



BANQUE des
TERRITOIRES



**Présentation du permis de louer : une
solution appropriée de lutte contre l'habitat
indigne ?**

Sommaire

01	Introduction	3	04	La déclaration de mise en location	13
02	Définition des termes	5	05	L'autorisation préalable de mise en location	20
03	Compétences	10			

01

Introduction



Introduction

La terminologie « permis de louer » regroupe deux procédures : les déclarations de mise en location et les autorisations préalables de mise en location.

Ces dispositions, issues de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014, ont été précisées par le décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016, et ont également évolué avec la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN).

Ces procédures ont été créées dans une optique de maximisation de la lutte contre l'habitat indigne.

La mise en place de ces dispositions vise à combattre les logements indignes mis en location par les « marchands de sommeil » et les propriétaires qui méconnaissent la législation en vigueur.

02

Définition des termes



Définition des termes

L'habitat indigne apparait pour les 2 procédures :

*Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, Article 1-1 : 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.*

- Locaux et installations impropres à l'habitation : Cette définition fait référence aux installations, ce qui peut s'entendre par des habitats précaires de type caravanes, cabanes, abris de jardin. Le vocable « impropre » est un des termes déjà employés par l'article [L. 1331-22](#) du code de la santé publique : « Les caves, sous-sols, combles, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur et autres locaux par nature impropres à l'habitation ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux. »

- Logements présentant des risques manifestes pour la santé ou la sécurité des occupants ces risques peuvent recouvrir différentes situations, comme par exemple le risque d'exposition au plomb, la sur-occupation, l'insalubrité, le péril.

Définition des termes

Insalubrité

Ce sont les articles L. 1331-26 à L. 1331-31 du code de la santé publique qui régissent la procédure de déclaration d'insalubrité.

Il n'y a pas de définition précise, le juge se prononçant spécifiquement sur chaque cas d'espèce.

Par un arrêté préfectoral, l'insalubrité est déclarée. Le préfet prescrit les mesures nécessaires pour y remédier après consultation des propriétaires et des occupants, ainsi que suite à l'avis du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques. Les arrêtés d'insalubrité sont précédés d'une enquête d'insalubrité et obéissent à des règles particulières de notification.

Définition des termes

Péril

Article L511-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation : Le maire peut prescrire la réparation ou la démolition des murs, bâtiments ou édifices quelconques lorsqu'ils menacent ruine et qu'ils pourraient, par leur effondrement, compromettre la sécurité ou lorsque, d'une façon générale, ils n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique, dans les conditions prévues à l'article L. 511-2. Toutefois, si leur état fait courir un péril imminent, le maire ordonne préalablement les mesures provisoires indispensables pour écarter ce péril, dans les conditions prévues à l'article L511-3.

Concernant la notion d'habitat dégradé, uniquement en référence pour l'autorisation préalable, il y a une absence de définition juridique par les textes.

Définition des termes

*L'habitat indigne ne concerne pas l'habitat **indécent** qui relève des relations entre les bailleurs et les propriétaires.*

*Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précise dans son article 6 : « Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement **décent** ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. (...) »*

La décence du logement s'apprécie par rapport à des caractéristiques minimales de confort et d'équipement et à des normes de sécurité et de salubrité. (Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002).

03

Compétences



Compétences

Les articles L634-1 et L635-1 du Code de la Construction et de l'Habitation répertorient les EPCI ayant la compétence en matière d'habitat, comme les organes compétents pour l'instauration de ces zones.

*Les **communautés d'agglomération** exercent une compétence obligatoire en matière d'équilibre social de l'habitat.*

*Les **communautés urbaines et les métropoles** exercent de plein droit la compétence habitat.*

*Les **communautés de communes** peuvent choisir, à titre optionnel, la compétence politique du logement et du cadre de vie. (L5214-16 CGCT).*

Seules des communes membres d'une communauté de communes qui n'a pas cette compétence, sont compétentes pour instaurer ces procédures.

Compétences

La **loi ELAN** du 23 novembre 2018 apporte des modifications aux articles du CCH.

En effet, « A la demande d'une ou plusieurs communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, l'organe délibérant de cet établissement peut déléguer à ces communes la mise en œuvre et le suivi, sur leurs territoires respectifs, des articles L. 634-3 à L. 634-4 (ou L. 635-3 à L. 635-10) s'agissant des zones soumises à déclaration de mise en location.

Cette délégation est limitée à la durée de validité du programme local de l'habitat. Le maire de chaque commune délégataire adresse à l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre un rapport annuel sur l'exercice de cette délégation. »

Il est important de préciser que cette délégation ne concerne pas l'instauration de ces zones (les délibérations restants de la compétence de l'EPCI) mais les dépôts des déclaration/autorisations, leurs instructions et les sanctions en cas de non respect des prescriptions.

Une délégation totale est envisageable : L5214-16-1, L5215-27, L5216-7-1, L5217-7 du CGCT.

04

La déclaration de mise en location



La déclaration de mise en location

Les articles de référence sont les articles L634-1 à L634-5 et R634-1 à -4 CCH

Art L634-1 CCH : I.-L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal peut délimiter des zones soumises à déclaration de mise en location, au regard de l'objectif de lutte contre l'habitat indigne et en cohérence avec le programme local de l'habitat en vigueur et le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées. Ces zones peuvent concerner un ou plusieurs ensembles immobiliers.

Ce dispositif de déclaration ne s'applique ni aux logements mis en location par un organisme de logement social, ni aux logements qui font l'objet d'une convention prévue à l'article L. 351-2.

II.-La délibération mentionnée au I peut fixer, pour chacune des zones géographiques qu'elle délimite, les catégories et caractéristiques des logements qui sont soumis à déclaration. Elle précise la date d'entrée en vigueur du dispositif, qui ne peut être fixée dans un délai inférieur à six mois à compter de la publication de la délibération mentionnée au I, ainsi que le lieu et les modalités de dépôt de la déclaration.

La déclaration de mise en location

Les logements concernés sont ceux qui sont mis en location ou font l'objet d'une nouvelle mise en location et dont le contrat est soumis au titre 1^{er} ou au titre 1^{er} bis de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 c'est-à-dire :

- 1) Les locations de locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation non meublés,*
- 2) Les contrats de location de logements meublés.*

La déclaration de mise en location est renouvelée à chaque nouvelle mise en location, nouveau locataire.

La déclaration de mise en location

La déclaration NE CONCERNE PAS :

- *Les reconductions ou renouvellements de la location avec de nouvelles conditions avec le même locataire, ainsi que les avenants.*
- *Ce dispositif de déclaration ne s'applique ni aux logements mis en location par un organisme de logement social (OPH par exemple), ni aux logements qui font l'objet d'une convention prévue à l'article L. 351-2 (**Aide personnalisée au logement**).*
- *Les locaux touristiques ou les baux commerciaux qui ne sont pas la résidence principale du locataire.*

La déclaration de mise en location

- *Délai pour déclarer*
- *Formulaire de déclaration*
- *Contenu*
- *Dossier de diagnostic technique*



La déclaration de mise en location

Instruction de la demande

La collectivité doit adresser réponse au déclarant dans la **semaine** suivant le dépôt de sa déclaration.

Déclaration complète

Déclaration incomplète

Une interrogation peut apparaitre : quid du paiement de l'instruction ?



La déclaration de mise en location

Défaut de déclaration

Possibilité de régulariser.

Sans régularisation, amende au plus égale à 5 000 € dont le produit sera intégralement versé à l'Anah.

Cette absence de déclaration est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire.

Quid des visites sur place par les services ?

05

L'autorisation préalable de mise en location



L'autorisation préalable de mise en location

Les articles de référence sont les articles L635-1 à L635-11 et R635-1 à -4 CCH

Art L635-1 CCH : I.-L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal peut délimiter des zones soumises à autorisation préalable de mise en location sur les territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé. Ces zones sont délimitées au regard de l'objectif de lutte contre l'habitat indigne et en cohérence avec le programme local de l'habitat en vigueur et le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées. Ces zones peuvent concerner un ou plusieurs ensembles immobiliers.

II.-La délibération mentionnée au I peut fixer, pour chacune des zones géographiques qu'elle délimite, les catégories et caractéristiques des logements qui sont soumis à autorisation préalable. Elle précise la date d'entrée en vigueur du dispositif, qui ne peut être fixée à un délai inférieur à six mois à compter de la publication de la délibération mentionnée au I, ainsi que le lieu et les modalités de dépôt de la demande d'autorisation.

L'autorisation préalable de mise en location

Les logements concernés et ceux exemptés de l'autorisation sont les mêmes que pour la déclaration.

*Le **Formulaire** de la demande d'autorisation est le Cerfa numéro 15652*01, ce modèle est accompagné d'une notice explicative (Cerfa n°52148*01).*

Le contenu de l'autorisation est le même que pour la déclaration.

Dossier de diagnostic technique est annexé à la demande.

L'autorisation préalable de mise en location

Instruction de la demande

2 cas peuvent se présenter :

Autorisation expresse

Autorisation tacite



L'autorisation préalable de mise en location

Refus

Contexte d'un refus obligatoire.

Les refus doivent être motivés.

Les refus sont transmis.



L'autorisation préalable de mise en location

Transfert d'autorisation en cas de transfert de propriété du logement :

*En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux du logement, une autorisation en cours de validité peut être transférée au nouveau propriétaire du logement. Ce transfert prend effet à compter du dépôt par le nouveau propriétaire, auprès de l'autorité compétente, d'une déclaration de transfert, sous réserve de l'accord du bénéficiaire initial de l'autorisation. Le modèle de déclaration de transfert d'autorisation préalable de mise en location de logement est enregistré sous le numéro Cerfa 15663*01. Il est accompagné d'une notice explicative Cerfa 52149*01.*

L'autorisation préalable de mise en location

Défaut d'autorisation

Cette absence de déclaration est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire.

Régularisation possible.

Sans régularisation, différents montants d'amende peuvent être prononcés.

L'autorisation préalable de mise en location

Les montants maximaux encourus

5 000 € en cas de mise en location sans dépôt d'une demande d'autorisation.

15 000 € en cas de récidive pour le non-respect de l'obligation de déposer une demande de mise en location (nouveau manquement commis dans un délai de 3 ans).

15 000 € en cas de mise en location d'un logement en dépit d'une décision de rejet de la demande d'autorisation préalable notifiée.

L'amende est proportionnée à la gravité des manquements constatés et ne peut être prononcée plus d'un an à compter de la constatation des manquements.

Indépendance de l'autorisation au regard des polices de salubrité et sécurité publique

banquedesterritoires.fr

 | @BanqueDesTerr

