



# Fiche repères

## La lutte contre l'habitat indigne : le permis de louer

### En Bref

Environ 420 000 logements du parc privé occupés en métropole et 100 000 en outre-mer sont considérés comme indignes, c'est-à-dire présentant un risque pour la santé ou la sécurité de leurs occupants. Les acteurs locaux sont en première ligne face à ce phénomène qui constitue une préoccupation grandissante.

Depuis 10 ans, se sont mises en place des solutions pour améliorer les outils de lutte contre l'habitat indigne et en protégeant les locataires face aux propriétaires indécents.

Parmi ces solutions, le « **permis de louer** » permet aux collectivités de mener une action résolue à la fois dans une logique préventive et de détection puis de traitement de l'habitat indigne, adaptée à leurs moyens. Cet outil permet de :

**Prévenir** le développement de l'habitat indigne en vérifiant en amont les projets de division de logements ;

**Détecter en amont** de leur mise en location les logements qui n'offrent pas des conditions dignes pour les occupants ;

- **Renforcer la lutte contre l'habitat indigne** et les marchands de sommeil ;
- **Accompagner les propriétaires dans la gestion qualitative de leur bien**, notamment en anticipation de la réglementation issue de la loi Climat et résilience (respect d'étiquettes énergétiques pour la décence d'un logement).
- NB : En complément, le permis de diviser peut également être instauré (autorisation préalable à la division de bâtiments en plusieurs locaux à usage d'habitation – CCH : L126-20).

### Ce que prévoit la loi

CCH : articles L.634-1 à 635-11

La loi prévoit deux formes de permis de louer :

- **L'Autorisation préalable à la mise en location (APML)** : la mise en location d'un bien doit faire l'objet d'une autorisation préalable qui assure le blocage des mises en location non conformes à la loi.
- **La Déclaration de mise en location (DML)** : la déclaration se fait *a posteriori* de la location. Elle apporte une meilleure connaissance du parc locatif. Elle permet une intervention sur les logements indignes en articulation avec d'autres outils. Elle peut être un levier de sensibilisation des bailleurs.
- C'est l'intercommunalité, compétente en matière d'habitat, ou, à défaut, la commune qui met en place cet outil. Depuis la loi ELAN, il est désormais possible pour l'EPCI de déléguer à la commune la mise en œuvre du permis de louer.

### La loi Habitat dégradé (avril 2024)

- Il est possible pour l'intercommunalité de déléguer la mise en œuvre aux communes pour une durée fixée par la délibération qui l'établit, et sans lien avec le PLH qui n'est donc plus nécessaire.
- Il est possible de faire procéder à des visites des logements dans le cadre d'une APML (sous certaines conditions).
- Sur les zones soumises à l'APML, dans le cadre d'une expérimentation pour 5 ans, une autorisation préalable à la division d'un bâtiment peut être refusée pour une colocation (avec plusieurs contrats et compte tenu des caractéristiques du logement).

## Concrètement

Pour mettre en place le permis de louer, il convient de :

- Réfléchir la place de ce nouvel outil dans le cadre d'une **stratégie partagée entre acteurs de la lutte contre l'habitat indigne**,
- Définir les **périmètres prioritaires** d'intervention, au regard de l'état du parc et des moyens à disposition,
- Mettre en place une **organisation adaptée** pour la mise en œuvre du permis de louer, en précisant les rôles de chacun des acteurs concernés et les articulations avec les autres dispositifs existants et formant les personnes concernées,
- **Communiquer** sur la mise en œuvre du permis de louer,
- Prévoir des **modalités de suivi et d'évaluation** régulières de la mise en œuvre du permis de louer.

## Ils nous ont fait confiance

- Communauté de l'Ouest Rhodanien, 2023-2024, Etude de mise en place du permis de louer
- GrandSoyssons, 2023-2024, Etude de cadrage pour l'instauration d'outils contre la non-décence
- Bordeaux Métropole, 2021, Appui à la mise en place du permis de louer et du permis de diviser
- Lille Métropole, 2016-2021, Mission d'appui à la mise en place du permis de louer et permis de diviser (dans le cadre d'une mission globale sur la LHI)

## Ce que nous proposons

L'agence peut accompagner les collectivités locales pour :

- **Etudier l'opportunité** de la mise en place de l'outil et **son articulation** avec les actions menées en matière d'amélioration de l'habitat privé et les outils en place (dispositifs Anah, etc...);
- Définir les **périmètres et les moyens** à mettre en place pour sa mise en œuvre ;
- Mettre en place les **process et outils** de pilotage et de suivi (articulation entre le niveau communal et intercommunal, articulations avec les services de l'Etat et avec la CAF) ;
- Mettre en place **une animation partenariale** pour favoriser l'appropriation de l'outil ;
- Elaborer des **outils de communication** (grand public, propriétaires bailleurs, professionnels de l'immobilier) ;
- Définir des **modalités de pilotage et de suivi** ;
- **Evaluer** les effets du permis de louer ;

Autant que de besoin, Espacite peut prendre appui sur un cabinet d'avocats spécialisé sur des aspects juridiques qui le nécessiteraient.

## Contact – 01 45 17 93 53

Emilie Belval-Lavillonnière  
emilie.belval@espacite.com  
*Directrice générale déléguée*

Géraldine Chalencon  
geraldine.chalencon@espacite.com  
*Directrice opérationnelle*