

Le « permis de louer »

Pour quoi faire ?

Comment faire ?

INTERET et LIMITES du dispositif

Objectifs du permis de louer

- Mieux connaître l'état du parc locatif privé dans des quartiers ou secteurs repérés comme fragiles compte tenu de certains indicateurs
- Traiter en amont de la location des logements qui sont susceptibles d'être qualifiés de non décentes voire d'indignes
- Sensibiliser les bailleurs privés à la nécessité d'une qualité minimale des logements qu'ils louent
- Mobiliser les milieux professionnels sur ce même thème : agences immobilières, gestionnaires de biens, notaires
- Garantir aux locataires, notamment modestes, une qualité minimale du logement qu'ils louent...absence de risques pour leur santé et sécurité
- Repérer les « mauvais bailleurs » ...
- Révéler des situations de « mal logement » inconnues et non signalées

Présentation du permis de louer; le dispositif

Textes

- Art L 635-1 et s du CCH, modifiés par la loi du 9 avril 2024
- Définition d'un périmètre par délibération de l'organe délibérant de l'EPCI compétent en habitat
 - À défaut par le conseil municipal
- En cohérence avec le PLH **s'il existe** et avec le PDHALPD
- A la demande d'une commune, l'EPCI peut lui déléguer la mise en œuvre et le suivi du permis de louer
- Fixe la durée de cette délégation; la commune adresse un CR annuel à l'EPCI
- *Peut fixer, pour chacune des zones géographiques qu'elle délimite, les catégories et caractéristiques des logements concernés*
- Fait l'objet d'une publication
- Précise la date d'entrée en vigueur, non inférieure à 6 mois
- Précise lieu et modalités de dépôt de la demande de permis
- Exécutoire, transmise à la CAF et à la MSA

Observations

- L'instauration du permis de louer est une prérogative de l'EPCI (lorsque celui-ci a la compétence « habitat »)
- L'obligation d'un PLH a été supprimée par la loi du 9 avril 2024
- La délégation par l'EPCI à une commune est facilitée
- Justifier un périmètre pertinent
 - Au regard de la *proportion importante d'habitat dégradé*
 - Ni trop grand ...
 - Ni trop petit ...
- Eviter les définitions inapplicables....
- Ou les discriminations
- Assurer l'Information
 - Du public
 - Des professionnels
 - Des propriétaires

Présentation du permis de louer

- **Champ d'application du permis de louer**

- Aux logements locatifs privés
 - hors HLM
 - hors logements conventionnés à l'APL
- Meublés ou non meublés
- Individuels ou en immeubles collectifs
- A toute nouvelle location et renouvelable à chaque nouvelle mise en location.(relocations)
- L'autorisation est jointe au contrat de bail

- **Observations**

- Seuls les logements, au sens des parties privatives louées, sont visés, hors parties collectives;
 - Donc difficultés d'application dans les copropriétés lorsque les désordres sont liés aux parties communes ...
- Même champs que la « décence » du logement

Régime des autorisations

- **DISPOSITIF**

- Autorisation préalable à la mise en location délivrée par le Pt de l'EPCI ou par le maire
- Peut être refusée ou soumise à conditions *lorsque le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique; ajout de la décence;*
- Le refus doit être motivé; il précise la nature des travaux ou aménagements prescrits pour satisfaire *aux exigences de sécurité, de salubrité et de décence;*
- Le refus est transmis à la CAF, la MSA et aux services fiscaux
- La décision expresse est notifiée au demandeur
- Délai maximum d'instruction de la demande : 1 mois
- Au-delà d'1 mois : autorisation délivrée à titre tacite
- *Il ne peut y avoir autorisation de louer lorsqu'un immeuble est frappé d'une mesure de police (notamment sur les parties communes)*

- **OBSERVATIONS**

- Le texte vise les motifs de salubrité et de sécurité pour refuser ou préciser les travaux à effectuer et depuis *la loi « Climat et résilience », la décence...*
- L'inclusion de la « décence » au sens de la loi de 2021 soulève la question de son applicabilité en copropriété
- L'autorisation expresse suppose la visite des logements, qui n'était pas prévue par les textes; *mention ajoutée explicitement par la loi du 9 avril 2024 (art L635-3); la visite intervient dans le délai d'instruction*
- Problèmes liés aux autorisations tacites

Régime des autorisations (suite)

DISPOSITIF

- Demande selon un formulaire type
- Un dossier de diagnostic technique complet doit être fourni pour les logements soumis à la loi de 89
- Récépissé de la demande
- Possibilité de transfert de l'autorisation à un tiers (mutations, successions..) au vu d'une déclaration de transfert faite au maire et accord du propriétaire initial
- Régularisation possible en cas de location sans autorisation préalable (R365-4-1)

• OBSERVATIONS

La régularisation possible, ouverte par l'art R 365-4-1 du CCH devrait être effectuée par le Pt de l'EPCI ou par le maire, qui recueille les observations du demandeur, sans passage par le préfet, lequel a été supprimé par la loi du 9 avril 2024; (modification du 1^{er} alinéa L635-7)

Le R365-4-1 doit être mis à jour

Sanctions du dispositif

Sanctions vis-à-vis du bailleur

- Cas du bailleur n'ayant pas demandé l'autorisation:
 - Le Pt ou le maire demande au bailleur défaillant ses observations dans un délai fixé
 - Peut fixer une amende administrative de 5000 € / 15 000 € en cas de récidive dans les 3 ans, au maximum
 - Régularisation possible par le bailleur
- Cas du bailleur ayant loué malgré un refus
 - Le Pt de l'EPCI ou le maire demande au bailleur défaillant ses observations dans un délai fixé
 - Peut fixer une amende administrative de 15 000 €, au maximum
 - Pas de régularisation possible
- Le produit des amendes est versé à l'EPCI ou à la commune

Observations

- Le Pt de l'EPCI ou le maire sont compétents et non plus le préfet (**loi du 9 avril 2024**)
- Le bailleur n'est pas informé de l'obligation du permis de louer; est présumé de bonne foi - le bailleur pensait être en dehors du périmètre
- Difficulté d'application : l'autorité locale n'a aucun moyen juridique de suivre les locations sur son territoire ...et de connaître les locations sans permis (sauf plainte ou signalement)
- Le cas du bailleur ayant loué sans avoir effectué les travaux demandés n'est pas prévu : *problème des permis avec réserves*
- Le mécanisme des sanctions a été simplifié et relève de l'autorité locale compétente et non plus du préfet (**loi du 9 avril 2024**)
- Le produit des amendes n'est plus versé à l'ANAH

Effets de droit du dispositif

- **Dispositions protectrices**

- Pour les occupants
 - La location sans autorisation est sans effet sur le bail et le droit des occupants
 - L'autorisation tacite ne présume pas du caractère décent ou digne du logement
- Pour les autorités administratives
 - La délivrance de l'autorisation – expresse ou tacite- est inopposable aux autorités administratives compétentes au titre de la salubrité ou de la sécurité publiques : un arrêté d'insalubrité ou d'insécurité peut toujours être pris sur le logementet, évidemment sur les parties communes ou collectives ...

- **Observations**

- L'absence de permis de louer n'entraîne pas la nullité du bail qui poursuit son cours normal;
- Le permis tacite n'a pas pour effet de présumer décent ou salubre le logement...Mais le permis express indique que le logement est salubre et décent...
- Les autorités de police de salubrité et de sécurité publiques ne sont pas liées par le fait qu'un logement ait bénéficié de l'autorisation, même expresse : des travaux ont pu camoufler des désordres, des désordres peuvent apparaître ultérieurement....
- En cas de permis tacite, il est essentiel que les autorités puissent intervenir ...

Observations diverses –

- Précautions de mise en place du dispositif, compte tenu de ses limites :
 - Bien calibrer, justifier le périmètre/ secteur soumis à autorisation
Pour éviter les recours / rupture d'égalité entre les citoyens propriétaires...
 - Se donner les moyens d'instruire effectivement tous les dossiers, donc visiter les logements et instruire les demandes en 1 mois maxi
Pour éviter les permis tacites – avec la limite des refus possibles de visites ...
 - L'information des propriétaires : la publicité locale et les circuits locaux sont insuffisants;
 - Pour être opposable aux propriétaires (non résidents locaux, notamment), utile de notifier individuellement aux propriétaires le dispositif adopté... même si c'est très contraignant ...
 - Suivre les mutations : sensibiliser les notaires (tenus de renseigner les parties), mais le permis de louer n'est pas une servitude annexée au PLU...
 - Absence de moyen de suivi des locations normalement soumises à permis, absence d'outil d'évaluation pour mesurer les effets de l'instauration du dispositif
D'où l'intérêt de coupler le dispositif avec le contrôle (visite) de la décence du logement pour toutes les demandes d'ouverture de droits à l'allocation logement (CAF/MSA)

Limites, risques et intérêt

- L'instauration du « permis de louer » n'est pas la panacée
Compte tenu des limites du dispositif :
 - Sa limitation à un périmètre ou un secteur ...avec le risque des « effets de périmètre »
 - Son application restreinte aux parties privatives du logement; partiellement inefficace en copropriété (salubrité et « décence énergétique » peuvent relever de la copropriété)
 - L'information réelle des propriétaires, non résidents locaux ...
 - L'absence d'annexion au PLU comme servitude
 - Difficulté pour connaître les locations sans permis ou l'état des logements ayant reçu une autorisation avec réserves (quel suivi local effectif ?)
- Mais peut être utile si :
 - Les précautions ci-dessus sont prises
 - Est couplée avec d'autres outils de traitement de l'habitat indigne ou dégradé dans une politique d'ensemble : arrêtés de police du maire (RHSD) arrêtés d'insalubrité ou d'insécurité, restauration immobilière
 - Avec les contrôles CAF de la décence
- ***Ne fait pas l'économie de la prise d'arrêtés de police (salubrité, sécurité)***
NB : *Comme tout dispositif d'autorisation et toute réglementation en matière de police (insécurité, insalubrité ...) la commune et ses prestataires peuvent voir leur responsabilité – civile et pénale- engagée en cas d'accident ou de sinistre advenant dans un logement ayant bénéficié d'un permis de louer express ou tacite ... où non instruit*