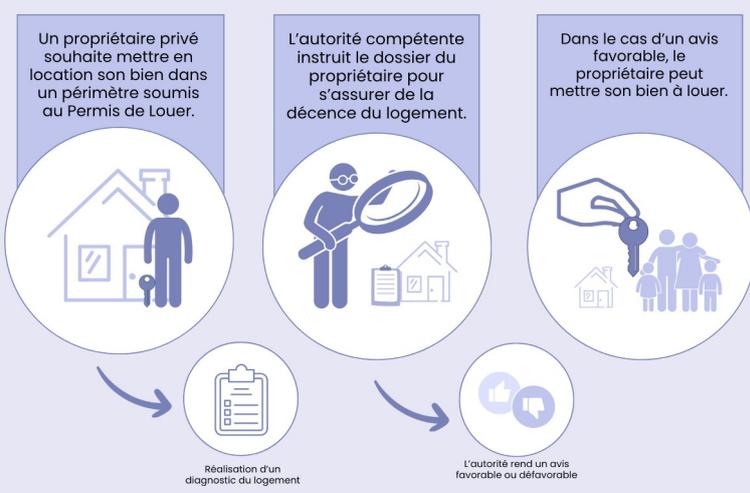


Fiche 1.1

La collectivité doit donner une autorisation administrative avant qu'un propriétaire ne puisse mettre son bien en location.

Conception : Clara Mandaron, stagiaire DREAL, mise à jour le 19/06/2025

Permis De Louer (P.D.L)

<p>Principe de l'outil</p>	<p>Le Permis de Louer permet à une collectivité de conditionner la mise en location d'un logement d'un propriétaire bailleur à l'obtention :</p> <ul style="list-style-type: none"> • d'une autorisation préalable • ou d'une déclaration de location <p>Ce dispositif vise à prévenir la mise sur le marché de logements indignes ou non décents, en soumettant le logement à un contrôle technique avant sa location. Une visite peut-être réalisée par un service compétent pour vérifier la conformité du bien. Le Permis de Louer peut-être refusé si le logement présente des risques manifestes pour la santé ou la sécurité des occupants, ou s'il ne respecte pas les critères de décence définis par la réglementation. Il peut également être accepté sous condition de la réalisation de travaux, avec un délai donné au propriétaire pour les effectuer.</p> <p>En moyenne, l'instruction d'un dossier prend entre 2 à 4 semaines, selon la réactivité du propriétaire et la charge de travail des services instructeurs.</p>  <p>Le diagramme illustre le processus en trois étapes :</p> <ol style="list-style-type: none"> Un propriétaire privé souhaite mettre en location son bien dans un périmètre soumis au Permis de Louer. (Illustration : propriétaire devant une maison) L'autorité compétente instruit le dossier du propriétaire pour s'assurer de la décence du logement. (Illustration : inspecteur avec loupe devant une maison) Dans le cas d'un avis favorable, le propriétaire peut mettre son bien à louer. (Illustration : main tenant une clé devant une maison et une famille) <p>En dessous, deux étapes sont indiquées :</p> <ul style="list-style-type: none"> Réalisation d'un diagnostic du logement (Illustration : fiche de diagnostic) L'autorité rend un avis favorable ou défavorable (Illustration : pouce levé et abaissé)
<p>A quelle politique publique l'outil contribue</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil ; • Prévention des situations de mal-logement ; • Amélioration de la qualité du parc privé existant ; • Connaissance du parc locatif privé local.
<p>Références juridiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Articles L 635-1 à L 635-11 du Code de la Construction et de l'Habitation ; • Article 92 de la loi ALUR (2014).
<p>Modèle de financement</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mobilisation des moyens techniques et financiers propres aux services municipaux ou intercommunaux ; • L'outil peut générer des recettes avec l'instauration de frais administratifs lors du dépôt du dossier ; • Il peut être adossé à des subventions pour le traitement de l'habitat indigne ;

Porteur de l'outil	<ul style="list-style-type: none"> • La collectivité territoriale compétente, souvent la commune ou l'intercommunalité.
A qui s'adresse l'outil	<ul style="list-style-type: none"> • Aux propriétaires privés souhaitant mettre leur bien en location ; • Aux gestionnaires de biens mandatés par des bailleurs.
Avantages de l'outil	<ul style="list-style-type: none"> • Permet de repérer et traiter plus rapidement les logements indignes ; • Renforce le pouvoir de contrôle des collectivités sur le parc locatif privé ; • Favorise une amélioration globale de l'habitat privé ; • Permet de constituer une base de données locale sur le parc privé ; • La présentation du Permis de Louer peut valoriser le bien en cas de mise en vente par le propriétaire.
Point de vigilance de l'outil	<ul style="list-style-type: none"> • Nécessite une mobilisation importante des services instructeurs ; • Risque de complexification administrative pour les propriétaires (Dans certaines collectivités, un « petit formulaire » en ligne ou un dossier papier simplifié permet aux propriétaires de déposer facilement leur demande, sans complexité excessive) ; • Importance d'un accompagnement pédagogique pour éviter le rejet du dispositif ; • L'efficacité repose sur la capacité de contrôle et de suivi des collectivités.
Acteurs et témoignages inspirants dans la région	<p>La Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée (CAHM) a mis en place l'autorisation préalable depuis 2021. Elle a renforcé ce dispositif par un partenariat avec la CAF Hérault, permettant un croisement de données et une détection plus fine des logements concernés.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>« La convention avec la CAF nous montre que nous ne voyons pas tout : elle nous permet d'identifier des propriétaires qui échappaient jusqu'alors à notre radar. Grâce à ce partenariat, la collectivité croise les données d'emménagement avec les demandes de permis de louer, renforçant ainsi la détection des locations non déclarées et l'efficacité du dispositif dans la lutte contre l'habitat indigne. »</p> <p><i>Chargée de l'instruction des dossiers PDL à la CAHM</i></p> </div> <div style="width: 45%;"> <p>« Au-delà du contrôle, le Permis de Louer est un outil pédagogique, il nous permet d'accompagner les propriétaires dans la mise en conformité de leurs logements, de prévenir l'indécence et de protéger durablement les locataires. »</p> <p><i>Chargée de l'instruction des dossiers PDL à la CAHM</i></p> </div> </div> <p>« L'instruction d'un dossier de Permis de Louer mobilise environ 2 heures, réparties entre l'analyse, la visite et la rédaction. Si le cœur du travail est technique, le traitement administratif reste une étape incontournable... et parfois chronophage. »</p> <p><i>Chargée de l'instruction des dossiers PDL à la CAHM</i></p> <p>La Métropole de Montpellier a instauré l'autorisation préalable sur les quartiers de Celleneuve et Figueroles depuis 2021. Elle a ambition d'étendre ce périmètre aux grands ensembles (Mosson, Cévennes, Saint-Martin) présents sur la commune.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 30%;"> <p>« Le permis de louer ne peut-être réelement utile que s'il est couplé à une politique de rénovation de l'habitat privé. »</p> <p><i>Chargé du suivi Permis de Louer à la Métropole de Montpellier</i></p> </div> <div style="width: 30%;"> <p>« Le dispositif ne permet pas d'avoir une vision exhaustive de l'état de l'ensemble des logements du périmètre concerné, notamment ceux déjà loués avant la mise en place du dispositif. »</p> <p><i>Chargé du suivi Permis de Louer à la Métropole de Montpellier</i></p> </div> <div style="width: 30%;"> <p>« L'autorisation préalable permet de faire une visite du logement, là où la simple déclaration préalable ne le permet pas. »</p> <p><i>Chargé du suivi Permis de Louer à la Métropole de Montpellier</i></p> </div> </div>
Pour aller plus loin sur l'outil	<p>Guide de l'ANIL - Article de Montpellier Méditerranée Métropole - Article de DDTM 34 - Guide de CC Pays Vigonais - Guide de CC Millau Grands Causses</p>