

PERMIS DE LOUER

REUNION 13 AVRIL 2023 – JOURNEE PDLHI

DISPOSITIF DE CONTRÔLE MIS EN PLACE A MONTPELLIER ET
PARTENARIAT AVEC LA CAF

DIRECTION DE LA SANTE PUBLIQUE ET ENVIRONNEMENTALE



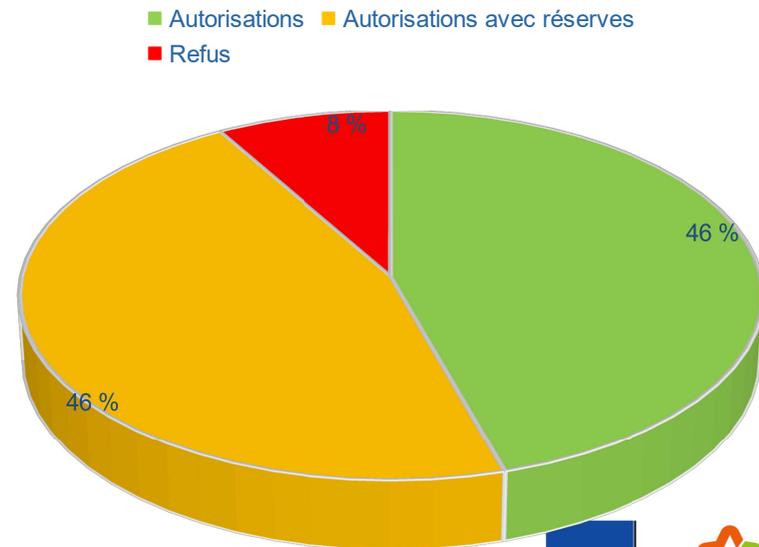
PERMIS DE LOUER - BILAN

- Mise en place du dispositif sur un périmètre du quartier de Celleneuve depuis le **1^{er} avril 2021**
 - **Dispositif retenu** : Autorisation Préalable de Mise en Location (APML) avec transmission des diagnostics techniques obligatoires par le propriétaire (ou via une agence immobilière) et visite du logement
 - Instruction déléguée par 3M à la Ville de Montpellier
 - **Bilan statistique** (du 1^{er} avril 2021 au 31/03/23) :
- ✓ **380 décisions** délivrées, dont :

- **173** autorisations sans réserve
- **175** autorisations avec réserve
- **32** refus de mise en location
(dont 20 sont passées en autorisation / 2 avec réserves)

✓ **Détail du nombre de décisions par année :**

- 2021 : 175
- 2022 : 166
- 2023 : 39



PERMIS DE LOUER – DISPOSITIF DE CONTROLE

Mise en place du permis de louer avec pour principes :

- **visite systématique pour chaque demande** (quelques aménagements à venir)
 - **le contrôle systématique des autorisations de mise en location sous réserve** d'effectuer des travaux sous 1 mois, sur justificatifs (factures, photos, diagnostics...) ou nouvelle visite si nécessaire
 - **le contrôle des refus** lors de visites sur le secteur – vérification de la non mise en location de ces logements
- ➔ **expérimentation avec la CAF** pour identifier les logements mis en location sans autorisation préalable ou qui ont fait l'objet d'un refus de mise en location et engager les procédures adéquates contre les logements non décents ou insalubres

CONVENTION CAF / PERMIS DE LOUER

Objet de la convention

Doter la collectivité d'un outil de contrôle et de coordination avec l'action décence afin de rendre plus efficace l'application du permis de louer sur les territoires.

Principe

Envoi mensuel d'un fichier Excel, répertoriant l'ensemble des ouvertures de droits AL sur le secteur « permis de louer » avec les données suivantes :

- n°allocataire
- adresse du bien mis en location
- Nom / prénom / adresse du bailleur
- Date entrée locataire

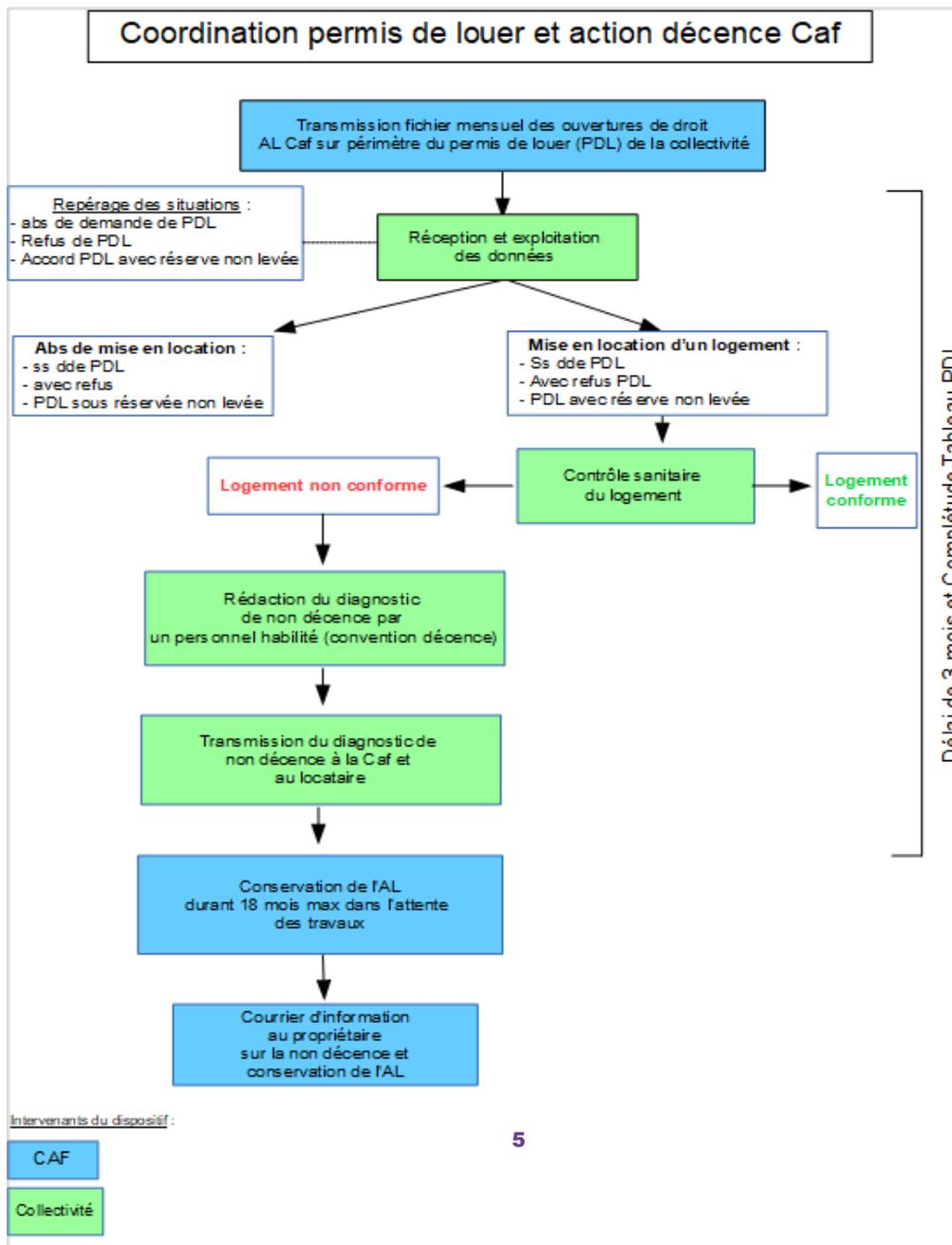
➡ préalable : signature d'une convention « décence » avec la CAF.

Validation des périmètres

Travail avec la DDTM afin de cartographier les périmètres des secteurs « permis de louer » (démarche en cours sur l'ensemble du département)

➡ Ce travail est fondamental afin de permettre à la CAF d'adresser aux collectivités partenaires des fichiers correspondant aux secteurs ciblés

CONVENTION CAF / PERMIS DE LOUER



CONVENTION CAF / PERMIS DE LOUER

Coordination permis de louer et action décence Caf

Transmission fichier mensuel des ouvertures de droit
AL Caf sur périmètre du permis de louer (PDL) de la collectivité

Repérage des situations :

- abs de demande de PDL
- Refus de PDL
- Accord PDL avec réserve non levée

Réception et exploitation
des données

Abs de mise en location :

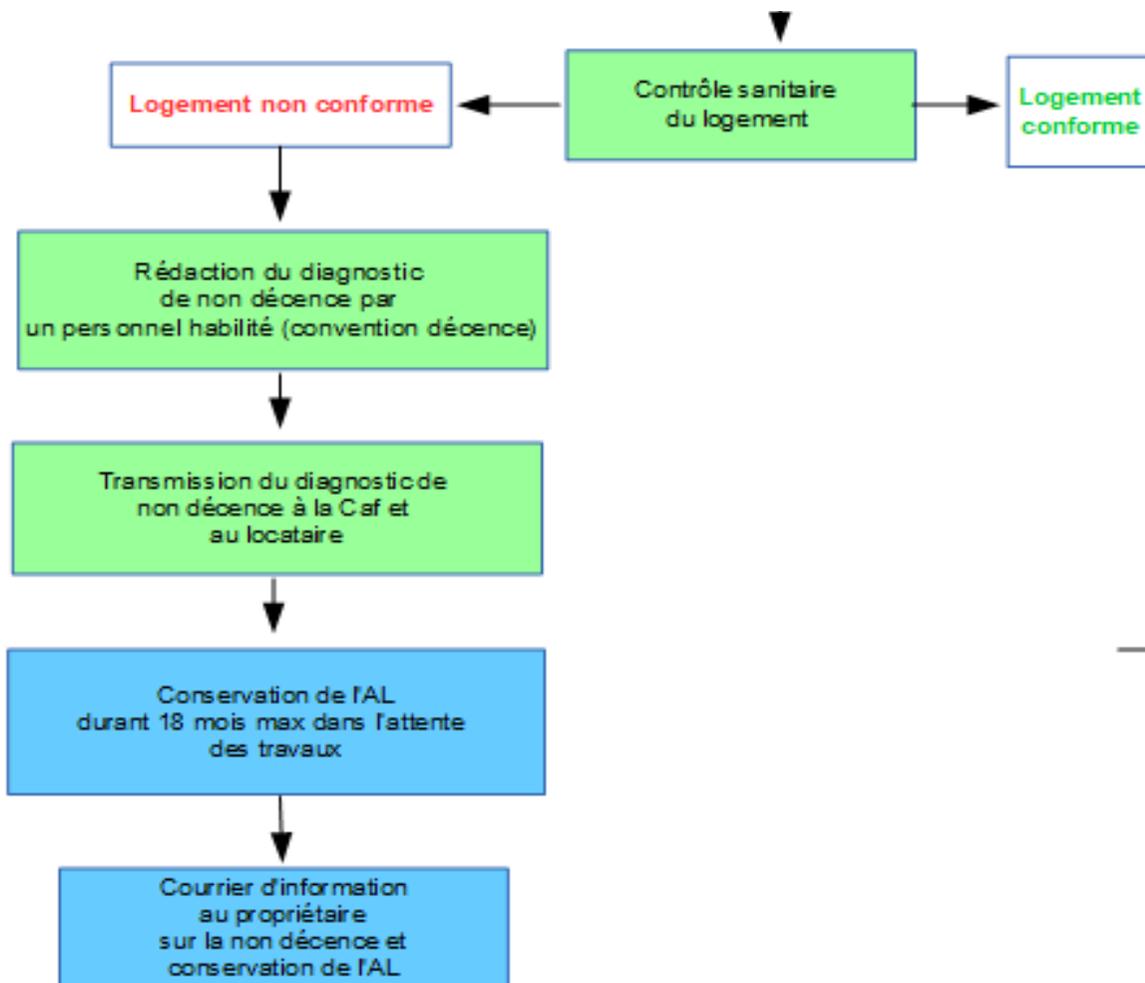
- ss dde PDL
- avec refus
- PDL sous réserve non levée

Mise en location d'un logement :

- Ss dde PDL
- Avec refus PDL
- PDL avec réserve non levée

tableau PDL

CONVENTION CAF / PERMIS DE LOUER



Délai de 3 mois et Complétude Tabli

Intervenants du dispositif :

- CAF
- Collectivité

EXPÉRIMENTATION MENÉE AVEC LA CAF A MONTPELLIER

Etapas de l'expérimentation

- **Envoi d'un tableau par la CAF** indiquant les ouvertures de droits entre avril et décembre 2021 sur le secteur PDL
- **Identification des logements** pour lesquels il n'y a pas eu de demande de PDL
- **Envoi d'un courrier** rappelant aux propriétaires ciblés que la mise en location de leur logement est soumise au PDL et qu'ils peuvent à titre exceptionnel régulariser leur situation sous 1 mois
- **Demande d'auto-saisines à la CAF** pour contrôler 22 logements « sans suite donnée » à ce courrier
- **Réception des auto-saisines avec 13 logements à contrôler** (9 logements retirés en raison d'un changement d'adresse de l'allocataire ou de sa radiation)

Modalités de traitement des logements non décents

- **plusieurs désordres** => demande de consignation directe des allocations CAF dans l'attente de la réalisation des travaux à effectuer par le propriétaire,
- **faible importance des désordres** => délai contradictoire de 15 jours avant consignation afin de favoriser un règlement amiable rapide.

EXPÉRIMENTATION MENÉE AVEC LA CAF POUR IDENTIFIER LES MISES EN LOCATION DE LOGEMENT SANS PERMIS DE LOUER

Bilan de cette première opération de contrôle menée en octobre-novembre 2022

- 4 logements non décents sans PDL (dont 2 avec consignation directe des AL)
- 2 logements décents sans PDL
- 6 logements non soumis au PDL (baux signés avant avril 2021) dont 2 logements non décents
- 1 logement en attente de visite

Au-delà de l'identification des logements sans PDL, ces contrôles permettent de détecter d'autres logements non-décents / insalubres et d'engager les procédures adéquates.

Limites des données transmises par la CAF lors de cette expérimentation :

- pas de certitude sur la date d'entrée de l'allocataire dans le logement
- pas de compléments d'adresse pour identification des logements dans les copropriétés

CONCLUSION

Convention CAF :

- partenariat concluant puisque suite à ce contrôle, 7 signalements ont été transmis à la DDTM et des situations de non décence sont en cours de traitement via la convention signée entre la Ville et la CAF.

Dispositif « permis de louer » :

- **vertus pédagogiques du dispositif « permis de louer » auprès des propriétaires privés et des agences immobilières** (« mise à niveau » par les inspecteurs du SHSE sur les dispositions réglementaires à respecter / prises en compte des conclusions des diagnostics techniques obligatoires / inciter les propriétaires à réaliser des travaux afin d'améliorer la qualité des portefeuilles locatifs des agences immobilières)
- les logements qui présentent un risque pour la santé, la sécurité ou impropre à l'habitation sont identifiés avant leur mise en location et retirés au moins temporairement du parc locatif
- Délai moyen d'instruction des demandes : inférieur à **10 jours** environ entre le dépôt du dossier complet et l'envoi à la signature de la décision



montpellier3m.fr