembre 2016.

Il permet aux collectivités locales de définir des secteurs géographiques, ou des catégories de logements au sein de secteurs géographiques, pour lesquels la mise en location d'un bien par un bailleur est soumise à :

Autorisation préalable de mise en location
Déclaration consécutive à la mise en location

Le permis de louer

Pour quoi faire ?

- Contrôler la qualité du parc locatif privé et assurer un logement digne aux locataires
- Lutter contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil
- Améliorer la connaissance du parc locatif
- Améliorer le patrimoine bâti et l'attractivité du territoire
- Valoriser les propriétaires responsables

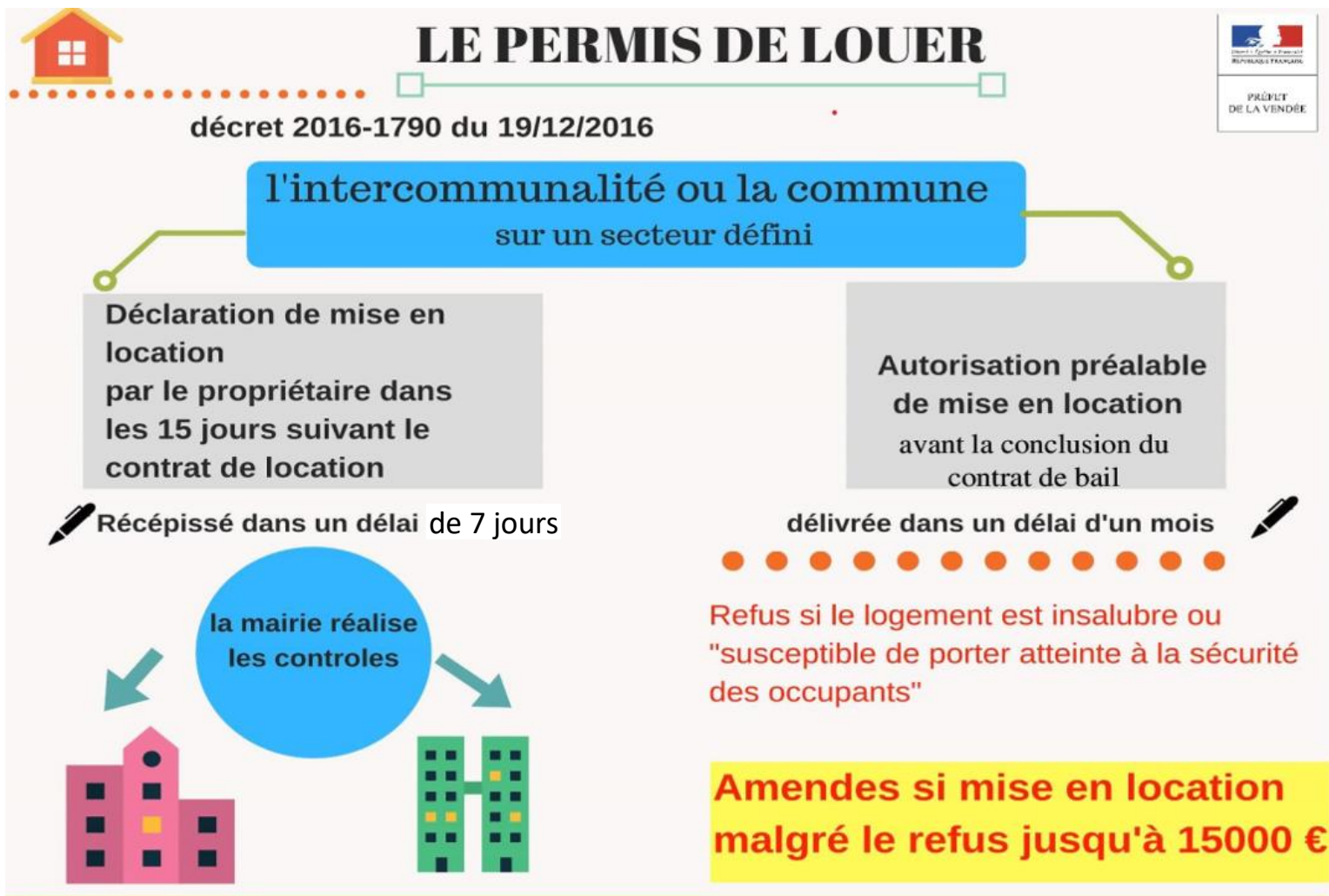
Qui est concerné ?

- Tous les propriétaires **baillleurs privés** qui proposent des biens à la **location en résidence principale** au sein du périmètre désigné
- Lors de **chaque nouvelle mise en location**

Sont exclus : renouvellements de bail, reconductions et avenants / locations saisonnières (moins de 4 mois) / baux commerciaux / logements du parc social (baillleurs publics)

Le permis de louer

Les deux régimes possibles



Le permis de louer

Déclaration de mise en location

- Déclaration par le bailleur **dans les 15 jours suivant la signature du bail**
- Dépôt d'un formulaire CERFA et du dossier de diagnostic technique du logement (DPE, CREP, amiante...)
- Vérification des documents par la collectivité dans un délai de 7 jours
- Remise d'un récépissé si la demande est complète
- Le bailleur doit fournir une copie du récépissé au locataire

Le permis de louer

Autorisation préalable à la mise en location

- Demande effectuée par le bailleur **avant la signature du bail**
- Dépôt d'un formulaire CERFA et du dossier de diagnostic technique du logement
- **Visite du logement** par un technicien pour s'assurer de son état et vérifier qu'il ne porte pas atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique
- Décision de la collectivité dans un délai de 30 jours après la demande : **autorisation, autorisation sous condition** ou **refus** (motivé avec indication des travaux prescrits)
- L'autorisation devra être annexée au bail, elle devient caduque 2 ans après sa délivrance s'il n'y a pas eu de location.

Le permis de louer

Sanctions encourues

- Dans le cas d'une **absence de déclaration ou de demande d'autorisation**, le propriétaire contrevenant peut se voir sanctionner d'une amende allant jusqu'à **5 000 €**.
- Dans le cas d'une mise en **location en dépit d'une décision de refus**, l'amende peut atteindre **15 000 €**.
- Ces amendes sont prononcées par le Préfet, et leur produit est reversé en totalité à l'Agence Nationale de l'Habitat.
- Le locataire bénéficiant du bail ne sera pas impacté, seul le propriétaire sera sanctionné.

Le permis de louer

Mise en œuvre du dispositif

- **LA ROCHE SUR YON** depuis le 1^{er} mai 2022 :
Déclaration de mise en location sur le périmètre des Halles
- **FONTENAY LE COMTE** depuis le 1^{er} janvier 2023 :
Déclaration de mise en location sur le centre-ville (secteur OPAH-RU)
Autorisation préalable de mise en location sur le quartier prioritaire (rue des Loges)
- **THOUARS** depuis le 1^{er} juillet 2022 :
Autorisation préalable de mise en location dans le centre-ancien

Le permis de louer

Retours d'expérience

Pourquoi la mise en place ?

Constat :

- Dégradation du parc de logement locatif, bâti ancien
- Suspensions d'habitat indigne sur le territoire, mais pas forcément de signalement de la part des locataires
- Difficulté à engager des procédures à l'encontre de propriétaires bailleurs malveillants sans plainte des occupants
 - Les situations d'habitat indigne perdurent

Le permis de louer

Retours d'expérience

Pourquoi la mise en place ?

Utilité du dispositif:

- Permet d'exercer une **veille permanente sur le marché locatif** pour repérer les bailleurs indécents, les orienter vers les dispositifs d'aides et valoriser ceux qui sont vertueux.
- Renforce l'attractivité résidentielle d'un territoire
- Permet de **prévenir les conflits locatifs** :
 - ✓ La visite d'autorisation atteste de la décence et conformité
 - ✓ Le dossier de diagnostics techniques est vérifié
 - ✓ Le nombre de dossiers de signalement habitat indigne doit diminuer
- Démarche simple et gratuite pour les propriétaires

Le permis de louer

Retours d'expérience

Importance de la phase d'information

- Courriers envoyés à chaque propriétaire pour informer du dispositif
- Impression de dépliants explicatifs ou guides du permis de louer
- Nombreux articles de presse, post sur Facebook, sites internet
- Réunions d'information avec les professionnels de l'immobilier
- Emplacement sur le marché
- Panneaux d'affichage numérique

Dispositifs partenariaux pour détecter les oublis de déclaration ou de demandes d'autorisation

- Rédaction de conventions opérationnelles
- Echange d'informations avec la CAF et la MSA pour connaître les nouvelles demandes d'allocation logement (requête mensuelle)
- Echange d'informations avec la DDTM pour l'aspect coercitif

Le permis de louer

Retours d'expérience

LA ROCHE SUR YON

Pourquoi la déclaration de mise en location ?

- Décision politique de commencer par une expérimentation
- Mise en œuvre plus simple et plus rapide
- Moyens moins importants car pas de visite (1 ETP)

Points positifs

- Etablissement d'un état des lieux du parc locatif
- Lien créé entre les différents acteurs du logement (agences, bailleurs, institutions)
- Rappel aux bailleurs de leurs obligations (fournir les diagnostics...)

Le permis de louer

Retours d'expérience

LA ROCHE SUR YON

Difficultés rencontrées :

- Pas de visite prévue par le dispositif, possibilité uniquement avec l'accord du locataire mais son nom n'est pas mentionné dans les documents et plusieurs logements à la même adresse
- Volonté malgré tout d'une démarche « d'aller vers »
- Nombreux échanges pour un même dossier
- Création d'outils pour recouper les nombreuses informations

- Estimation entre 110 à 165 dossiers par an, pour un parc de 520 logements
- Beaucoup de turn-over car 90 % de logements étudiants

Le permis de louer

Retours d'expérience

THOUARS

Autorisation préalable

1 année = temps d'élaboration du dispositif

Travail en binôme : agent de la CC + SOLIHA

Phase administrative réalisée en interne

Phase technique (visite de contrôle, rapport de visite) externalisée

22 dossiers déposés en 6 mois, pour un parc d'environ 170 logements

18 autorisations / 3 autorisations sous réserve / 1 refus

Le permis de louer

Retours d'expérience

FONTENAY LE COMTE

Déclaration de mise en location + Autorisation préalable

Phase administrative réalisée par le service juridique de la Ville

Visite réalisée par l'opérateur en charge de l'OPAH

(signature d'un avenant au marché passé par l'EPCI)

22 dossiers de déclaration en 1 mois et 1 autorisation préalable

La majorité des dossiers sont incomplets à la réception

L'instruction d'un dossier nécessite environ 1h30 de travail

Une visite de contrôle nécessite environ 1h

Possibilité d'étendre le périmètre de l'APML à d'autres secteurs

Le permis de louer

Retours d'expérience

Orientation des bailleurs vers les Espaces Conseil France Rénov pour leur proposer un accompagnement gratuit dans leur projet de travaux et une information sur les aides financières mobilisables

