LES RÉVEILS DE L'AURAV

Le permis de louer, sa mise en place et ses effets sur le marché immobilier

Webinaire du 14 juin 2022
8h45-9h30

Déroulement du webinaire

- **Webinaire enregistré**
  (caméra à couper si vous ne souhaitez pas être enregistré)
- **Micros coupés**
- **Questions à poser directement dans le chat**
- **Temps d'échange prévu à la fin de la présentation**

Déroulé

1. Introduction
2. Les aspects règlementaires (ADIL 84)
3. Retour d'expérience (C-LMV)
4. Echanges et réponses aux questions

Déroulé

1. Introduction
2. Les aspects règlementaires (ADIL 84)
3. Retour d'expérience (C-LMV)
4. Echanges et réponses aux questions

Contexte

- Un dispositif mis en place en 2016 pour **mieux combattre la location de logements insalubres et indignes** (trop petits, ne respectant pas les normes, à des prix parfois supérieurs à ceux du marché …), et **lutter contre les marchands de sommeil**
- Un moyen de **(re)dynamiser** à plus ou moins long terme le marché immobilier des centres anciens
- Une réponse aux **enjeux de réinvestissement** des centralités et de transition énergétique
- Un **outil de suivi** du marché locatif (loyer, état du parc, rotation…)
- Un dispositif qui prend de l'**ampleur**, mis en place à l'initiative des collectivités
- Une efficacité conditionnée par les **moyens** techniques, financiers et humains déployés par les collectivités

Replay du webinaire

Le permis de louer

- Le permis de louer est un dispositif issu de la loi Alur qui vise à lutter contre le mal-logement en permettant aux communes d'appliquer **des mesures de contrôle des biens mis en location**.

- Ce dispositif oblige en effet tout bailleur dont le logement se trouve dans un secteur concerné, soit à faire une **déclaration préalable** à la mise en location, soit à demander une **autorisation de mise en location**.

Nos intervenants

- **Claude NAHOUM,** directeur de l'ADIL de Vaucluse

- **Magali DE BAERE,** Directrice du développement urbain et de l'inclusion sociale à la Communauté d'agglomération Luberon Monts de Vaucluse

Déroulé

1. Introduction
2. **Les aspects règlementaires (ADIL 84)**
3. Retour d'expérience (C-LMV)
4. Echanges et réponses aux questions

Régimes d'autorisation préalable et de déclaration de mise en location

Loi ALUR du 24.3.14 (art. 92et 93) / Décret n° 2016-1790du 19.12.16 : JO du 21.12.16 / Arrêtés n° LHAL 1634601Aet n° LHAL 1634597Adu 27.3.17 : JO du 4.4.17 / ELAN du 23.11.18 : art. 188/ CCH :
L.634-1, L.634-3, L.634-4 et L.635-1)

adil
Agence Départementale d'Information sur le Logement de Vaucluse

La loi ALUR (art. 92 et 93/ CCH : L.634-1 à L.635-11)

- La loi ALUR (art. 92 et 93/ CCH : L.634-1 à L.635-11) **permet aux** établissements de coopération intercommunale **(EPCI)** et aux **communes volontaires** de définir des secteurs géographiques, voire des catégories de logements ou ensembles immobiliers au sein de secteurs géographiques, pour lesquels la mise en location d'un bien par un bailleur est soumise à une **autorisation préalable ou** à une **déclaration consécutive** à la signature du contrat de location.

adil
Agence Départementale d'Information sur le Logement de Vaucluse

Autorisation préalable de mise en location

(CCH : L.635-1 à L.635-11 et R.635-1 à R.635-4)

- La mise en location intervenant dans un périmètre défini par la collectivité peut être conditionnée à l'obtention d'une **autorisation préalable**

Mise en place d'un régime d'autorisation préalable (CCH : L.635-1)

- L'EPCI compétent en matière d'habitat ou à défaut le conseil municipal" peut **délimiter des zones soumises à autorisation préalable**
- **Ces zones**, délimitées en fonction de l'objectif de lutte contre l'habitat indigne, doivent être en **cohérence** avec le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées **(PDALHPD)** et le programme local de l'habitat **(PLH)**
- Pour chacune des zones géographiques, la délibération de l'EPCI ou du conseil municipal peut préciser les **catégories et caractéristiques des logements** qui sont **soumis à autorisation préalable et doit mentionner la date d'entrée en vigueur du dispositif**, qui ne peut être fixée à un délai inférieur à six mois à compter de la publication de la délibération, ainsi que le lieu et les modalités de dépôt de la demande d'autorisation.
- La Caisse d'allocations familiales (CAF) et la Caisse de mutualité sociale agricole (CMSA) sont informées de la délibération.

adil
Agence Départementale d'Information sur le Logement de Vaucluse

Délégation des EPCI aux Communes

- **Les EPCI compétents en matière d'habitat sont autorisés à déléguer aux communes** qui en font la demande, la mise en œuvre et le suivi du dispositif d'autorisation préalable de mise en location sur leurs territoires respectifs.
- **Cette délégation est limitée à la durée de validité du PLH**. Le maire de chaque commune délégataire adresse à l'EPCI un rapport annuel sur l'exercice de cette délégation

Locations concernées (CCH : L.635-1, R.635-1)

- Ce régime s'applique aux locations à usage de **résidence principale** soumises à la loi du 6.7.89, vides (Titre 1er de la loi) ou aux **locations meublées** (Titre 1er bis de la loi).
- Il ne concerne ni les logements mis en location par un organisme de logement social, ni ceux faisant l'objet d'une convention APL avec l'État (CCH : L.351-2).
- **Seule la mise en location ou la relocation d'un logement est visée.** La reconduction, le renouvellement de location ou l'avenant au contrat de location n'est pas soumis à l'obligation de déclaration.

Contenu et forme de la demande d'autorisation préalable (CCH : L.635-4 et R.635-2)

- La demande d'autorisation préalable est établie conformément à un **formulaire** dont le modèle est fixé par arrêté, et peut être adressée par voie électronique si la délibération a prévu cette formalité.
- Le **diagnostic technique** (locations vides et locations meublées), annexé à la demande.

- La demande d'autorisation préalable de mise en location est établie par le ou les bailleurs ou leur mandataire et précise par exemple : pour un bailleur personne physique, son identité, son adresse et ses coordonnées.

Dépôt de la demande d'autorisation préalable (CCH : L.635-4 et R.635-3)

- Le dépôt de la demande d'autorisation donne lieu à la remise d'un **récépissé**.
- La délivrance de **l'accusé de réception** (mentionné aux articles L.112-3, R.112-5 et R.112-6 du code) vaut récépissé de demande d'autorisation

Obtention de l'autorisation préalable (CCH : L.635-3, L.635-5 et R.635-3)

- La mise en location d'un logement dans ces zones est subordonnée à la délivrance d'une autorisation qui reproduit l'ensemble des informations mentionnées dans la demande d'autorisation.
- **À défaut de notification d'une décision expresse dans un délai d'un mois à compter du dépôt de la demande d'autorisation, le silence gardé par l'EPCI ou le maire vaut autorisation préalable de mise en location.** Cette autorisation préalable délivrée à titre tacite est sans incidence sur la qualification du logement au regard des caractéristiques de décence ou du caractère indigne de l'habitat.
- **L'autorisation doit être renouvelée à chaque nouvelle mise en location et est jointe au contrat de bail à chaque nouvelle mise en location ou relocation.**

L’autorisation

- La délivrance d'une autorisation préalable de mise en location est inopposable aux autorités publiques chargées d'assurer la police de la salubrité ou de la sécurité publiques, ainsi qu'aux droits des occupants afférents aux mesures de police administrative.
- L'autorisation préalable de mise en location ne peut être délivrée lorsque l'immeuble dans lequel est situé le logement fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité, de péril ou relatif aux équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation.
- L'autorisation devient caduque s'il apparaît qu'elle n'est pas suivie d'une mise en location dans un délai de **deux ans suivant sa délivrance.**
- **En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux du logement**, une autorisation en cours de validité peut être transférée au nouveau propriétaire du logement. Ce transfert prend effet à compter du dépôt par le nouveau propriétaire, auprès de l'autorité compétente, d'une déclaration de transfert, sous réserve de l'accord du bénéficiaire initial de l'autorisation.

adil
Agence Départementale d’Information sur le Logement de Vaucluse

Rejet de la demande d'autorisation

(CCH : L.635-3 et L.635-6)

- La décision de la demande d'autorisation préalable de mise en location peut être **refusée ou soumise à conditions** lorsque le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique.
- Elle est **motivée** et précise la nature des travaux ou aménagements prescrits pour satisfaire aux exigences de sécurité et de salubrité.
- Cette décision est transmise à la CAF, à la CMSA et aux services fiscaux.
- **Les refus d'autorisation préalable** de mise en location ou les autorisations assorties de réserves sont **transmis par les autorités compétentes au PDALHPD et sont inscrits à l'observatoire des logements indignes.**

Conséquences de l'absence de demande d'autorisation (CCH : L.635-7)

- L'absence d'autorisation préalable est **sans effet sur le bail** dont bénéficie le locataire.
- Le fait de mettre en location un logement sans avoir préalablement déposé la demande d'autorisation ou en dépit d'une décision de rejet de cette demande est sanctionné par une **amende**.
- L'amende tient compte de la gravité des manquements constatés et est **au plus égale à 15 000 €.**
- Lorsqu'il est fait le constat d'une absence d'autorisation, le préfet invite le bailleur à présenter ses observations et à procéder à la **régularisation** de sa situation dans un délai d'un mois. A cet effet, le bailleur joint aux observations adressées au préfet copie du récépissé du dépôt de la demande d'autorisation. A défaut de réponse dans le délai, le paiement de l'amende peut être ordonné par le préfet dans le délai d'un an à compter de la constatation des manquements.
- Le produit des amendes est intégralement **versé à l'Anah.**

Déclaration de mise en location

(CCH L.634-1 à L.634-5 / R.634- 1 à R.634-5)

- Les mises en location intervenant dans un périmètre défini par la collectivité peuvent être soumises à une obligation de déclaration qui diffère de la demande d'autorisation préalable en ce qu'il s'agit d'une **simple formalité**. Le régime de déclaration de mise en location peut permettre à la collectivité locale d'être informée des logements mis en location, sans avoir à assumer la mise en œuvre du régime d'autorisation préalable en ce qu'il s'agit d'une simple **formalité déclarative**.

adil
Agence Départementale d'Information sur le Logement de Vaucluse

Mise en place d'un régime de déclaration de mise en location (CCH : L.634- 1 et CCH : L.634-2)

- L'organe délibérant de **l'EPCI** compétent en matière d'habitat **ou**, à défaut, le **conseil municipal**, peut délimiter des zones soumises à déclaration de mise en location sur les territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé. Ces zones peuvent concerner un ou plusieurs ensembles immobiliers. Celles-ci doivent être **en cohérence avec le PDALHPD et le PLH**.
- Pour chacune des zones géographiques, la délibération de l'EPCI ou du conseil municipal peut préciser les catégories et caractéristiques des logements qui sont soumis à déclaration et doit mentionner la date d'entrée en vigueur du dispositif, **qui ne peut être fixée à un délai inférieur à six mois à compter de la publication de la délibération**, **ainsi que le lieu et les modalités de dépôt de la déclaration.**
- Les EPCI compétents en matière d'habitat sont autorisés à déléguer aux communes qui en font la demande. Cette délégation est limitée à la durée de validité du PLH. Le maire de chaque commune délégataire adresse à l'EPCI un rapport annuel sur l'exercice de cette délégation.

Locations concernées

(CCH : L. 634-1, R.634-1)

- Le régime de déclaration s'applique aux **locations vides** soumises à la loi du 6. 7. 89 (Titre 1er de la loi) et aux **locations meublées** (Titre 1er bis de la loi).
- Ne concerne ni les logements mis en location par un organisme de logement social, ni ceux faisant l'objet d'une convention APL avec l'État (CCH : L.351-2). **Seul le logement mis en location ou faisant l'objet d'une nouvelle mise en location est visé. La reconduction, le renouvellement de location ou l'avenant au contrat de location n'est pas soumis à l'obligation de déclaration.**

Contenu de la déclaration de mise en location

(CCH : L.634-3 et CCH : R-634-2)

- Les personnes qui mettent en location un logement situé dans les zones soumises à déclaration de mise en location le déclarent, dans un **délai de 15 jours** suivant la conclusion du contrat de location, à l'EPCI ou au maire de la commune.
- Les **mêmes dispositions que pour le régime d'autorisation préalable** s'appliquent concernant les formalités pour le bailleur (formulaire-type, diagnostics).

Dépôt de la déclaration

(CCH: L.634-3 et R.634-3)

Le dépôt de la demande déclaration donne lieu à la remise d'un récépissé dont une copie est transmise pour information par le propriétaire au locataire.

Le déclarant reçoit :

- lorsque la déclaration est complète, un récépissé indiquant la date de dépôt de la déclaration et reproduisant l'ensemble des informations mentionnées dans celle-ci ;
- lorsque la déclaration est incomplète, un accusé de réception indiquant la date de dépôt de la déclaration, les pièces ou informations manquantes et invitant le déclarant à fournir ces pièces ou informations dans un délai fixé par l'autorité compétente, qui ne peut être supérieur à un mois. Si le déclarant ne produit pas l'ensemble des pièces ou informations demandées dans le délai qui lui est imparti, il doit procéder au dépôt d'une nouvelle déclaration ; l'accusé de réception adressé au requérant lui demandant de compléter son dossier mentionne cette conséquence.

Ces informations sont adressées au déclarant dans la semaine suivant le dépôt d'une déclaration.

Conséquences de l'absence de déclaration

(CCH : L.634-3 et R.634-4)

- L'absence de déclaration de mise en location est **sans effet sur le bail** dont bénéficie le locataire.
- Le bénéfice du paiement en tiers payant des aides personnelles au logement est subordonné à la production du récépissé de la déclaration de mise en location.
- Le fait de mettre en location un logement sans remplir les obligations de déclaration est **passible d'une amende.**
- Elle tient compte de la gravité des manquements constatés et est **au plus égale à 5 000 €.**
- Lorsqu'il est fait le constat d'une absence de déclaration, **le préfet invite le bailleur à présenter ses observations et à procéder à la régularisation de sa situation dans un délai d'un mois**. À cet effet, le bailleur joint aux observations adressées au préfet copie du récépissé du dépôt de la déclaration (CCH : R.634-4). À défaut de réponse dans le délai, le paiement de l'amende est ordonné par le préfet dans **le délai d'un an à compter de la constatation des manquements.**
- **Le produit des amendes est intégralement versé à l'Anah.**

2, Rue Saint Etienne – Place Campana
84000 Avignon –
04 90 16 34 34
Conseils@adil84.fr

adil
Agence Départementale
d'Information
sur le Logement
de Vaucluse

Déroulé

1. Introduction
2. Les aspects règlementaires (ADIL 84)
3. **Retour d'expérience (C-LMV)**
4. Echanges et réponses aux questions

Permis de Louer

RETOUR D'EXPERIENCE

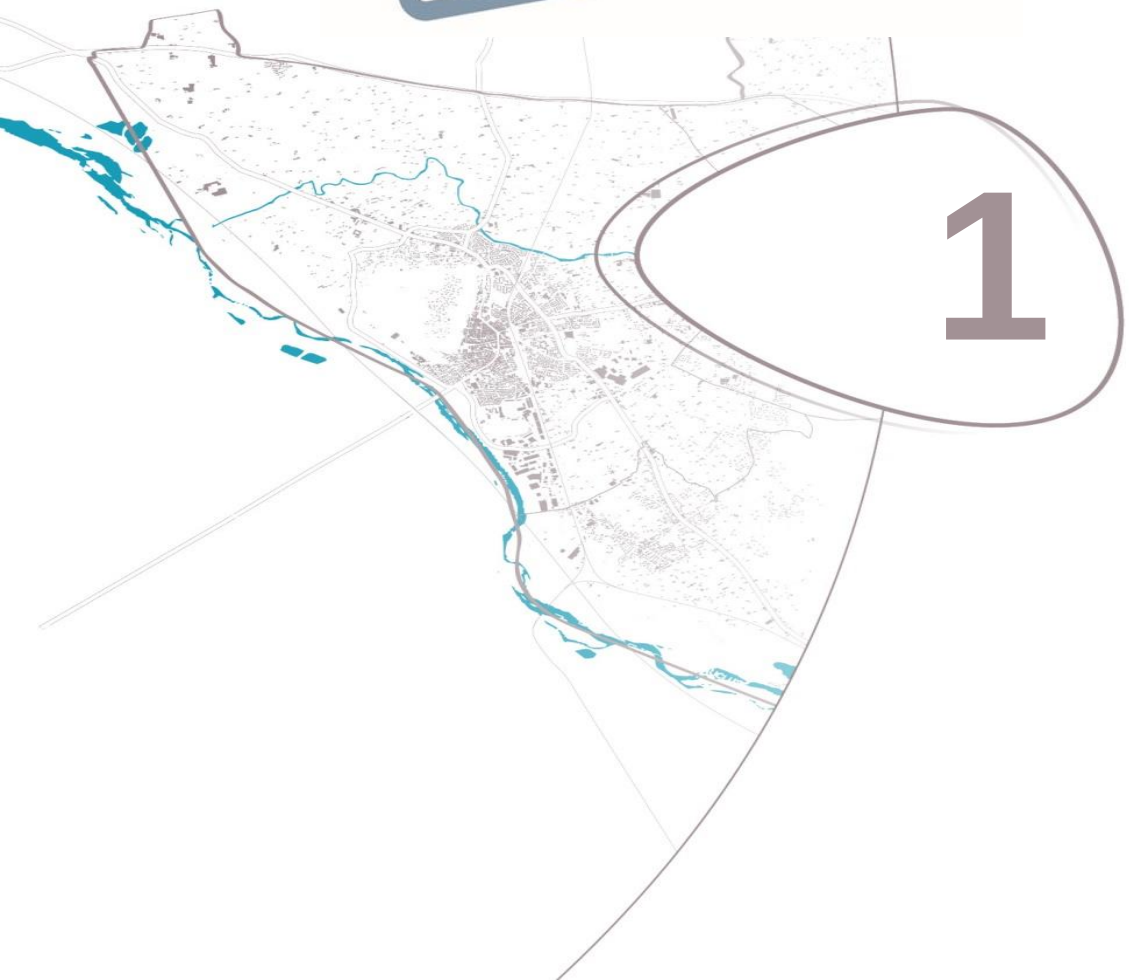
Réveil de l'AURAV
14 juin 2022

Luberon Monts de Vaucluse AGGLOMÉRATION

Cavaillon
La ville du Luberon

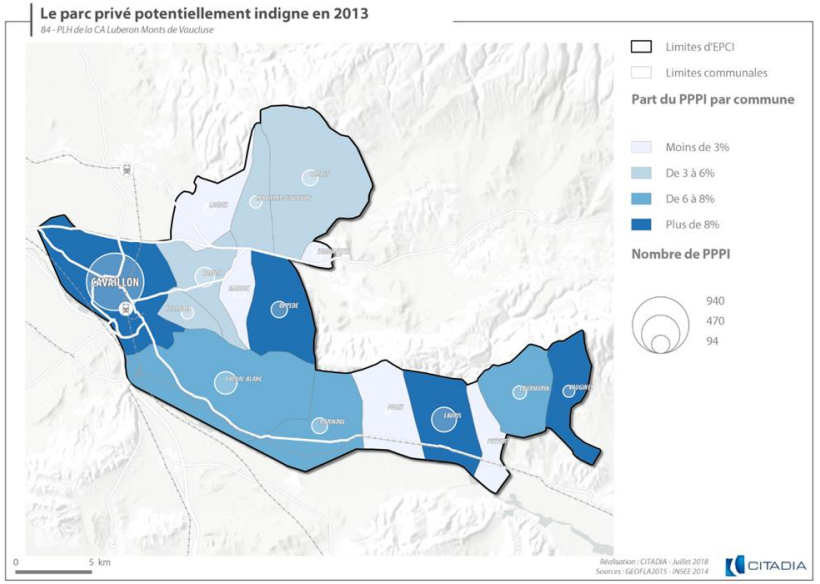
PLH
PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
Luberon Mont de Vaucluse

Permis de Louer



Pourquoi avoir instaurer un permis de louer à Cavaillon?

- Diagnostic du PLH LMV Agglomération

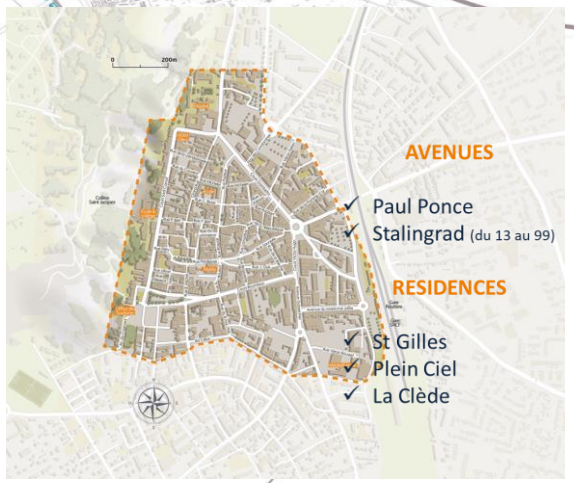


PLH
PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
Luberon Monts de Vaucluse

Permis de Louer

Comment les zones soumises au PDL ont-elles été définies?

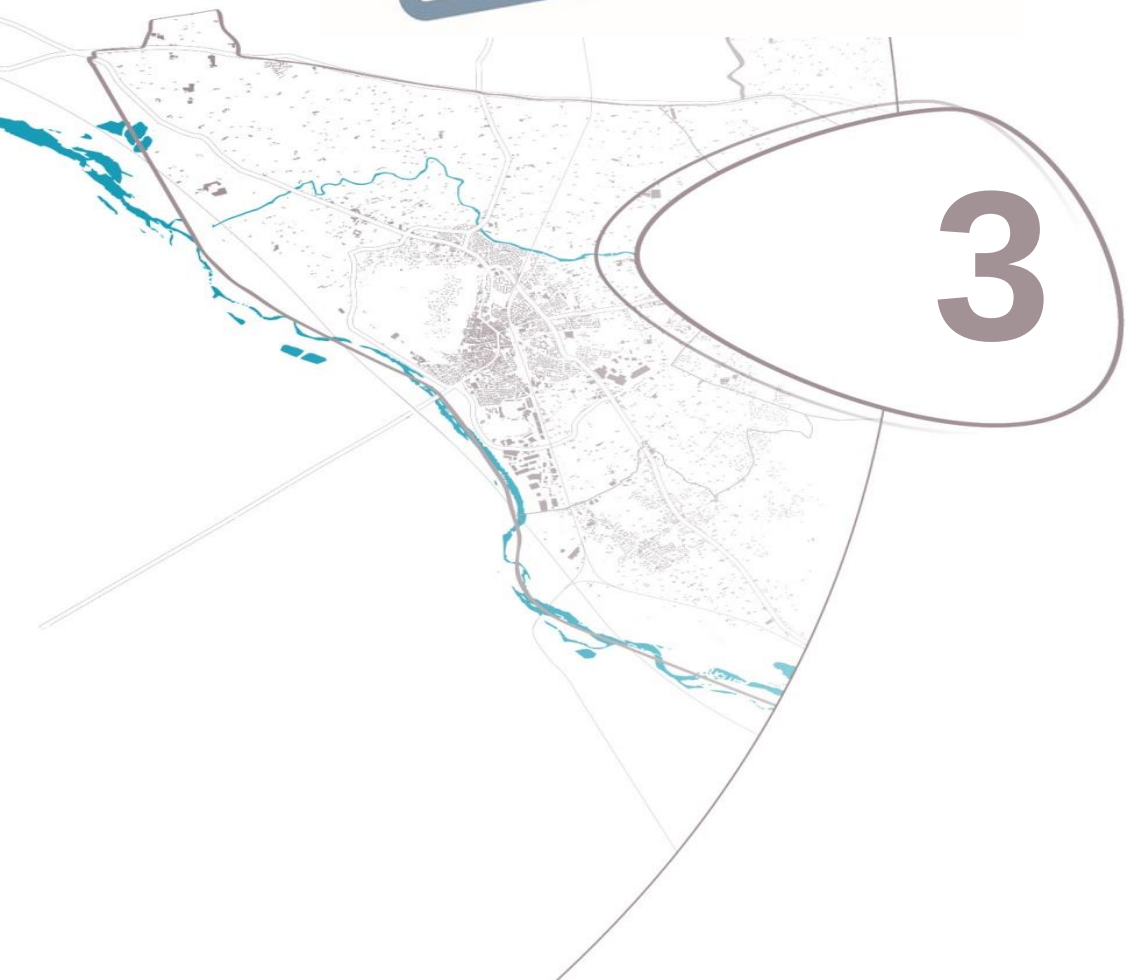
2



- Connaissance fine du terrain par les élus
- Souhait d'articuler le dispositif aux autres politiques d'amélioration de l'habitat privé menées sur le territoire (OPAH-RU dans le cadre d'Action Cœur de Ville, POPAC inscrite au PLH)

PLH
PROGRAMME
LOCAL DE
L'HABITAT
Luberon Mont
de Vaucluse

Permis de Louer



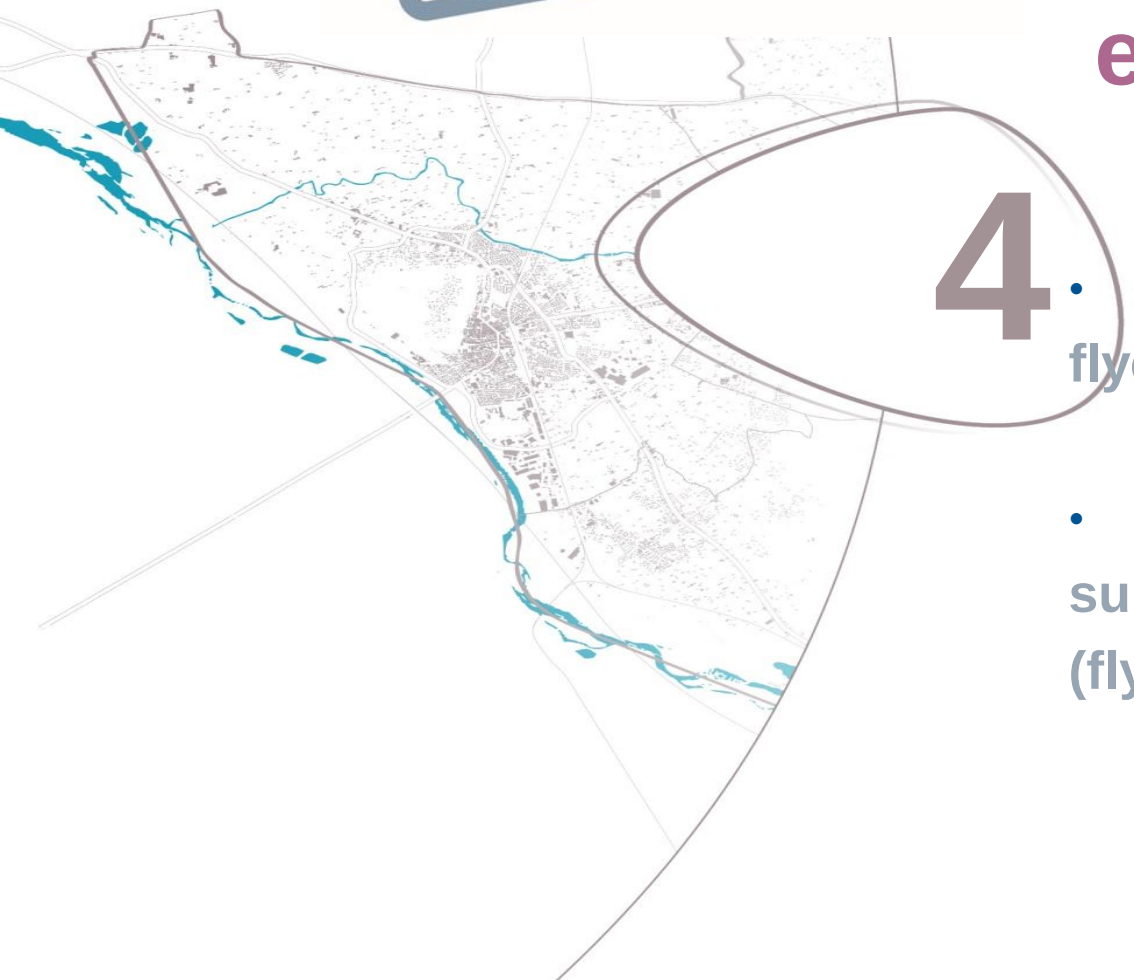
Comment le permis de louer a-t-il été mis en place? *(validation politique et communication)*

- Adoption du PLH le 27 février 2020
- Délibération Conseil Communautaire le 28 février 2019
- Réunion publique (propriétaires et professionnels de l'immobilier) le 30 septembre 2020
- Obligation du PDL depuis le 2 novembre 2020

PLI
PROGRAMI
LOCAL DE
L'HABITAT
Luberon Mo
de Vaucluse

Permis de Louer

Comment le permis de louer a-t-il été mis en place?



4

- Diffusion d'un flyer PDL
- Page dédiée sur le site de LMV (flyer, FAQ, CERFA)

PLI
PROGRAMI
LOCAL DE
L'HABITAT
Luberon Mo
de Vaucluse

Permis de Louer

SOliHA HABITAT ET TERRITOIRES 84
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Comment le permis de louer a-t-il été mis en place?

- Mise en place d'un groupe de travail dédié chargé de définir les modalités opérationnelles de traitement des dossiers (dépôt des demandes, pièces à fournir, crantage des délais maximum des différentes phases de l'instruction, courriers types….)

- Définition du cadre de conformité des logements

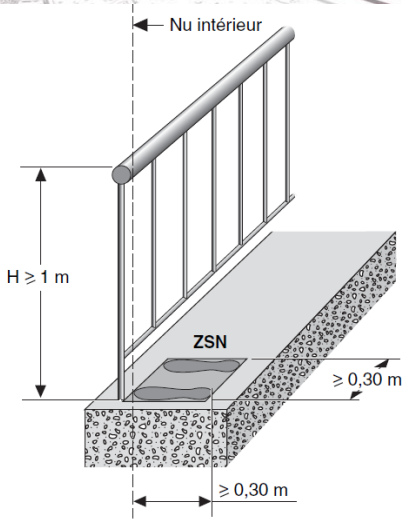
Choix d'un opérateur via un marché public (visites et formalisation des rapports de visite)

PLH
PROGRAMME
LOCAL DE
L'HABITAT
Luberon Mo
de Vaucluse

Permis de Louer

Quels sont les 1er retours de la mise en œuvre du PDL?

6



- **Chiffres 2021 :**

- 179 demandes déposées
- 168 visites
- 41 rejets (sous conditions de travaux préconisés par l 'opérateur)
- 32 contre-visites – 32 autorisations

- **Motifs des rejets :**

- Absence de garde-corps, ventilation, anomalies sécurité électrique, et / ou gaz….

PLI
PROGRAMI
LOCAL DE
L'HABITAT
Luberon Mo
de Vaucluse

Permis de Louer

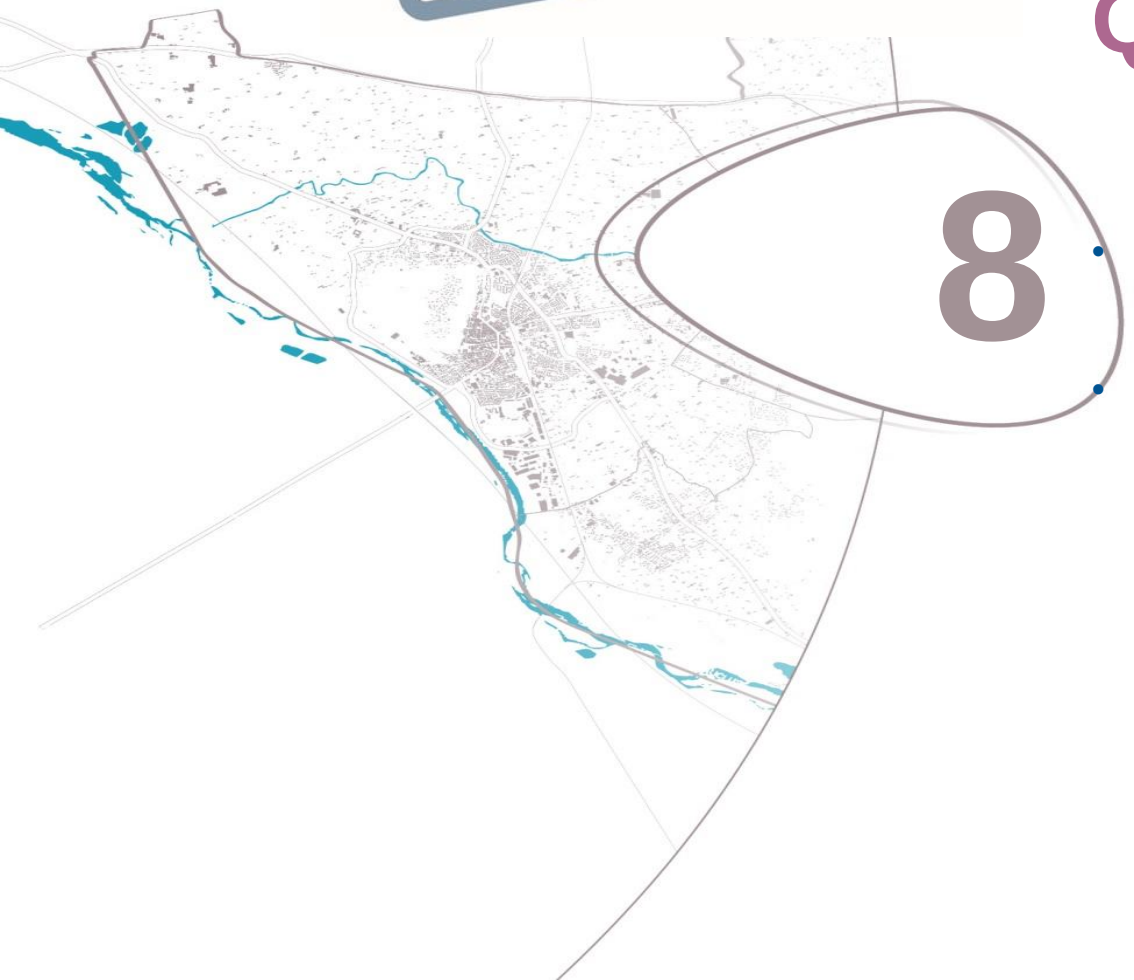
Quels sont les 1er retours de la mise en œuvre du PDL?

- Capitalisation des données sur le parc de logements (Arkel)
- Au vue du nombre d'ouvertures de contrats auprès de Suez, nous estimons le taux de demande de PDL à 50% des mises sur le marché locatif.

Budget approximatif : 50 000€ pour un parc de 1 600 logements. 1

PLI
PROGRAMI
LOCAL DE
L'HABITAT
Luberon Mo
de Vaucluse

Permis de Louer



Quels sont les points de vigilance à observer dans la mise en œuvre ?

Quels axes de progrès?

8

Répondre aux usagers de manière diligente

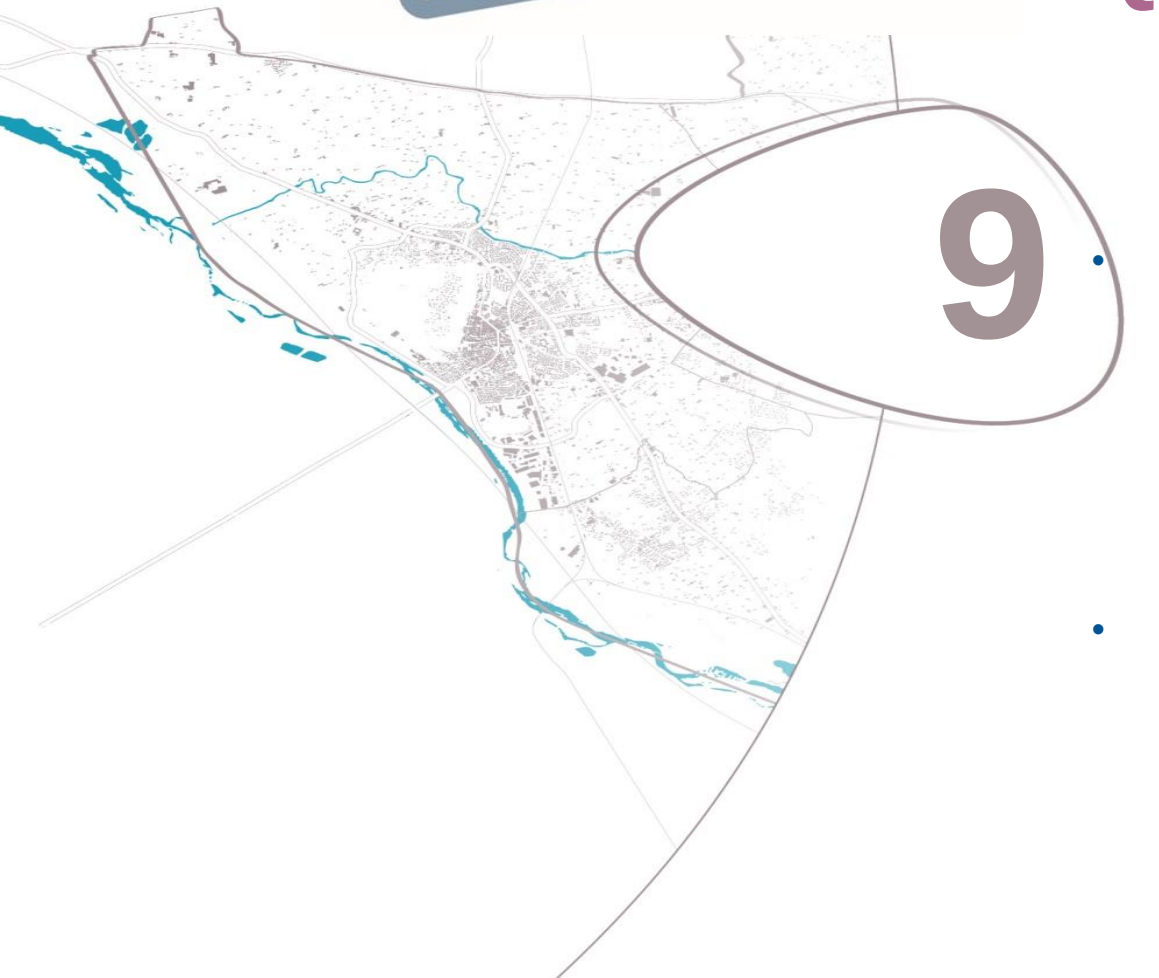
Se garder un peu de souplesse dans le traitement des dossiers (photos, copro, contre-visites, …). 1/3 ETP pour le suivi administratif et financier.

PLI
PROGRAMI
LOCAL DE
L'HABITAT
Luberon Mo
de Vaucluse

Permis de Louer

Quels sont les points de vigilance à observer dans la mise en œuvre ?

Quels axes de progrès?

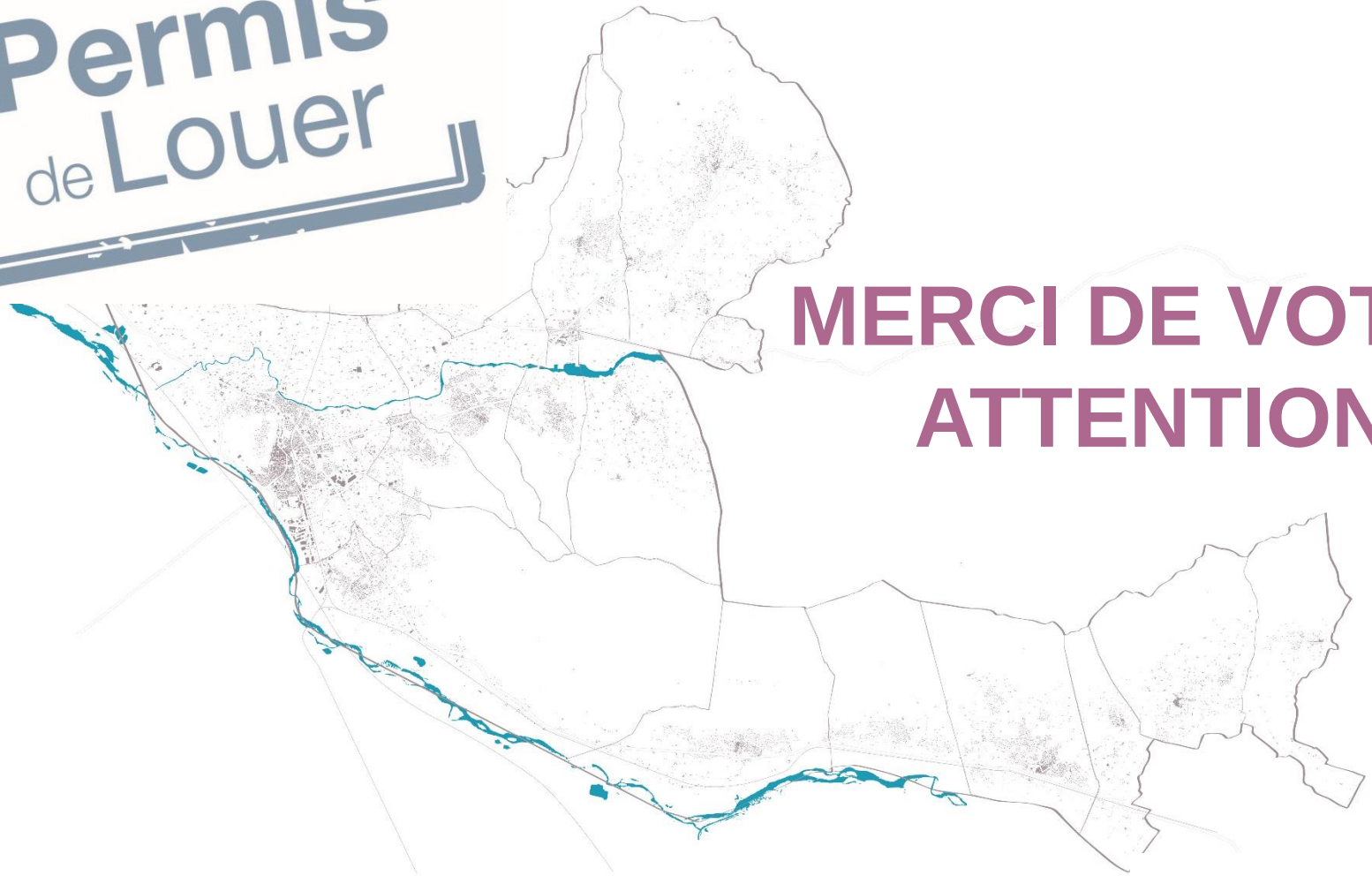


9

- Mieux partager la donnée, avec les services du bloc communal concernés, les politiques d'amélioration de l'habitat privé (hygiène et sécurité, redynamisation urbaine (OPAH-RU), et les partenaires (ADIL).

- Mieux cibler les bailleurs qui ne déposent pas de demandes de PDL

Permis de Louer



MERCI DE VOTRE ATTENTION

Luberon Monts de Vaucluse AGGLOMÉRATION

Cavaillon La ville du Luberon

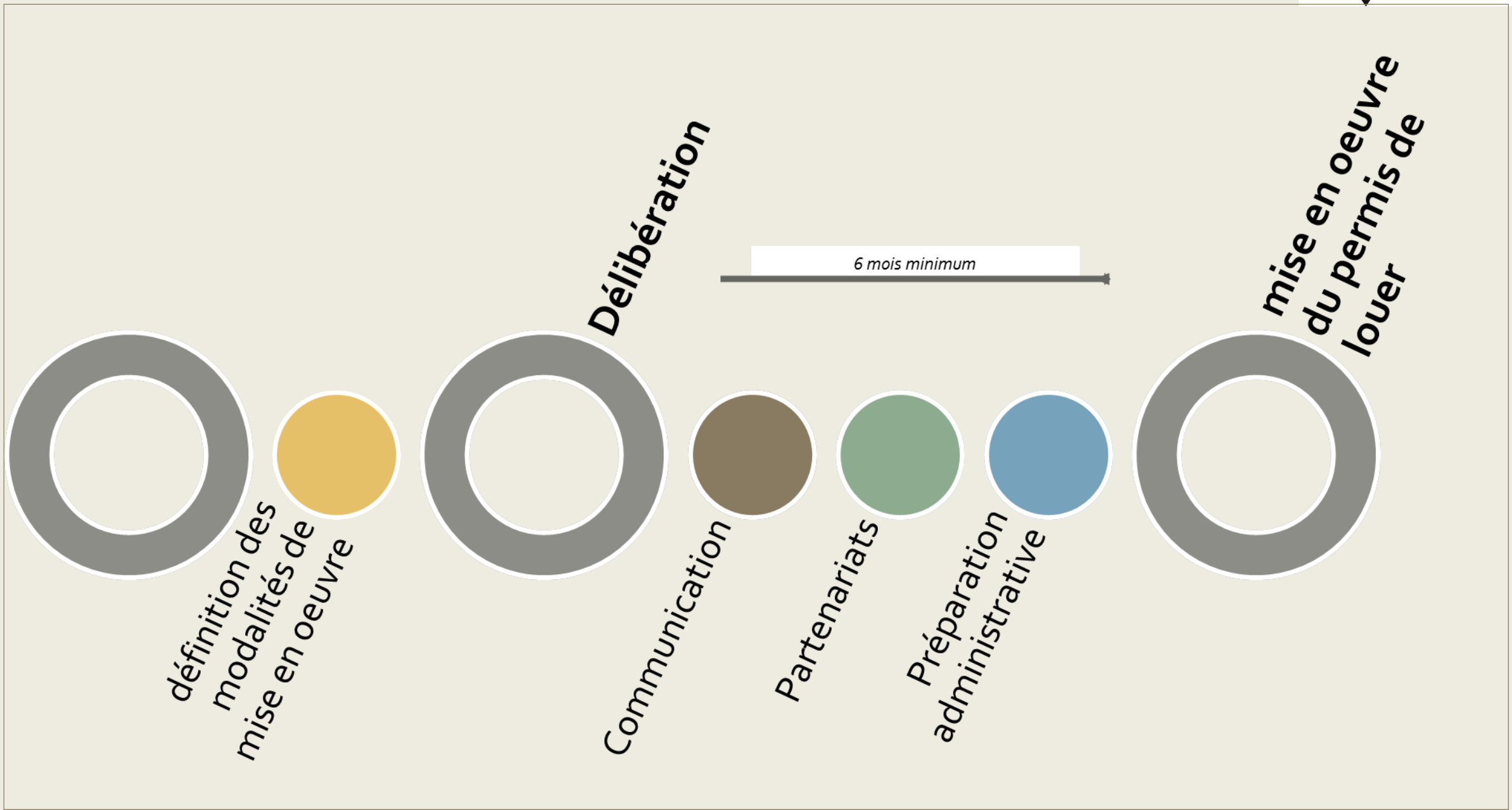
Déroulé

1. Introduction
2. Les aspects règlementaires (ADIL 84)
3. Retour d'expérience (C-LMV)
4. **Echanges et réponses aux questions**

LE PERMIS DE LOUER

Retour d’expérience de la CCPRO

Les principales étapes



Les différents arbitrages

- Choix du dispositif
- Définition du périmètre d'application du permis de louer
- Choix du mode de gestion (gestion en interne ou avec un opérateur)
- Choix de la procédure de dépôt et d'instruction des dossiers
- Campagne de communication et partenariats
- Procédure d'instruction, documents-types, formalisme de l'autorisation
- Délivrance d'autorisations sous réserve

Les choix de la CCPRO

- Echelle intercommunale
- Gestion via un opérateur pour les visites et les rapports de visite
- Dépôt des dossiers en voie dématérialisée ou pendant des permanences au siège de la CCPRO
- Délibération en novembre 2021 => entrée en vigueur : 1er juin 2022
- Mise en œuvre de la communication : réunions publiques professionnels & permanences d'informations
- Facturation : 70€/dossier (virement ou chèque)
- Souplesse en cas de changement de location dans l'année de délivrance de l'autorisation
- Pas d'autorisation sous réserve

PERMIS DE LOUER
MAIRIE DE L'ISLE SUR LA SORGUE

2022

MISE EN PLACE

- Délibération prise fin 2019 : **dispositif géré en régie par la commune**
- Communication du dispositif aux professionnels de l'immobilier et aux notaires
- Information aux administrés via les panneaux lumineux, journal local et site de la commune
- Premières instructions réalisées dès janvier 2020

PROCÉDURE

- Dépôt du dossier par le propriétaire
- Vérification du cerfa par le service habitat de la ville
- Instruction des diagnostics, si besoin contact avec les bureaux d'études pour information des anomalies relevées (électricité, plomb, amiante, DPE, loi boutin, gaz)
- Visite du logement, accord verbal ou précisions des travaux à faire avant la location
- Arrêté pris et envoi à la préfecture
- Retour de la préfecture → l'envoi de l'arrêté aux propriétaires se fait généralement par mail

QUELQUES CHIFFRES

- 2020 : 96 demandes
- 2021: 85 nouveaux dossiers et 8 demandes de relocation
- 2022 : depuis janvier → 31 demandes dont 7 relocations

→ Visite, instruction et arrêté pris par le service habitat de la mairie pour chaque demande

PÉRIMÈTRE DÉFINI :

CŒUR DE VILLE INTRA SORGUE

Estimation des logements du périmètre : 450

Visités à ce jour : 213

→ Un dispositif permettant la mise en place d'un observatoire du logement en centre-ville

PRINCIPAUX POINTS FORTS ET FAIBLESSE

Points positifs :

- La coopération avec les professionnels de l'immobilier et certains propriétaires
- Un périmètre restreint permettant une gestion en régie efficace
- Une connaissance de plus en plus fine du parc de logements permettant une veille régulière sur l'évolution de l'habitat en centre-ville

Points négatifs :

- La difficulté de cibler les situations les plus problématiques (ex : marchands de sommeil)
- Une coordination entre les différents dispositifs LHI à améliorer

Echanges et réponses aux questions du chat

Merci à tous nos partenaires

Claude NAHOUM, ADIL de Vaucluse

Magali DE BAERE, Communauté d'agglomération Luberon Monts de Vaucluse

Lucie Fayolle, Communauté de Communes du Pays Réuni d'Orange

Carole SYMONDS et Séverine LEBLANC, Ville de L'Isle-sur-la-Sorgue