

Enjeux Immobilier

Le permis de louer, un atout pour les artisans

Un décret de la loi Alur permet aux maires de détecter les logements insalubres et d'inciter à leur rénovation.

Le parc privé français compte 210 000 logements considérés comme indignes (1), c'est-à-dire présentant un risque pour la santé ou la sécurité de leurs occupants. Pour lutter contre ce phénomène, un décret a été publié le 21 décembre dernier (*lire encadré*). Il instaure un « permis de louer », qui permet aux communes et aux EPCI de soumettre la location des habitations à une déclaration de mise en location ou à une autorisation préalable à la signature d'un bail. Objectif : détecter les logements indignes et inciter leur propriétaire à les rénover.

Entre enthousiasme et scepticisme. Difficile pour le moment de connaître l'attitude des collectivités locales vis-à-vis de ce nouveau levier. De nombreuses communes et intercommunalités ne connaissent pas encore le fonctionnement du dispositif, voire son existence. D'autres, comme la métropole de Lyon, montrent déjà leur scepticisme. Certains édiles attendent cependant l'arrivée de ce nouvel outil depuis longtemps, à l'instar d'Anne-Lise Dufour-Tonini, maire de Denain (Nord) : « Pas moins de 48 % de notre parc privé est concerné par l'habitat indigne ! Nous sommes une des villes les plus sinistrées de France. » Dans certaines zones, l'élue va imposer la déclaration de mise en location, de manière à mieux apprécier la proportion de locations entre les mains des marchands de sommeil, qui divisent des maisons en plusieurs lots. Dans d'autres territoires, touchés par l'indignité, elle appliquera l'autorisation préalable, pour permettre à son service d'hygiène de contrôler l'état des

Ce que dit la loi

Le décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location résulte des articles 92 et 93 de la loi Alur du 24 mars 2014.

Il propose aux EPCI et communes de conditionner la location des logements à une déclaration de mise en location (à remplir au plus tard quinze jours après la signature du bail) ou à l'octroi d'une autorisation préalable à la signature du bail.

Adressée à la collectivité, la demande du bailleur peut donner lieu à un accord, un rejet ou une autorisation sous condition de travaux ou d'aménagement. L'autorisation doit être accordée au plus tard un mois après le dépôt de la demande. En cas de mise en location malgré un avis défavorable, le propriétaire s'expose à des amendes pouvant aller jusqu'à 15 000 euros.



A Denain, ville du Nord fortement touchée par l'habitat indigne, la maire compte se servir du nouveau dispositif.

logements et de conditionner la mise en location à des travaux d'aménagement ou de remise en état.

Forte de ces données, Anne-Lise Dufour-Tonini souhaite travailler plus étroitement avec les artisans. « Depuis que je bataille contre le logement insalubre, beaucoup de chefs d'entreprise du bâtiment ont reçu des appels de propriétaires qui demandent des devis. Pour les aider, je vais proposer aux bailleurs qui le veulent d'être mis en relation avec ces entrepreneurs. » La Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment (Capeb) veut saisir la balle au bond. « Les artisans sont des entreprises de proximité. Nous disposons d'antennes dans toute la France, ce qui nous permet d'accompagner les élus locaux dans leurs démarches », affirme son président, Patrick Liébus, qui se réjouit des possibilités offertes par ce nouveau permis.

210 000 habitats indignes au sein du parc français.

5 000 à 15 000 € d'amende en cas de non-respect du permis de louer.

Source : Ministère du Logement.

En revanche, la pilule passe mal du côté de l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI) et de la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim). Selon elles, le permis de louer ne

fait qu'alourdir les démarches de mise en location. « Ce décret se trompe de cible. Les marchands de sommeil passent entre les mailles du filet », estime Jean-François Buet, président de la Fnaim. Une idée réfutée par Jean-Baptiste Eyraud, porte-parole de l'association Droit au logement, pour qui le permis de louer a son utilité. Selon lui, « certaines agences immobilières ne passent pas au crible les logements avant de les louer ».

(1) Selon les derniers chiffres du ministère du Logement.