



**Vallée Sud
HABITAT**

Grand Paris

PROCEDURE BAUX PRÉCAIRES PERSONNES PHYSIQUES

Suivi des modifications apportées	Indice de révision	Modifié par : Le :	Revu par : Le :	Validé par : Le :
Création procédure,	1.00	Anthony DAHAN, le 02/01/26		
MAJ procédure, enrichissement pendant le groupe de travail	2.00		Inès ALLANI, le 20/01/26	
Procédure finalisée	3.00		IA, le 28/01/2026	DG le 28/01/2026

Objet

La présente procédure vise à définir le cadre, les conditions et les modalités de mise à disposition temporaire de logements.

Elle précise :

- les situations justifiant le recours au bail précaire,
- les étapes d'instruction et de décision,
- les modalités de formalisation, de suivi et de sortie du dispositif,
- ainsi que les règles spécifiques applicables en cas de sinistre.

Elle a pour finalité d'assurer une prise en charge encadrée, équitable et sécurisée des situations d'urgence, tout en limitant les risques juridiques pour le bailleur.

Domaine d'application

La présente procédure s'applique :

- à l'ensemble des logements du patrimoine de **Vallée Sud Habitat** susceptibles d'être mis à disposition à titre temporaire,
- à toutes les situations donnant lieu à la conclusion d'un bail précaire, qu'elles soient liées à :
 - un sinistre,
 - des travaux,
 - une situation sociale d'urgence,
 - un besoin temporaire exceptionnel,
- aux services de VSH concernés par l'instruction, la gestion et le suivi des baux précaires, notamment :
 - Direction de l'Habitat,
 - Direction Juridique,
 - Direction de la Proximité,
 - Agences territoriales,
 - Service sinistres.



**Vallée Sud
HABITAT**

Grand Paris

Elle ne s'applique pas :

- aux baux d'habitation classiques,
- aux logements attribués dans le cadre des procédures ordinaires d'attribution,
- aux dispositifs d'hébergement gérés par des partenaires extérieurs (SIAO, associations, etc.).

Liste de diffusion

<i>Pour application</i>	<i>Pour information</i>
- Direction habitat	- Contrôle interne
- Gestion locative	- DSI
- Direction de la proximité	- DRH
- Direction juridique	- CODIR
- DMO	- CA

Ce dispositif est mis en œuvre dans un cadre strictement encadré et réservé aux situations expressément définies dans la présente procédure.

A- Catégorie de logements éligibles au bail précaire

Peuvent faire l'objet d'une mise à disposition au titre d'une occupation temporaire les catégories de logements suivantes :

1) Logements situés dans des immeubles voués à réhabilitation

Sont notamment concernés les studios implantés aux adresses suivantes :

- 5 et 55 rue du Troisy à Clamart ;
- 17 et 92 avenue du Général Leclerc à Bourg-la-Reine.

Ces logements, non conventionnés, n'ouvrent pas droit à l'aide personnalisée au logement (APL).

2) Logements situés dans des immeubles en fin d'usufruit social

- 1-6 allée Ravel à Châtillon ;
- 1 allée Berlioz à Châtillon ;

La redevance d'occupation est fixée selon les modalités suivantes :

- 250 € hors charges lorsque les revenus mensuels du demandeur sont inférieurs au montant du SMIC mensuel ;
- 350 € hors charges lorsque les revenus mensuels du demandeur sont égaux ou supérieurs ;

3) Logements vacants du patrimoine locatif de VSH

Peuvent également être mobilisés des logements vacants relevant du parc locatif de VSH, qu'ils soient à vocation administrative ou commerciale.

Ces logements sont éligibles à l'allocation logement (AL) dans les conditions de droit commun.

Office Public de l'Habitat du Territoire Vallée Sud - Grand Paris

5 rue Paul-Vaillant-Couturier • 92140 Clamart

Tél. 01 46 45 35 40 • Fax 01 46 45 05 54

B- Suivi des baux précaires

Un tableau de suivi nominatif des occupants en bail précaire est tenu et mis à jour par le Directeur de l'Habitat. Cf annexe 1

1) Demande initiale

L'initiative de la demande peut provenir :

- soit du demandeur,
- soit de Vallée Sud Habitat, après identification d'une urgence relative à la situation personnelle ou locative de la personne ;

Lorsque la demande émane du demandeur, celui-ci adresse préalablement un courrier ou courriel à la Direction de l'Habitat, exposant les motifs de sa demande.

2) Instruction et examen de la demande

L'instruction est réalisée par le Directeur de l'Habitat, sous validation du Directeur général.

Les situations pouvant justifier l'octroi d'un bail précaire sont limitativement définies et priorisées comme suit :

a- Relogement lié à un sinistre ou à des travaux obligatoires

Lorsque des travaux de remise en état constatés par le service sinistre nécessitent la libération temporaire du logement (dégâts des eaux, incendie, désordre technique).

Cette possibilité peut être étendue, sur demande expresse des villes de Clamart ou Châtillon, à des locataires extérieurs à Vallée Sud Habitat.

b- Mise à l'abri pour violences familiales ou conjugales

Ce cas peut être étendu, à titre dérogatoire :

- aux situations de séparation conflictuelle,
- notamment en présence d'enfants nécessitant une séparation urgente.

Un rapport social ou un dépôt de plainte peut être exigé pour ce cas de figure.

c- Rapprochement d'un salarié de VSH de son lieu de travail

À titre exceptionnel, le Directeur de l'Habitat peut proposer un bail précaire pour un motif non listé ci-dessus, avec accord préalable du Directeur Général.

3) Décision : accord ou refus

a- En cas de refus ou d'absence de logement disponible

Une réponse motivée est adressée au demandeur par courrier ou courriel.

La Direction de l'Habitat l'oriente vers d'autres dispositifs possibles :

- recours DALO,
- labellisation PDALHPD,
- saisine du SIAO,
- ou tout autre dispositif adapté.

Un entretien téléphonique ou physique peut être proposé.

b- En cas d'accord

Le Directeur de l'Habitat prend contact avec le demandeur et lui propose un logement disponible en bail précaire.

Le caractère temporaire de l'occupation est clairement rappelé au demandeur, qui est invité à :

- créer ou actualiser sa demande de logement social,
- ouvrir un compte AL-in,
- engager un recours DALO si nécessaire,
- ou toute autre démarche utile.

c- Signature du bail précaire

Le bail précaire est rédigé par la Direction de l'Habitat et soumis à la signature du Directeur Général ou de son adjoint.

Sont informés et consultés :

- le responsable de secteur concerné,
- le service clientèle,
- le responsable d'agence.

La signature a lieu :

- agence par un gestionnaire clientèle.

Le service clientèle procède à l'enregistrement dans ARAVIS.

L'état des lieux d'entrée est programmé par le responsable de secteur et inscrit à son agenda, avec copie au service clientèle et à la Direction de l'Habitat.

d- Vie du bail précaire pour les cas de relogement sinistre

Pendant la durée du bail précaire :

- le locataire paie le loyer et les charges du logement proposé en bail précaire, selon la tarification proposée ci-dessus ;
- le locataire **doit** assurer son logement dès la signature du contrat de location ;
- il ouvre lui-même ses abonnements (EDF, etc.).

e- Suivi et renouvellement du bail précaire

Le Directeur de l'Habitat assure le suivi des échéances.

1 mois avant la fin du bail, si l'occupant est toujours présent, un rendez-vous est fixé pour signer un avenant de renouvellement.

Le ou les renouvellement(s) éventuels sont organisés au siège de Vallée Sud Habitat par ce dernier.

Un courrier officiel est adressé au locataire à cet effet.

C- Cas de refus de quitter le logement en bail précaire

Étape 1 : Le service sinistre informe les services Habitat et Proximité que les travaux sont terminés.

La Direction de l'Habitat notifie au locataire par courrier qu'il doit réintégrer son logement d'origine à une date déterminée.

Une copie est transmise au service sinistre et à l'agence concernée.

Cette mention doit être intégrée dans le modèle de bail précaire.

Étape 2 : Si le locataire ne se présente pas à l'état des lieux de sortie :

1. L'agence appelle le locataire pour fixer un nouvel état des lieux de sortie.
2. En cas de nouvelle absence, l'agence concernée transmet au service juridique :
 - le bail précaire,
 - le bail initial du logement,
 - le courrier de mise en demeure,
 - l'accusé de réception,
 - la date prévue d'EDLS.



**Vallée Sud
HABITAT**

Grand Paris

Etape 3 : Le service contentieux mandate un commissaire de justice pour procéder à l'EDLS.

Si le locataire reste absent, l'huissier établit un constat, permettant d'engager une procédure de résiliation des deux baux.



**Vallée Sud
HABITAT**

Grand Paris

Annexe 1 : Procédure spécifique – Sinistre

I) Entrée dans le bail précaire

Lorsqu'un locataire subit un sinistre (dégât des eaux, incendie, etc.) constaté par le service sinistre :

a) Le locataire est assuré

Il contacte son assurance. Vallée Sud Habitat coordonne avec l'expert et l'assureur. La prise en charge hôtelière peut durer jusqu'à 1 mois.

Au-delà, VSH met à disposition un logement en bail précaire selon la présente procédure.

Le locataire doit assurer le logement mis à disposition en bail précaire et maintenir son contrat d'assurance pour le logement sinistré.

b) Le locataire n'est pas assuré

Cela constitue un motif de résiliation du bail.

Toutefois, en pratique, VSH prend provisoirement le relais pour assurer le relogement.

Dans tous les cas :

- le locataire restitue les clés du logement sinistré à l'agence ;
- s'il doit récupérer des affaires : présence d'un gardien ou d'un responsable de secteur ;
- les frais de déménagement restent à la charge du locataire.

✦ En cas d'absence du locataire : VSH déclare le sinistre à son propre assureur afin d'accéder au logement et engager les travaux, puis informe le locataire des démarches entreprises.

II) Vie du bail précaire pour les cas de relogement sinistre

Pendant la durée du bail précaire :

- si le locataire est responsable du sinistre, il paie la redevance intégrale (loyer et charges) du bail du logement mis à disposition en bail précaire ainsi que les charges du logement sinistré ;
- si le locataire n'est pas responsable du sinistre, il paie les charges de son logement sinistré ainsi que la redevance intégrale (loyer et charges) du logement qu'il occupe ;
- VSH sollicite l'expert pour compenser les loyers non perçus ;
- le locataire doit assurer son nouveau logement et maintenir son contrat d'assurance pour le logement sinistré (à charge pour lui de solliciter une indemnisation auprès de son assurance)
- il résilie lui-même ses abonnements (EDF, etc.).



**Vallée Sud
HABITAT**

Grand Paris

III) Sortie du sinistre

Lorsque le logement est à nouveau habitable :

- le service sinistre informe l'agence ;
- l'agence notifie au locataire par LRAR une date de réintégration ;
- un délai d'1 semaine lui est accordé pour réintégrer son logement.

En cas de refus ou d'absence à l'état des lieux d'entrée, la procédure contentieuse décrite plus haut s'applique.

La Direction de l'Habitat est informée pour le suivi du bail précaire.

Points à compléter / améliorer (recommandations internes VSH)

- Mise à jour de la liste d'hôtels partenaires ;
- Formalisation de conventions avec les villes de Clamart et Châtillon ;
- Suivi renforcé des assurances locatives par les agences.