



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 86143

Texte de la question

M. Patrick Roy souhaite attirer l'attention de M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement sur l'opportunité de la création d'un permis de louer, exigé pour la location par un propriétaire de tout immeuble de plus de trente ans situé dans les périmètres de zones de renouvellement urbain. En effet, à l'heure actuelle, malgré les efforts entrepris en termes de réhabilitation du parc locatif privé et les avancées acquises en termes de lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne, une partie non négligeable du parc privé est encore louée, à des populations souvent très modestes, dans des conditions d'habitabilité préjudiciables à leur santé et leur cadre de vie. C'est pourquoi il semblerait opportun d'instaurer un permis de louer, dont la délivrance suivrait une déclaration d'intention de louer émanant du propriétaire et conditionnerait la mise en location de tout ou partie d'un immeuble de plus de trente ans située en zone urbaine sensible. Un contrôle technique d'habitabilité serait réalisé avec le concours d'associations ou d'organismes agréés et aboutirait, sous condition de respect des normes en vigueur en matière de décence et de salubrité, à la délivrance d'un certificat délivré par le maire. Il lui demande de bien vouloir lui indiquer les intentions du Gouvernement à l'égard de cette proposition, d'ores et déjà appliquée en Belgique.

Texte de la réponse

L'article 48 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement instaure à titre expérimental, pour une durée de cinq ans, une déclaration de mise en location visant toute nouvelle location d'un logement situé dans un immeuble de plus de trente ans et devant répondre aux caractéristiques de décence définies à l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. Cette déclaration préalable ne concerne que les communes de plus de 50 000 habitants et les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) de plus de 50 000 habitants qui se portent volontaires pour expérimenter cette procédure. De plus, le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI peut délimiter les secteurs ou, au sein de ces secteurs, les catégories et listes d'immeubles où cette obligation est instaurée. Un arrêté du ministre chargé du logement fixera avant le 16 juillet 2007 la liste des communes et EPCI retenus pour cette expérimentation. Le Parlement, lors de sa seconde lecture du texte engagement national pour le logement, est ainsi revenu sur le dispositif de « permis de louer » qu'il avait adopté en première lecture et lui a donc substitué ce dispositif de déclaration préalable de mise en location. Sur ce sujet, le Parlement comme le Gouvernement ont en effet repris à leur compte les conclusions du rapport remis le 30 mai 2006 au ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement par MM. Philippe Pelletier, président de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) et Patrick Doutreligne, délégué général de la Fondation Abbé-Pierre. Les deux auteurs ont mis en évidence que la déclaration de mise en location présentait l'avantage d'éviter à la commune ou au locataire les risques juridiques de l'autorisation administrative tacite ou inappropriée, et de laisser à la commune une large marge d'intervention : de l'information à la sanction pour les cas les plus graves. Parallèlement, MM. Pelletier et Doutreligne ont également proposé de renforcer le dispositif juridique de protection du locataire en cas de contentieux portant sur la décence du logement. L'article 86 de la loi portant engagement national pour le logement vient ainsi élargir le champ des compétences des commissions départementales de conciliation (CDC)

aux litiges portant sur la décence. On rappelle que les CDC, créées auprès du préfet conformément à l'article 20 de la loi précitée du 6 juillet 1989, offrent déjà aux bailleurs et locataires la possibilité de se rencontrer en vue de rechercher ensemble à l'amiable une solution à leurs différends en matière de loyers, d'état des lieux, de dépôt de garantie, de charges locatives et de réparations. Pour les litiges portant sur la décence du logement, la saisine de la commission départementale de conciliation constituera de surcroît un préalable obligatoire à la saisine éventuelle du juge. Surtout, l'article 86 susmentionné prévoit que le juge pourra dorénavant suspendre le versement des loyers et la durée du bail dès qu'il constatera l'indécence du logement et ce jusqu'à l'exécution des travaux.

Données clés

Auteur : [M. Patrick Roy](#)

Circonscription : Nord (19^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 86143

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : emploi, cohésion sociale et logement

Ministère attributaire : emploi, cohésion sociale et logement

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 21 février 2006, page 1746

Réponse publiée le : 12 septembre 2006, page 9619