

**Propriétaires bailleurs,
gestionnaires,
exploitants,
syndics :**

**Logements non-décents,
logements indignes.**

**Quelles obligations?
Quelles aides?
Quelles conséquences?
Quelles sanctions?**



**Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne
du Pas-de-Calais**

Mai 2023

Louer un logement décent : une obligation qui s'impose à l'ensemble des propriétaires bailleurs

Le propriétaire est tenu de remettre à son locataire un **logement décent** ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la santé ou à la sécurité, exempt d'espèces nuisibles et parasites et répondant aux caractéristiques définies par le [décret du 30 janvier 2002](#).

Pour les nouveaux contrats de location conclus ou renouvelés/reconduits à compter du 1er janvier 2023, ce décret intègre une exigence de performance énergétique en fixant un seuil maximal de consommation de 450 KwhEF/m² de surface habitable par an.

Prochaines étapes :

Le niveau de performance énergétique d'un logement décent sera compris à compter :

- du 01/01/2025, entre la classe A et la classe F
- du 01/01/2028, entre la classe A et la classe E
- du 01/01/2034, entre la classe A et la classe D.

Si le logement ne satisfait pas aux normes de décence, le locataire peut demander au propriétaire sa mise en conformité. Le bailleur doit alors procéder à la réalisation des travaux de mise en conformité demandés par son locataire.

Conséquences d'un logement non-décent

A défaut de réponse ou en cas de refus du bailleur, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation ou saisir le tribunal judiciaire pour l'y contraindre. Les allocations logement peuvent aussi faire l'objet d'une conservation par les organismes payeurs. Dans ce cas, seuls le loyer résiduel et les charges sont dus auprès du propriétaire bailleur. La levée de la conservation est assujettie à la réalisation de travaux.

Aides financières aux travaux

Pour réaliser les travaux, les bailleurs privés peuvent bénéficier d'aides de l'ANAH.

Pour consulter le site de l'ANAH:

<https://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-bailleurs/>

A titre indicatif, les taux maximaux de subvention varient de 30 à 35%, et sont conditionnés aux étiquettes énergie et primes afférentes à l'énergie.

(Moyenne de subvention nationale observée pour 2022 : 19 298 € tous types de dossiers confondus).



Le permis de louer

Dans le Pas-de-Calais, plusieurs intercommunalités ont instauré le régime d'autorisation ou de déclaration préalable à la mise en location. Pour savoir s'il est concerné par ces dispositifs, le propriétaire doit se rapprocher de la mairie du lieu de location.

En cas de mise en location d'un logement sans dépôt préalable d'une déclaration ou autorisation, le propriétaire est susceptible de se voir ordonner le paiement d'une amende au plus égale à **5 000 €**. Ce montant est porté à **15 000 €** pour une mise en location en dépit d'une décision de rejet ou d'un nouveau manquement dans un délai de 3 ans.

Le logement loué est indigne

Constituent un habitat indigne les locaux ou les 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**.

Conséquences d'un habitat indigne

Si le logement loué s'apparente à un habitat indigne, les pouvoirs publics (Maire, Président d'EPCI ou Préfet) peuvent prescrire, par voie d'arrêtés, des travaux d'urgence ou la remise en état du bien dans un délai déterminé, accompagnés selon les situations d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive.



Suspension du loyer et de l'allocation logement

Le loyer cesse d'être dû, sauf en cas de procédure d'insalubrité due au saturnisme. L'allocation logement est suspendue pendant tout le temps durant lequel le loyer cesse d'être dû.



Hébergement/relogement

Le propriétaire* est tenu d'assurer à son locataire un hébergement temporaire correspondant à ses besoins si l'exécution des mesures prescrites par l'arrêté le rend nécessaire. Le coût de cet hébergement et les frais afférents sont à la charge du bailleur.

Si les locaux font l'objet d'une interdiction définitive d'habiter, le propriétaire* est tenu de faire par écrit à son locataire une offre de relogement définitif correspondant à ses besoins/ ses possibilités financières. Il est alors tenu de lui verser une indemnité égale à trois mois de son nouveau loyer.

A défaut d'être exécutées par le bailleur, ces obligations incombent à la collectivité publique qui a pris l'initiative de la procédure aux frais de ce dernier.

*propriétaire et exploitant si ERP à usage partiel ou total d'hébergement



Les travaux

Le propriétaire* est tenu d'entreprendre les travaux prescrits par l'arrêté. Une astreinte journalière peut être appliquée à partir du moment où la carence a été constatée. En cas de défaillance du propriétaire*, les travaux d'office peuvent être engagés par les autorités compétentes aux frais de ce dernier. Le locataire est tenu de laisser exécuter les travaux dans le logement.

A l'issue de la réalisation des travaux, et après contrôle de l'autorité compétente, le locataire doit réintégrer le logement (si interdiction d'habiter prescrite). Il doit reprendre le paiement de son loyer.

Les sanctions pénales

En cas de non respect de ses obligations, le bailleur encourt les sanctions pénales suivantes :

- **deux ans** d'emprisonnement et une amende de **75 000 €** en cas de non réponse à la mise en œuvre du préfet de faire cesser la mise à disposition de locaux dans les conditions manifestes de surpeuplement

- **trois ans** d'emprisonnement et une amende de **100 000 €** en cas de dégradation, détérioration ou destruction volontaires des locaux, ou de locaux rendus impropres à l'habitation dans le but d'en faire partir les occupants ; ou encore en cas de non respect, de mauvaise foi, d'une interdiction d'habiter ou d'accéder aux lieux.

Le bailleur peut aussi se voir confisquer des biens ou interdire d'achat immobilier pendant 10 ans en cas d'hébergement de personnes vulnérables dans des conditions contraires à la dignité humaine, ou en cas d'acte d'intimidation après arrêté.

Obligation de signalement pour les gestionnaires locatifs, agents immobiliers et syndicats de co-propriétés

La loi ELAN oblige les gestionnaires locatifs, les agents immobiliers et syndicats de co-propriétés à signaler au procureur de la république les logements insalubres, sur-occupés, ou ne respectant pas les critères de décence minimaux.

VOS CONTACTS

Pour tous renseignements relatifs à vos droits et vos obligations:

Guichet unique éradication de l'habitat indigne – Direction départementale des territoires et de la mer du Pas-de-Calais

100 avenue Winston Churchill - CS 10007-62022 Arras Cédex

Tél. : 03 21 22 99 34 (lundi, mardi et jeudi de 14h00 à 16h30) – accueil physique sur RDV uniquement

Mél. : ddtm-ehi@pas-de-calais.gouv.fr

(décence du logement, logement dangereux pour la sécurité publique, procédure de mise en sécurité)

Agence régionale de santé des Hauts-de-France

Tél. : 08 09 40 20 32 – Mél. : ars-hdf-SSE62@ars.sante.fr

(habitat insalubre)

Agence d'information sur le logement du Nord et du Pas-de-Calais

Tél. : 03 59 61 62 59 – Mél. : contact@adilnfdc.fr

Accueil physique sur RDV uniquement

Ligne info habitat indigne : 0 806 706 806

(droit des occupants, obligations des propriétaires et des locataires, informations sur la procédure)

Caisse d'allocations familiales

Rue des Promenades-62015 Arras Cédex

Tél. : 32 80

(décence du logement)

Mutualité sociale agricole

1, rue André Gatoux -62000 Arras

Tél. : 03 20 00 20 00

(décence du logement)

