



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 88145

Texte de la question

M. Pierre Lang attire l'attention de M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement sur les inconvénients multiples du « permis de louer » adopté dans le cadre de la première lecture du texte Engagement national pour le logement. Cette disposition vise à soumettre tous les propriétaires de logements anciens à une procédure administrative préalable pour louer, dans les zones urbaines sensibles. Ce système va inévitablement conduire à un engorgement des services communaux et décourager les propriétaires déjà soumis à une réglementation lourde et complexe, Imposer un certificat pour toute mise en location d'une partie d'un immeuble ancien constitue une contrainte administrative excessive, qui stigmatise en outre l'ensemble des propriétaires alors que la plupart sont de bonne foi. De plus, la délivrance de ces permis aurait un coût élevé pour les communes, et serait source d'arbitraire pour les propriétaires : en effet, la situation des logements évolue régulièrement, le nombre des occupants aussi, ce qui aboutira à des complications importantes avec des certificats périmés ou devenus inadaptés. Le seul effet du « permis de louer » va donc être une aggravation sensible de la situation de pénurie sur le marché locatif. Le retard induit par ce système bureaucratique dans la mise en location des logements sera extrêmement préjudiciable aux locataires. La production de logements privés sera également freinée face à l'empilement des contraintes ; diagnostics et procédures administratives dans le secteur immobilier. Enfin, les communes ne sont pas prêtes et n'ont pas le personnel nécessaire pour délivrer de tels certificats, dans un domaine qui relève plus de la compétence des architectes et professionnels du bâtiment que des services communaux. Dès lors il lui demande s'il entend revenir sur le dispositif du « permis de louer » d'ici à la seconde lecture du texte Engagement national pour le logement, et ainsi éviter un encombrement massif des services des communes ainsi qu'une crise prévisible sur le marché locatif.

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 Doutréline 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. Pierre Lang](#)

Circonscription : Moselle (6^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 88145

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : emploi, cohésion sociale et logement

Ministère attributaire : emploi, cohésion sociale et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 7 mars 2006, page 2321

Réponse publiée le : 12 septembre 2006, page 9621