

L'AUTORISATION PREALABLE
DE MISE EN LOCATION :
« LE PERMIS DE LOUER »



**TOUT SAVOIR SUR
LE PERMIS DE LOUER**

La base réglementaire du permis de louer

- Dispositif issu de la **loi ALUR n°2014-366** du 24 Mars 2014 (articles 92 et 93) et conforté par la **loi ELAN n°2018-1021** du 23 Novembre 2018 (article 188)

- Deux régimes possibles :

⇒ **La déclaration de mise en location**

Le propriétaire d'un logement situé dans un périmètre concerné par ce dispositif doit, dans un délai de 15 jours à compter de la signature du bail, déclarer cette nouvelle location.

⇒ **La demande d'autorisation préalable de mise en location**

Le propriétaire d'un logement situé dans un périmètre concerné par ce dispositif doit faire cette demande en cas de première location ou à chaque changement de locataire. Aucun bail ne peut être signé tant que l'administration n'a pas autorisé la mise en location, ou accordé une autorisation tacite.

L'autorité compétente

Avant la loi ELAN

L'EPCI	La commune
Délimite les zones soumises à autorisation sur le territoire Met en œuvre et gère le suivi du dispositif	X

Depuis la loi ELAN

L'EPCI	La commune
Délimite les zones soumises à autorisation sur le territoire Peut déléguer aux communes qui en font la demande, la mise en œuvre et le suivi du dispositif sur leurs territoires	En cas de délégation, la commune gère le dispositif sur son territoire et élabore un rapport annuel sur l'exercice de cette délégation

Champ d'application

- **Quels logements sont concernés ?**

Les locations à usage d'habitation principale soumises à la loi du 06/07/1989, vides ou meublées.

⚠ Depuis la loi ELAN, le dispositif du permis de louer ne s'applique plus pour les logements suivants :

- ⇒ ceux mis en location par un bailleur social
- ⇒ ceux ayant fait l'objet d'une convention APL avec l'Etat

- **Quand faire la demande ?**

A chaque changement de locataire ou en cas de première mise en location.

La reconduction, le renouvellement de location ou l'avenant au bail n'entrent pas dans le champ d'application du dispositif.

La demande d'autorisation préalable de mise en location

La demande est complète :

⇒ CERFA

⇒ Diagnostics techniques



L'administration dispose d'un délai de 30 jours pour répondre

 Passé ce délai, le silence de l'administration vaut autorisation tacite de mise en location

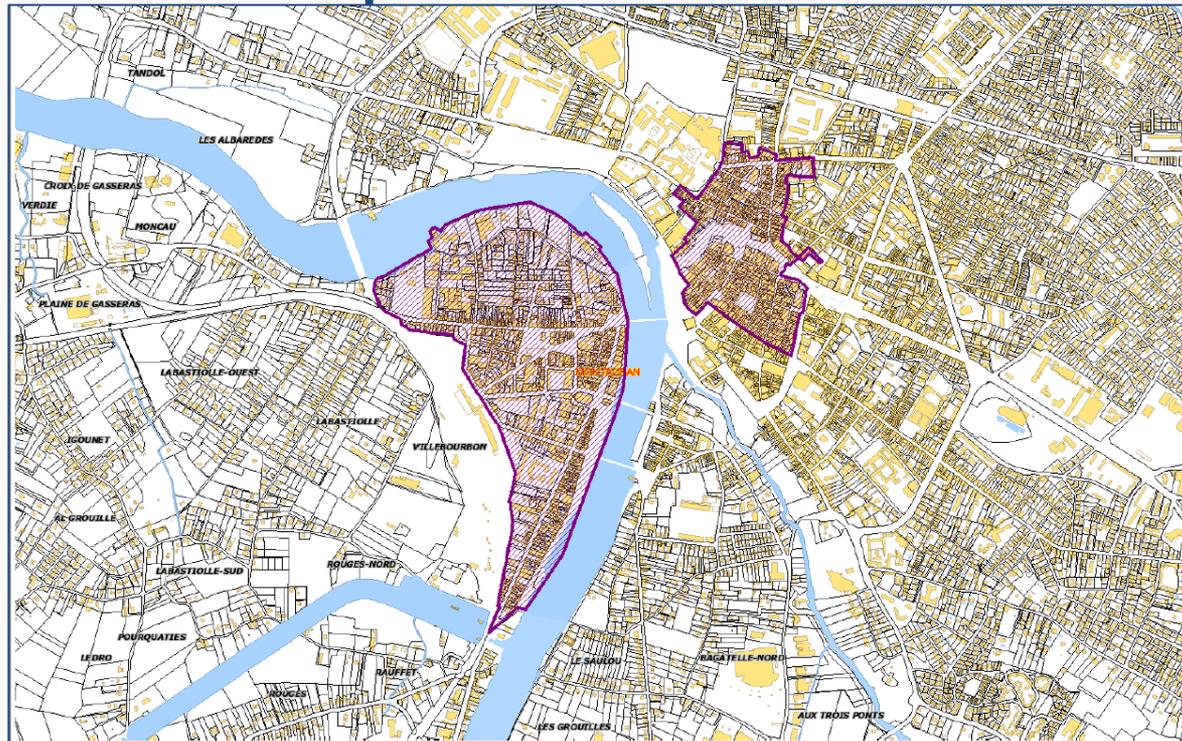
Les sanctions applicables

⇒ Le fait de mettre un bien en location sans solliciter l'autorisation de louer ou, en dépit du refus de mise en location, pourra être sanctionné par le représentant de l'Etat dans le département, par une amende d'un montant maximum de 5000 € et de 15 000 € en cas de récidive dans les trois ans.

La mise en place du permis de louer à Montauban

- **Un nouvel outil de lutte contre l'habitat indigne**
- Délibération prise par la Ville le 17 Juillet 2017 pour une entrée en vigueur du dispositif d'autorisation préalable de mise en location au **1^{er} Mars 2018**
- Recrutement d'un chargé de mission uniquement dédié au permis de louer : un interlocuteur unique pour les administrés
- Elaboration des outils nécessaires pour le dispositif :
 - ⇒ Grille de visite
 - ⇒ Courriers de réponses
 - ⇒ Adaptation de l'interface du site pour faire la demande en ligne ...

Les périmètres concernés



⇒ **Quartier Cœur de ville – Villeneuve** : Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville

⇒ **Quartier Villebourbon** : territoire de veille

Les périmètres ont aussi été choisis en tenant compte du nombre de plaintes reçues par le Service Communal d'Hygiène et de Santé.

LE PERMIS DE LOUER

La mise en place du permis de louer : la communication

- Articles dans la presse locale ainsi que dans le journal de la ville
- Réunion d'information auprès des agences immobilières et des architectes
- Courriers d'information envoyés à tous les professionnels de l'immobilier
- Interview dans une radio locale
- Communication sur le site de la ville et sur celui du Grand Montauban
- Courrier d'information envoyé à tous les mono-propriétaires des secteurs concernés par le dispositif grâce au SIG
- Participation à la journée d'information des propriétaires bailleurs organisée par l'UNPI

LE PERMIS DE LOUER

La mise en œuvre à Montauban

- La demande doit se faire en cas de **première mise en location** ou en cas de **changement de locataire**
- La possibilité de faire la demande d'autorisation préalable de mise en location par **voie postale** ou par internet, via l'**Espace Citoyens** du site de la Ville
- La ville a fait le choix de visiter systématiquement les logements sauf s'ils sont connus positivement du Service Communal d'Hygiène et de Santé : **contrôle des logements avant l'entrée dans les lieux d'un locataire**
- La réponse est donnée dans un **délai de 30 jours** à compter de la réception du **dossier complet** (le CERFA et les diagnostics du logement)

La dématérialisation de la demande d'autorisation

ESPACE CITOYENS
services en ligne...

Inscriptions
Réservations
Démarches administratives.

MON ACCUEIL ACTUALITÉS ACTIVITÉS INFOS PRATIQUES VOTRE AVOIS NOUS INTÉRESSE

Bonjour Monsieur TESTBIS.
Dernière connexion le 06/02/2018 à 09:25

EDITION DE DOCUMENTS

LES DÉMARCHES

Choisissez votre démarche
Choisissez le métier puis le type de démarche que vous souhaitez, ou effectuez une recherche pour trouver rapidement la démarche qui vous intéresse.

Petite Enfance Actes d'état civil Pièces d'identité Mariage Décès et Cimetières Vie Civile Certificats divers Elections Recensement militaire PACS Permis de louer

PERMIS DE LOUER
Demande d'autorisation de mise en location

PERMIS DE LOUER
DEMANDE D'AUTORISATION DE MISE EN LOCATION

Durée approximative de cette démarche : 10 mn

1 - MON RENDEZ-VOUS

ANNULER LA DEMARCHE

ALLER À L'ÉTAPE 2 >>

Aujourd'hui	1er disponible	2er disponible	
Lun. 05/03	Mar. 06/03	Mer. 07/03	
08:15 - 10:00	08:15 - 10:00	08:15 - 10:00	
10:00 - 10:45	10:00 - 10:45	10:00 - 10:45	
10:45 - 11:30	10:45 - 11:30	10:45 - 11:30	
11:30 - 12:15	11:30 - 12:15	11:30 - 12:15	

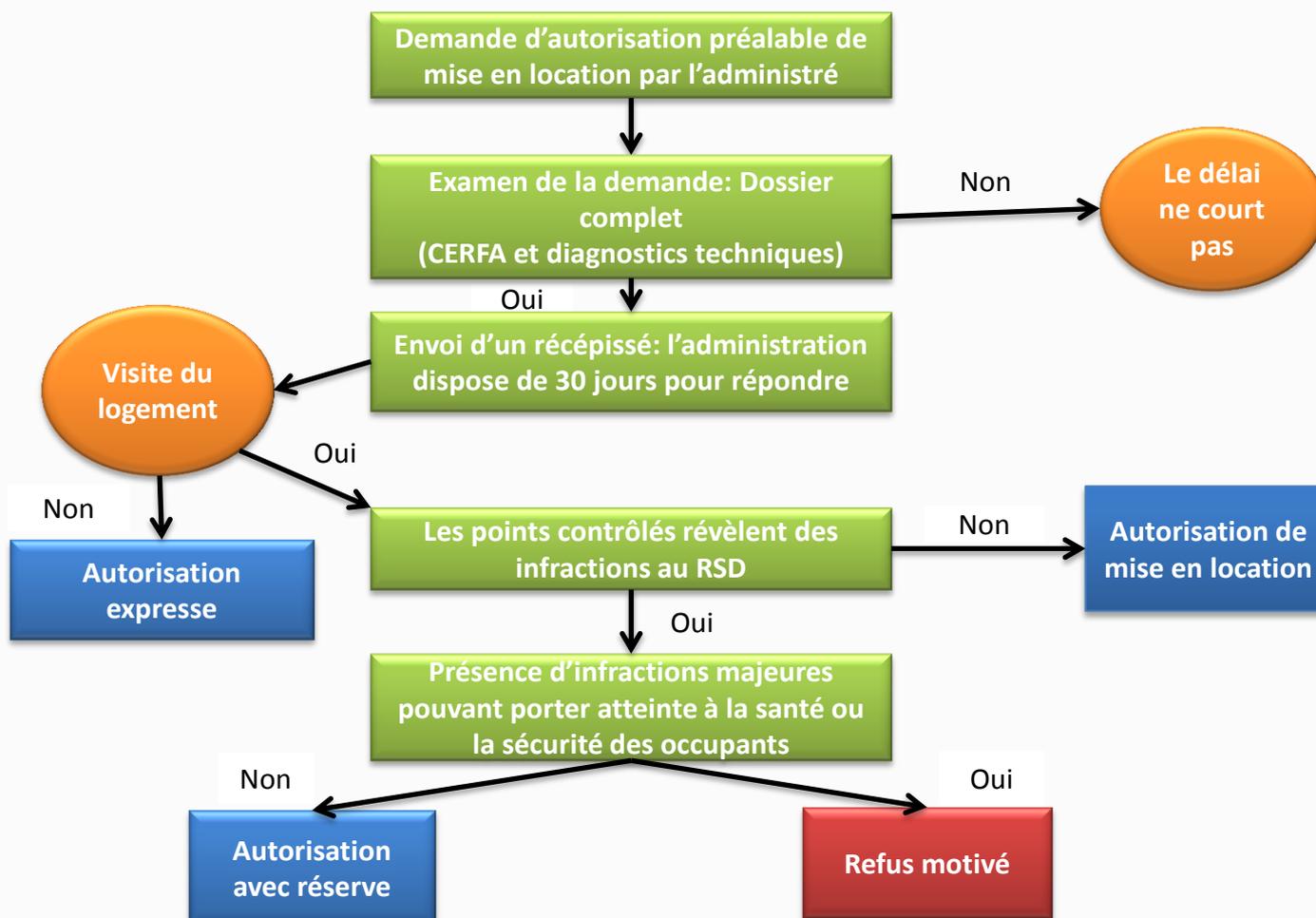
Vous n'avez sélectionné aucun rendez-vous.

Afin simplifier la démarche et dans un enjeu de dématérialisation de l'administration, celle-ci peut se faire par le biais de l'espace citoyen, accessible via le site de la ville.

L'administré peut prendre directement rendez-vous en ligne en fonction de ses disponibilités.

➤ Par cette interface, nous envoyons l'autorisation ou le refus de mise en location (que l'administré reçoit par mail) afin de respecter le délai de 30 jours.

Le processus d'autorisation à Montauban



LE PERMIS DE LOUER

Les points contrôlés

- L'état des installations de gaz, d'électricité et de ventilation du logement
 - L'absence d'humidité et de traces de moisissures
 - L'absence de risques de chute de personnes (absence de garde corps, rampes instables...)
 - Le respect des critères d'habitabilité (luminosité suffisante des pièces principales, pièces bien pourvues d'ouvertures sur l'extérieur, hauteur sous plafond, dimensions suffisantes ...)
 - L'état des équipements (moyen de chauffage suffisant, détecteur de fumée, assainissement conforme ...)
- Le but de la visite est de vérifier que **le logement ne présente pas de risques pour la santé ou la sécurité du futur locataire.**

Les refus de mise en location

- Les principaux cas de refus :
 - ⇒ Une installation électrique ou gaz dangereuse
 - ⇒ Une hauteur de garde-corps insuffisante
 - ⇒ Des dimensions insuffisantes
 - ⇒ La présence excessive de moisissures ou humidité liée à un dégât non résolu



Les autorisations délivrées avec réserve

- Les principaux d'autorisations avec réserve:
 - ⇒ Une anomalie gaz mineure (type A1 par exemple)
 - ⇒ Une anomalie électrique sans risque pour le futur locataire
 - ⇒ Un défaut de ventilation sans présence d'humidité
- Nous demandons à ce que les travaux soient réalisés **au plus tard au cours du bail**



Les axes d'amélioration

- Convention avec la Caisse d'Allocations Familiales de Montauban en cours de signature afin de détecter les logements pour lesquels la demande n'a pas été faite
- Projet de convention avec l'ADIL (orientation des locataires vers le SCHS et réciproquement...)
- Rencontre avec des professionnels (diagnostiqueurs, CAPEB, plombiers chauffagistes et ARS) afin de lever les incohérences des textes quant à la coexistence d'une VMC et d'une chaudière à tirage naturel
- Remontée des situations complexes au PNLHI, au Sénat et au ministre du logement

LE PERMIS DE LOUER

Le cas d'une levée de refus

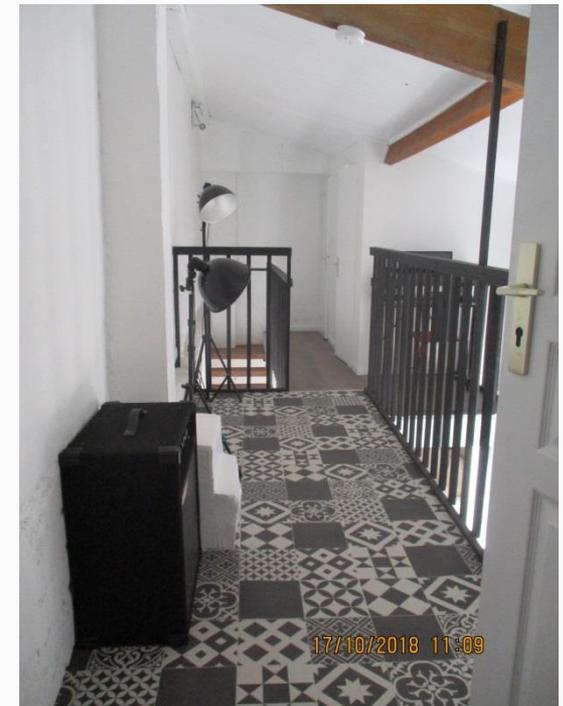
- Au moment de la visite, le logement ne dispose pas des critères minimaux d'habitabilité car deux mezzanines ont été installées, reliées par une passerelle.



LE PERMIS DE LOUER

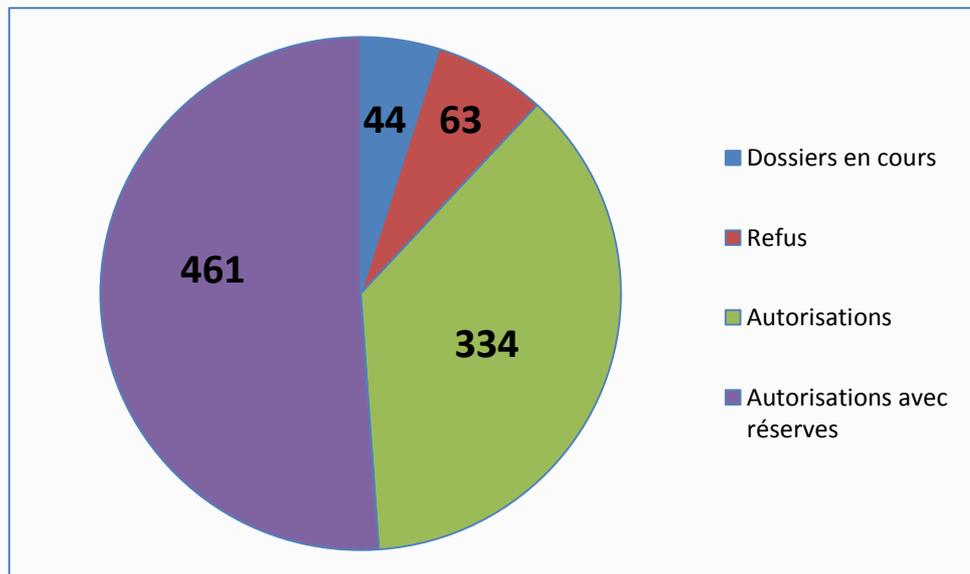
Le cas d'une levée de refus

- Le déplacement de la passerelle a permis de redonner au logement des caractéristiques d'habitabilité suffisantes.



Les chiffres au 1^{er} Septembre 2019

Depuis le 1^{er} Mars 2018 : 902 demandes ont été déposées, et 858 ont été traitées.
Les réponses données par l'Administration:



- Sur les 63 refus de mise en location octroyés, 32 ont depuis été levés
- 6 restent cependant irrémédiables.
- Plus de la moitié des réponses données sont des autorisations avec réserves (53,7%).

LE PERMIS DE LOUER

Les apports du permis de louer

- **Découverte de logements problématiques pour lesquels il n’y avait jamais eu de plainte de la part des locataires ⇒ Un nouvel outil de résorption de l’habitat indigne**
- Un travail en amont d’accompagnement et de conseil auprès des propriétaires bailleurs
- Un travail en partenariat avec différents acteurs:
 - ⇒ Avec les agences immobilières
 - ⇒ Avec l’Unité Départementale de l’Architecture et du Patrimoine (UDAP) pour toutes les problématiques de garde-corps et de cours couvertes
 - ⇒ Avec différentes collectivités voisines qui ont souhaité mettre en place le dispositif
- Favoriser le travail des artisans locaux afin de rendre les logements conformes

➤ Amélioration du marché locatif de la ville

Les refus suite au non respect des critères d'habitabilité minimaux



Le logement doit avoir une pièce principale mesurant au moins **9 m²** avec une **hauteur sous plafond de 2m20** minimum, et les dégagements ou cul-de-sac de moins de 2 mètres de large ne sont pas pris en compte dans le mesurage (*articles 40-3 et 40-4 du RSD du Tarn et Garonne*).

- A ce jour, nous avons délivré 10 refus de mise en location pour non respect de ces critères minimaux d'habitabilité. 6 sont des refus irrémédiables.

Les difficultés rencontrées

- Lorsqu'un refus irrémédiable est notifié au propriétaire, la procédure s'arrête là ⇒ Impossibilité de mettre en œuvre la procédure issue de l'article L1331-22 du CSP
 - 1 recours contentieux intenté à l'encontre d'un refus irrémédiable
 - Les différents arguments opposés par les propriétaires:
 - l'attestation de superficie habitable, calculée par les diagnostiqueurs lors de la vente d'un appartement (loi CARREZ)
 - le volume de 20m³ prévu par le décret décence
- Exemple de cas qui ont soulevé des problèmes :