

Lutter contre l'habitat dégradé : Le permis de louer

Bureau du CRHH

21 mai 2019



Un contrôle ciblé des mises en location, issu de la loi Alur



**La déclaration de mise
en location**

Formalité à postériori



Outil d'observation

Pour une meilleure connaissance
sur la qualité des logements mis
en location

ou

**L'autorisation préalable de
mise en location**

Formalité préalable



Outil de contrôle

Pour améliorer l'état des
logements mis en location

**Des outils complémentaires de LHI
à ceux existants**

La mise en place du permis de louer



Par délibération, laissée à l'initiative de l'EPCI compétent en matière d'habitat ou à défaut le maire de la commune,

- pour des zones comportant une proportion importante d'habitat dégradé, définies en cohérence avec le PDALHPD et le PLH



**Entrée en application du dispositif :
6 mois au moins à compter de la publication
de la délibération**

#LoiElan

Possibilité pour une commune de demander la délégation du suivi de la mise en œuvre du dispositif sur son territoire (limitée à la durée de validité du PLH + Rapport annuel par le maire de chaque commune délégataire)

Logements concernés



Logements loués à usage de résidence principale soumis à la loi du 6 juillet 1989 :

- Vides – Titre 1^{er} de la loi
- Meublés – Titre 1^{er} bis de la loi



#LoiElan

Les logements sociaux et conventionnés sortent du champ d'application du permis de louer



Mise en location	<input checked="" type="checkbox"/>
Relocation	<input checked="" type="checkbox"/>
Reconduction du bail	<input type="checkbox"/>
Renouvellement du bail	<input type="checkbox"/>
Avenant au bail	<input type="checkbox"/>

La délibération peut préciser les catégories et caractéristiques des logements concernés par le permis de louer

La déclaration de mise en location

L'autorité compétente
ne peut pas refuser
la location

Dans les 15 jours de la
signature du bail

Demande d'autorisation préalable de mise en location de logement

Mise en location Nouvelle location

1. Identité du bailleur

Vous êtes un particulier Modérateur Mandataire

Nom Prénom(s)

Vous êtes une personne morale

Numéro de la personne morale

N° SIRET Forme juridique

Département de la personne morale Modérateur Mandataire

Nom Prénom(s)

Qualité du demandeur

Subscribez à l'envoi de la demande et/ou mandataire du bailleur Modérateur

+

Dossier
de
diagnostic
technique

1 semaine

- Délivrance d'un récépissé si dossier complet
- Délivrance d'un accusé de réception si dossier incomplet

*(Lieu et modalités de dépôt
précisés dans la délibération)*

Transmission d'une copie du récépissé pour
information au locataire par le bailleur

L'autorisation préalable de mise en location



Dépôt de la demande

Dossier de diagnostic technique

Délivrance d'un récépissé (si dossier complet – AR si incomplet)

Instruction de la demande (contrôle sur pièces, visite du logement)

Décision expresse sous un mois (à défaut autorisation tacite)

Autorisation à annexer au bail

(Lieu et modalités de dépôt précisés dans la délibération)

Nature de la décision prise par l'autorité compétente (Demande d'autorisation préalable)



- ✓ Autorisation expresse, sans réserve
- ✓ Autorisation soumise à conditions
- ✓ Autorisation tacite

2 ans pour signer le bail
Transfert possible



- ✓ Refus motivé pour des raisons liées à la sécurité des occupants ou à la salubrité publique ⇒ Indication nature des travaux ou aménagements prescrits pour satisfaire aux exigences de sécurité et/ou de salubrité
- ✓ Refus automatique quand arrêté d'insalubrité, de péril ou relatif à la sécurité des équipements communs d'un immeuble collectif

Transmission de la décision de refus à la Caf, MSA, services fiscaux, comité responsable du PDALHPD

Conséquences du non respect des dispositifs



Conséquences de l'absence de demande d'autorisation ou location en dépit d'une décision de rejet

Conséquences de l'absence de déclaration

Pas d'incidence sur le bail en cours

Pas de versement des aides personnelles en tiers payant

Amende selon la gravité des manquements constatés

=> au plus égale à 15 000 euros

=> au plus égale à 5 000 euros

Invitation par le préfet à régulariser la situation dans un délai d'un mois

**Produit des amendes
intégralement versé à l'ANAH**

Merci de votre attention



Contact

Adil Union Régionale Occitanie
4, Rue Furgole – 31000 Toulouse
www.adiloccitanie.org