

# Fiche repères

## Permis de louer - Permis de diviser



### En bref

#### L'habitat indigne, un phénomène d'ampleur

Environ 420 000 logements du parc privé occupés en métropole et 70 000 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.

Les lois ALUR et ELAN apportent des solutions en améliorant les outils de lutte contre l'habitat indigne et en protégeant les locataires face aux propriétaires indélicats.

Parmi ces solutions, le « permis de louer » et le « permis de diviser » peuvent permettre 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.

#### De nouvelles solutions pour...

- 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.

### Ce que prévoit la loi

#### De nouveaux instruments juridiques et financiers

Le suivi de la mise en location des logements (art. 92 & 93 de la loi ALUR / art. 188 de la loi ELAN / décret du 19 décembre 2016 / arrêté du 4 avril 2017) :

- **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 et apporte une connaissance précise du parc locatif. Elle permet une intervention sur les logements indignes, en utilisant tous les outils disponibles, y compris coercitifs.

*Ces outils doivent être mis en œuvre par l'EPCI compétent en matière d'habitat, ou, à défaut, par la commune. Avec la loi ELAN, il est désormais possible pour l'EPCI de déléguer à la commune la mise en œuvre de ces dispositifs.*

La gestion de la division des logements (art. 91 de la loi ALUR / arrêté du 8 décembre 2016) :

- Une **Autorisation préalable à la division** qui incite les propriétaires à suivre les critères de décence des logements en amont des travaux de division.

### Concrètement

Mettre en place le permis de louer ou le permis de diviser, c'est :

- Prévenir et détecter sur son territoire la mise en location de logements indignes
- Contribuer à la mise en place d'une stratégie commune de lutte contre l'habitat indigne
- Définir les responsabilités des différents acteurs intervenant sur l'habitat privé dégradé et mettre en place de nouveaux process de suivi et d'intervention partagés
- Définir les périmètres prioritaires d'intervention au regard de l'état du parc et des moyens à disposition.

# Une équipe pluridisciplinaire sur mesure

## Espacité

L'agence conseil Espacité construit depuis 1997 une expertise reconnue en matière de politiques de l'habitat et de renouvellement urbain.

## Maître Stéphanie Jacq-Moreau

Elle exerce en tant qu'avocat, conseil de collectivités locales depuis 1999, en particulier dans le domaine des opérations de requalification urbaine pour lesquelles elle assure la sécurisation des procédures et les missions de défense au contentieux (administratif et pénal).

Elle a développé une expertise spécifique en matière de traitement de l'habitat indigne et est l'auteure de nombreuses publications et de guides méthodologiques à l'attention des services en charge de ces procédures (dont le Vademecum « Agir contre l'habitat indigne » édité par le PNLHI). Elle anime également régulièrement des formations sur cette thématique à l'attention des fonctionnaires territoriaux (INSET, TERRITORIAL).

## Nos solutions

L'identification du parc de logements propices à la mise en place des permis de louer ou de diviser :

- L'analyse juridique des dispositions législatives et réglementaires en vigueur et des conditions de leur mobilisation au regard des contraintes locales spécifiques ;
- L'évaluation de la pertinence pour le territoire de la mise en place des nouveaux outils de lutte contre l'habitat indigne ;
- La définition des périmètres géographiques sur lesquels le déploiement de ces dispositifs est pertinent et gérable compte tenu des moyens disponibles ;
- La formalisation des process, des moyens humains et du partenariat à mettre en place ;
- La définition des responsabilités respectives des échelons communaux et intercommunaux, des services droit des sols et hygiène ;
- L'élaboration d'outils de communication auprès du grand public, des propriétaires bailleurs et des acteurs de l'habitat pour faire connaître rapidement les nouvelles procédures.

## Ils nous font confiance

Mission d'accompagnement au pilotage de la politique de lutte contre l'habitat indigne de la Métropole Européenne de Lille • Mission d'étude pour la DRIHL 93 permettant de comprendre, quantifier et qualifier le phénomène de division pavillonnaire en Seine Saint Denis • Formation IAU « Lutter contre l'habitat indigne et dégradé et la division des logements » • Etude pré-opérationnelle pour l'accompagnement des copropriétés nouvelles ou dégradées et l'amélioration de l'habitat pavillonnaire sur le territoire de Clichy-sous-Bois

## Espacité facilite la ville

L'agence conseil Espacité construit depuis 1997 une expertise reconnue en matière de politiques de l'habitat et de renouvellement urbain. À l'écoute des besoins des parties prenantes de la ville, des spécificités territoriales, Espacité s'engage aux côtés des acteurs pour les aider à définir leurs projets, les déployer et les pérenniser. L'équipe pluridisciplinaire intervient sur l'ensemble du territoire, à l'écoute de ses clients, avec l'engagement d'une expertise opérationnelle sur-mesure. Le défi écologique, la révolution digitale et la participation citoyenne décrivent les nouveaux horizons investis par l'agence Espacité. Plus que jamais, elle est guidée par son engagement en faveur de l'équité dans l'accès à un logement de qualité et animée des valeurs humaines et transformatrices qui nourrissent son action et son inscription résolue dans l'Économie Sociale et Solidaire.

## Contact

### Emilie Belval-Lavillonnière

Directrice Générale Déléguée

emilie.belval@espacite.com

01 45 17 93 53

### Géraldine Chalencon

Directrice opérationnelle

geraldine.chalencon@espacite.com

01 45 17 90 52