

Le protocole girondin sur l'application de la vétusté en matière de réparations locatives

Webinaire inter-organisme

Vendredi 21 octobre 2022



Ordre du jour

1. L'émergence du projet partenarial
2. Un protocole co-élaboré
3. Le contenu du protocole
4. Une mise en œuvre à différentes échelles
5. L'animation du protocole
6. On parle de nous...

 Vos questions

1. L'émergence du projet partenarial

- Un premier accord conclu en 1993,
- Des réflexions inter-organismes débutées en 2018,
- Une demande des associations de locataires de travailler collectivement sur le sujet de la vétusté,
- En 2021, un accord entre le Président de la Conférence départementale Hlm de Gironde et les associations de locataires (CNL, CLCV, AFOC, SEM-LM) pour engager des travaux collectifs sur la vétusté
- Une validation en conseil d'administration de la Conférence départementale (avril 2021)

1. L'émergence du projet partenarial

Des objectifs partagés entre organismes et associations de locataires :

- Préciser les droits et obligations du locataire et du bailleur en matière d'entretien du logement,
- Garantir la mise en location en bon état d'usage et de réparation,
- Clarifier la méthode de réalisation des états des lieux et définir les termes utilisés,
- Arrêter une grille départementale d'abattement pour vétusté.

2. *Un protocole co-élaboré*

- Une proposition de protocole à partir de la grille de vétusté nationale de CDC habitat et d'un protocole engagé chez Mésolia

- Une alternance de travail en groupe :
 - Un groupe de travail inter-organisme
 - Un groupe de travail spécial association de locataires
 - Une séance collective de rédaction finale
 - Une validation par les instances de chaque partie

- Une rédaction débutée en juin 2021 et une signature du protocole en juin 2022

3. *Le contenu du protocole*

- Les droits et obligations du locataire et du bailleur en matière d'entretien du logement,
 - Les principes partagés sur les états des lieux entrant et sortant,
 - Le conseil au moment de la réception du congé,
 - La définition de la vétusté et des réparations locatives,
 - Les modalités de facturation,
 - L'information au locataire (diffusion du protocole)
 - En annexe, la grille de vétusté départementale
-
- ➡ **Aucun résiduel appliqué au locataire une fois la durée de vie de l'équipement dépassée**

4. *La mise en œuvre du protocole*

- Une déclinaison du protocole chez chaque organisme selon ses modes de validation,
- Le protocole concerne tout le parc de logements des organismes girondins,
- *La grille de vétusté annexée au protocole girondin peut désormais être utilisée comme :*
 - référence par tout locataire ne disposant pas d'une grille annexée à son contrat de bail (locataire du parc privé, locataire dans des départements hors Gironde...),
 - support aux échanges de la commission départementale de conciliation

5. *L'animation du protocole*

- Une mise à jour à tout moment en cas d'évolution législative et réglementaire,
- Un protocole d'une durée de 5 ans et renouvelé annuellement par tacite reconduction,
- Un comité de suivi annuel en présence des organismes et des associations de locataires

6. On parle de nous...

- Une conférence de presse organisée le 17 juin 2022
- Un reportage TV sur France 3 Aquitaine
- Des articles dans la presse locale
- Un article dans Actualités habitat de l'USH

**SUD
OUEST**

LOGEMENT

Un nouveau protocole portant sur la vétusté des HLM signé

Quatre associations de locataires et la Conférence départementale des HLM de la Gironde, qui regroupe les bailleurs sociaux du département, ont signé un protocole contenant une nouvelle grille de vétusté

La grille de vétusté utilisée jusqu'à la fin des années 1990, dite « Le monde change vite », il fallait s'adapter », s'accordent les différents signataires. Autour de la table, hier, ils sont cinq : l'association Force ouvrière consommateurs 33, l'Union départementale consommation logement cadre de vie, la Confédération nationale du logement (CNL) Gironde, l'Association de locataires de sociétés d'économie mixte et de loyers modérés, et la Conférence départementale des HLM de la Gironde. Cette der-

nière fédère les 20 bailleurs sociaux du département qui accueillent 170 000 personnes. 14 d'entre eux seront concernés par ce nouveau protocole.

Résonance nationale
Ce dernier vient préciser les droits et les obligations des locataires en matière de réparation et d'entretien, garantir la mise en location en bon état d'usage et de réparation, clarifier la méthode de travail lors des états des lieux en harmonisant les termes utilisés et arrêter une grille départementale d'abatement pour vétusté. La

grille de vétusté est au cœur des négociations entre les locataires et les bailleurs à l'état des lieux de sortie. Ce changement devrait aider les bailleurs sociaux et les associations de locataires à entretenir des rapports plus cordiaux.

Si les deux camps s'accordent à dire que leurs rapports sont meilleurs qu'avant, « il reste encore des blocages et des réflexions désobligeantes de la part des bailleurs sociaux », indique Anny Larigue, présidente de la CNL Gironde. « Mais il n'y a pas eu de conflit en ce qui concerne ce nouveau

protocole », nuance Jean-Luc Gorce, président de la Conférence départementale des HLM de la Gironde. Ce protocole peut être utilisé par des locataires du privé et du parc social qui n'auraient pas de grille de vétusté associée à leur bail, que ce soit en Gironde ou ailleurs. Il peut donc avoir une résonance nationale. Il durera cinq ans et devra se renouveler annuellement par tacite reconduction.

Clémence Drotz
Le protocole a été signé hier.



Vivre en Gironde

La vétusté recadrée

Le 17 juin, un protocole départemental d'accord sur la vétusté a été signé à Bordeaux dans le cadre de la Semaine de l'innovation HLM.

Cet accord est le fruit d'un an de travail et a été construit avec quatre associations de locataires - l'AFOC33, l'Union départementale CLCV de la Gironde, la CNL, la SEM-LM - et avec les quatorze organismes de logement social de la CDHLM de Gironde, adhérents de l'Union Régionale HLM.

Il s'agit d'un protocole qui apporte des avancées destinées à mieux informer le locataire et à clarifier les termes pour éviter les contentieux et les frais.

Concrètement, les objectifs de cet accord sont de préciser les droits et les obligations du locataire, d'éclairer les termes souvent objets de contentieux et de garantir les conditions favorables à une sortie de logement, sans frais injustifiés.

Autre aubaine de cet accord : il apporte un nouveau cadre de référence que les locataires hors parc social et hors Gironde pourront activer en l'absence de grille de vétusté annexée à leur bail.

« Ce travail collaboratif, conduit de manière constructive pendant un an entre les associations de locataires et les bailleurs, a permis d'adopter une méthode d'évaluation plus juste et plus claire pour tous, au bénéfice des locataires. Se mettre d'accord sur les termes pour maintenir des rapports cordiaux, c'est aussi cela l'atout de cet accord élaboré



De g. à droite : Jean-Paul Labrousse pour AFOC33, Christiane Domard pour l'Union départementale CLCV de la Gironde, Jean-Luc Gorce, président de la CDHLM 33, Anny Larigue pour la CNL Gironde, et Danielle Bouille pour la SEM-LM.

en Gironde mais qui doit et peut bénéficier à tout locataire, du parc social comme privé et au plan national », déclare Jean-Luc Gorce, président de la Conférence départementale HLM 33⁽¹⁾ et directeur Général d'Aquitains.

Le protocole comporte une grille de vétusté qui ne contient plus de « résiduel » une fois la durée de vie de l'équipement dépassée. Il a pour objet de préciser les droits et les obligations du locataire en matière d'entretien locatif

de son logement, de garantir la mise en location en bon état d'usage et de réparation, de clarifier la méthode de réalisation des états des lieux, de définir les termes utilisés et de statuer sur une grille départementale d'abatement pour vétusté. Ce nouveau cadre de référence pourra être utilisé par tout locataire ne disposant pas d'une grille annexée à son contrat de bail (locataire du parc privé, locataire dans des départements hors Gironde...), mais aussi au sein

de la commission de conciliation de Gironde, pour résoudre des contentieux entre locataire et bailleur.

Pour rappel, la grille utilisée jusqu'à la fin des années 1990 et nécessitant donc d'être adaptée, notamment au regard des équipements listés et installés et des pratiques d'état des lieux exercées aujourd'hui.

A.D.

(1) La CDHLM 33 fédère les 20 organismes de logement social de Gironde qui accueillent 170 000 personnes logées. Au total, ces bailleurs possèdent un patrimoine de 150 000 logements.

Merci pour votre attention !



adeline.boheas@union-habitat.org