



## Club habitat de l'A'U

---

*Réinvestir les centres anciens en  
luttant contre le logement indigne :*  
**Le permis de louer**

**mercredi 9 juin 2021 de 15h à 16h30**  
en visioconférence

# Club habitat : le permis de louer

---

1. Réinvestir les centres anciens
2. Des mesures incitatives, des mesures obligatoires
3. Le permis de louer : le contexte réglementaire, de sa mise en œuvre à son suivi

# 1. Réinvestir les centres anciens

---

## Quels sont les atouts d'un centre-ville ancien ?

- Une **mixité et une proximité des fonctions urbaines** : habitat, équipements scolaires et culturels, commerces, services, lieux de loisirs...
- Une **fonction résidentielle** favorisant la vie collective, la mixité et les liens sociaux
- Une fort potentiel en terme de **développement durable** : confort thermique, maîtrise foncière et préservation des espaces environnants,
- Une dimension **patrimoniale et culturelle**, la richesse de l'architecture et du paysage),
- Un **lieu de décision** (mairie, préfectures et sous-préfectures, tribunal, CCI, ...),
- Etc.

# 1. Réinvestir les centres anciens

---

## Quelles sont les causes de la dévitalisation des cœurs de bourgs et de village ?

Un « cocktail » d'une pluralité d'ingrédients :

- Une baisse de population du centre et paupérisation,
- Une fuite d'équipements attractifs et des services du quotidien,
- Des emplois toujours plus loin,
- Un besoin d'indépendance et d'intimité,
- Des lieux de rencontres dématérialisés.

# 1. Réinvestir les centres anciens

---

## Quels sont les effets de la dévitalisation des cœurs de bourgs et de village ?

- **Vacance de logements** : habitat inadapté, un abandon des logements en faveur des secteurs pavillonnaires pour plus d'espace, extérieur, stationnement, intimité...
- **Dégradation du bâti** : un manque d'entretien dû à l'abandon, au désintérêt, aux coûts élevés de réhabilitation...
- **Paupérisation** des centres anciens : souvent, le lieu d'habitation de populations en difficulté,
- **Perte d'attractivité commerciale** : fermeture, rotations et déclassement des commerces et services de proximité,
- Etc.

# 1. Réinvestir les centres anciens

---

## Pourquoi intervenir dans les centres-bourgs ?

- La question de la préservation de l'**héritage culturel et patrimonial** des territoires,
- Le charme des centres anciens comme véritable ressource pour l'**attrait touristique**, donc économique, des territoires,
- Des **espaces publics de qualité**, des lieux fédérateurs, apaisés, piétons...
- Un bâti ancien assurant un **confort thermique** notamment l'été,
- Le **besoin en logements**, notamment de petite taille,
- L'urgence de **résoudre des situations d'insalubrité**, indécence et périls de logements

## 2. Des mesures incitatives, des mesures obligatoires

---

### Quels moyens pour lutter contre l'habitat insalubre, indécent et/ou dangereux ?

1. Identifier les situations d'insalubrité et de péril par un diagnostic détaillé.
2. Des actions incitatives et également coercitives, parmi lesquelles :
  - **ORT** – vise une requalification d'ensemble d'un centre-ville pour créer un cadre de vie attractif propice au développement à long terme du territoire,
  - **OPAH-RU** – inciter l'amélioration de l'habitat privé au sein de secteurs anciens, contraindre par la mise en place d'ORI,
  - **PIG** – inciter l'amélioration, l'adaptation et la réhabilitation des logements privés.
  - **Arrêtés d'insalubrité et de péril**,
  - **ORCOD** – intervenir sur les copropriétés dégradées par une action coercitive,
  - Enfin, le **permis de louer** permet de veiller sur la qualité des logements mis en location dans les secteurs les plus concernés

## 2. Des mesures incitatives, des mesures obligatoires

### Quels partenaires ?





## 3. Le permis de louer

---

### La politique de lutte contre l'habitat indigne

- La politique de **lutte contre l'habitat indigne et non décent** constitue un **axe fort** de la politique en faveur du logement.
- A l'échelle départementale, dans le Gard et dans l'Hérault, les services de l'Etat, les Départements et les EPCI, avec l'appui de la CAF, ont développé une politique en la matière et des outils dans le cadre des Plans Départementaux d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).
- La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) a créé un nouvel outil, complémentaire aux autres outils pour lutter contre le logement indigne et insalubre : **le permis de louer**.

## 3. Le permis de louer

---

### Qu'est-ce que le permis de louer ?

- 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 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 ELAN\*\*.

### A quoi sert le « permis de louer » ?

- Ce dispositif donne le pouvoir aux collectivités de contrôler l'état des logements avant leur mise en location et ainsi d'éviter les locations insalubres ou indécentes.
- Il vise à combattre les logements indignes mis en location par les « marchands de sommeil » et les propriétaires qui méconnaissent la législation en vigueur.
- Il s'agit de s'assurer que les biens mis en location ne portent pas atteinte ni à la sécurité des occupants, ni à la salubrité publique.
- Plus en général, le permis de louer permet d'améliorer la connaissance et effectuer un suivi du parc locatif privé.

\* loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014

\*\* n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

## 3. Le permis de louer

---

### Qui peut mettre en œuvre le permis de louer ?

- Le permis de louer peut être mis en œuvre par :
  - ✓ les EPCI compétents en matière d'habitat,
  - ✓ Les communes si l'EPCI n'a pas la compétence habitat.
- La gestion et le suivi du permis de louer ne peuvent être délégués aux communes par les EPCI que si celui-ci est **doté d'un programme local de l'habitat PLH** (ou d'un PLUi) exécutoire.
- Cette délégation est temporaire et 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.

### 3. Le permis de louer

---

#### Quelles communes et quels périmètres sont concernés ?

- Le permis de louer concerne les territoires concentrant de l'habitat dégradé, susceptible d'être concernés par les locations de logements insalubres ou indécents.
- Ces périmètres seront définis en cohérence avec le PDALHPD et le PLH
- La délibération de l'EPCI compétent en matière d'habitat, ou de la commune si l'EPCI ne l'est pas, devra alors préciser la zone géographique d'application du permis de louer.
- La délégation aux communes ne concerne pas l'instauration des zones (les délibérations restants de la compétence de l'EPCI) mais les dépôts des déclaration/autorisation, leurs instructions et les sanctions en cas de non respect des prescriptions.

## 3. Le permis de louer

---

### Quels logements sont concernés ?

- Les logements concernés sont les ceux loués à usage de résidence principale soumis à la loi du 6 juillet 1989 (logements construits depuis 15 ans, qu'ils soient vides ou meublés.
- Les logements sociaux publics et conventionnés sortent du champ d'application du permis de louer.
- Sont également exclus de ce dispositif les locations touristiques saisonnières (moins de 4 mois dans l'année) et les baux commerciaux.
- Seul les mises en location et les relocations sont concernées. Ne le sont pas la reconduction, le renouvellement ou l'avenant au bail.
- La délibération peut préciser les catégories et caractéristiques des logements concernés par le permis de louer

## 3. Le permis de louer

---

### La procédure de mise en œuvre du permis de louer

Etape 1 – délibération de l'EPCI compétent en matière d'habitat ou de la commune si l'EPCI ne l'est pas. La délibération précise :

- ✓ La procédure retenue (déclaration OU autorisation préalable)
- ✓ Le secteur géographique d'application
- ✓ Les lieux et modalités de dépôt des demandes/déclarations par les bailleurs
- ✓ La date d'entrée en vigueur (min. 6 mois suivant la publication de la déclaration).

(en cas de délégation de la gestion du dispositif, celle-ci doit figurer dans la délibération, ainsi que sa durée. La commune devra à son tour prendre une délibération).

Etape 2 – Transmission de la délibération à la CAF, la MSA et le PDALHPD

Etape 3 – Communication large auprès de la population de la mise en place du dispositif

## 3. Le permis de louer

---

### L'autorisation préalable de mise en location

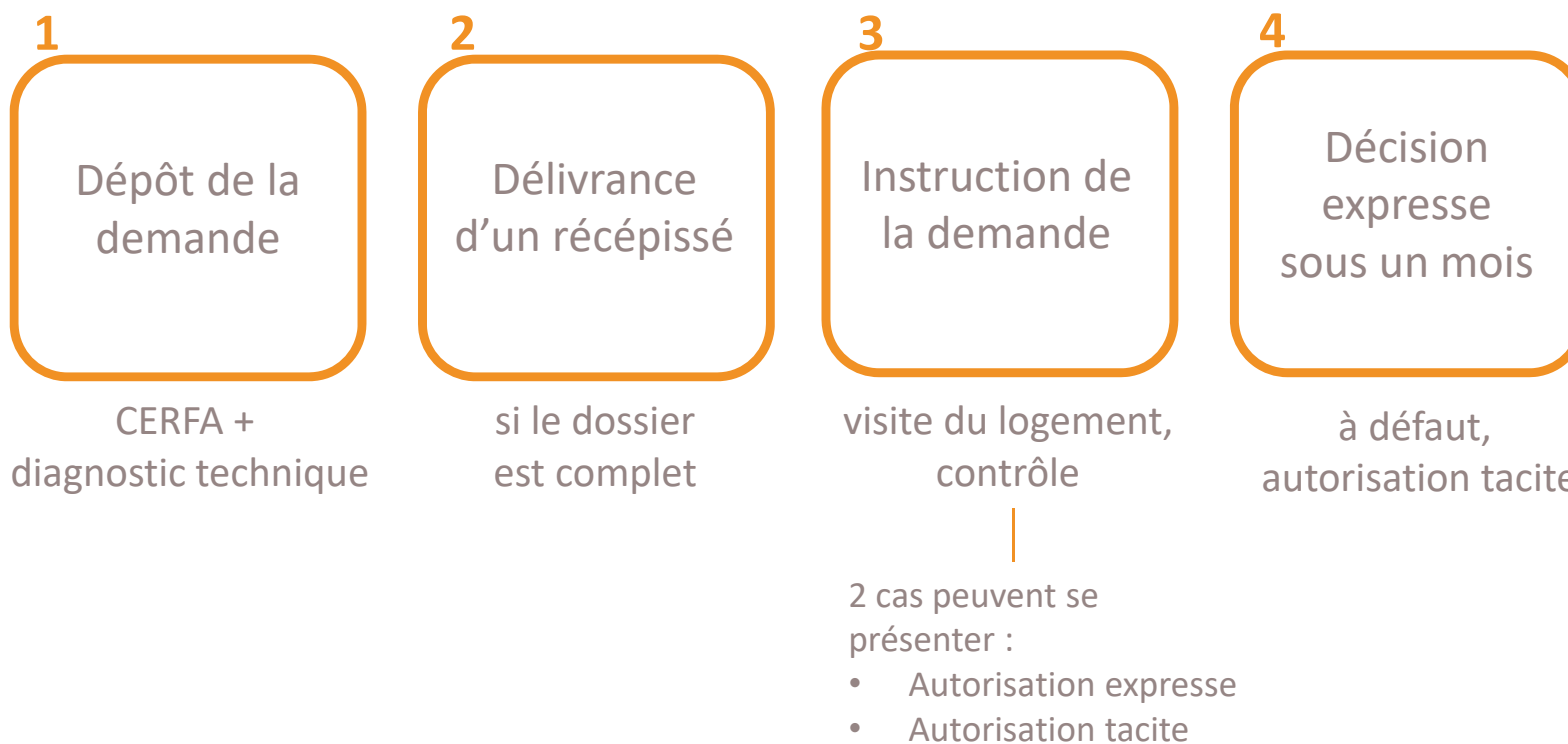
#### **Formalité à postériori**

**Outil d'observation** Pour une meilleure connaissance sur la qualité des logements mis en location

L'autorisation complétera enfin le contrat de bail.

### 3. Le permis de louer

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



L'autorisation complétera enfin le contrat de bail.



### 3. Le permis de louer

---

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

##### ***Autorisation***



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



Validité de 2 ans pour signer le bail

##### ***Défaut d'autorisation***



- Refus motivé (sécurité et/ou salubrité)
- Refus tacite (arrêté d'insalubrité, de péril...)



Transmission de la décision de refus à la Caf, MSA, PDALHPD

## 3. Le permis de louer

---

### Les pénalités en cas de non-respect

Les montants maximaux des amendes varient selon les situations :

- 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.

## 3. Le permis de louer

---

### Traiter l'urgence, construire l'avenir

Un dispositif coercitif qui permet de prévenir les locations de logements dégradés, insalubres, indécents.

Les collectivités peuvent **coupler le permis de louer avec d'autres dispositifs incitatifs** pour améliorer l'habitat : Programmes d'intérêt général Habiter Mieux, OPAH-RU, etc.

Ces dispositifs offrent des conditions très avantageuses pour les propriétaires bailleurs (et occupants...) pour intervenir sur leurs logements et l'améliorer.

Enfin, le permis de louer seul est seulement un des outils qui permettront une inversion de la tendance de la dévitalisation des centres anciens.

*Merci pour votre attention !*



## Contacts

Patrice FOURNIER

Directeur

Agence d’urbanisme, région nîmoise et alésienne

patrice.fournier@audrna.com

Giovanni SECHI

Chargé de mission habitat

Agence d’urbanisme, région nîmoise et alésienne

Tél: 04 66 29 09 42

giovanni.sechi@audrna.com