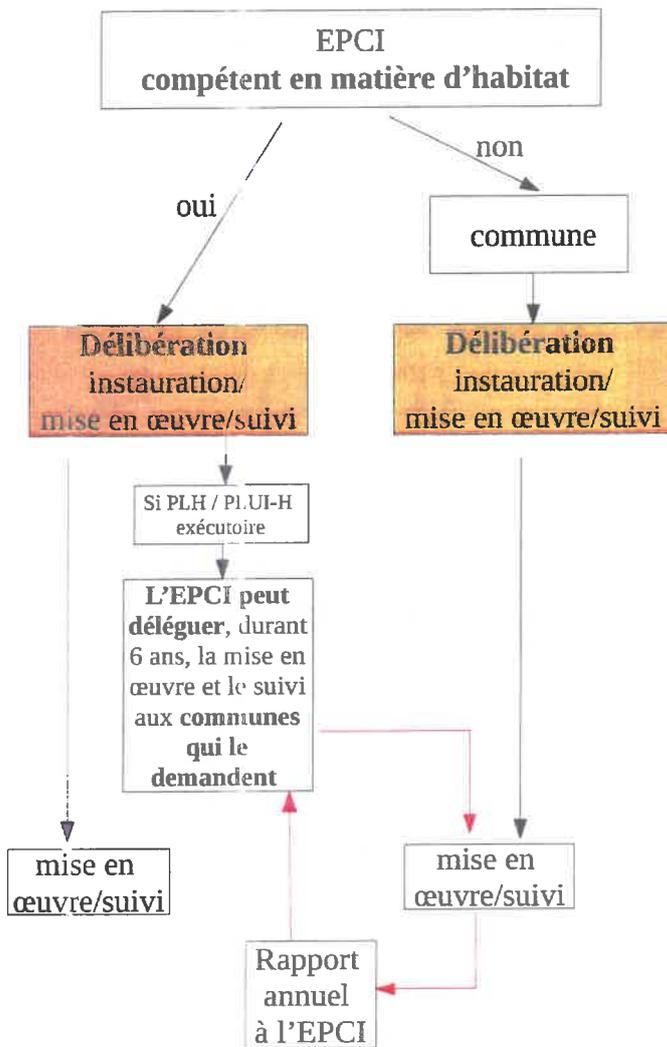


- prévenir la location de biens susceptibles de porter atteinte à la salubrité publique et à la sécurité des locataires
 - améliorer la connaissance du parc locatif sur un territoire donné
 - améliorer le patrimoine et l'attractivité du territoire
-

QUI ?

L'autorité compétente pour instaurer et mettre en œuvre les dispositifs



La délibération de la collectivité compétente, doit permettre de définir :

- le périmètre (zones géographiques, catégorie ou caractéristiques des logements)
- le dispositif retenu (autorisation préalable et/ou déclaration),
- la date d'entrée en vigueur (6 mois minimum après la publication de la délibération)
- le lieu et les modalités de dépôt des dossiers

La délibération doit ensuite être transmise à la CAF et à la MSA.



La définition du périmètre requiert une attention particulière :

Les zones sont déterminées au regard de l'objectif de lutte contre l'habitat indigne, en cohérence avec le PLH/PLUI-H et le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

De plus, l'autorisation préalable de mise en location est mise en place uniquement sur des territoires présentant « une proportion importante d'habitat dégradé ».

QUELS LOGEMENTS ?

Les dispositifs d'autorisation préalable de mise en location ou de déclaration de mise en location concernent les locations à usage de résidences principales soumises à la loi du 6 juillet 1989, vides ou meublées.

Seule la mise en location ou la relocation d'un logement est visée par l'obligation.

Sont exclus :

- Les logements loués par un organisme de logement social, faisant l'objet d'une convention APL avec l'Etat, les locations touristiques saisonnières, les baux commerciaux ;
- Les renouvellements de bail, les reconductions et les avenants au bail.

COMMENT ?

- **L'Autorisation Préalable de Mise en Location (APML)**

Pour chaque nouvelle location, la demande est effectuée, par le bailleur ou son mandataire, avant la signature du bail, suivant les modalités fixées dans la délibération d'instauration.

Un récépissé de dépôt est remis au demandeur et **la collectivité dispose d'un délai d'un mois pour notifier sa décision**. A défaut, le silence de la collectivité vaut autorisation.

La collectivité instruit la demande sur dossier. Elle peut néanmoins effectuer une visite de contrôle avant de prendre la décision, visite particulièrement conseillée en cas de refus ou d'autorisation sous conditions de travaux.

Le propriétaire a l'obligation de joindre une copie de l'autorisation préalable au contrat de bail.

L'autorisation est valable deux ans et devient caduque s'il n'y a pas de location durant cette période.

En cas de transfert de biens, l'autorisation peut être transférée au nouveau propriétaire par simple déclaration auprès de l'autorité compétente.

→ La demande d'autorisation peut faire l'objet :

- **d'un refus automatique si l'immeuble est frappé d'un arrêté de traitement de l'insalubrité ou d'un arrêté de mise en sécurité** (*nouvelle dénomination à compter du 01/01/2021 - articles L5111-1 et suivant du code de la construction et de l'habitation*)
- **d'un refus ou d'une autorisation sous condition de travaux lorsque le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique**. La décision est motivée et précise la nature des travaux ou aménagements prescrits pour satisfaire aux exigences de sécurité et de salubrité.

La collectivité transmet la décision de refus ou d'autorisation sous condition, suivant le cas, à la CAF, MSA, aux services fiscaux et au comité responsable du PDALHPD.

- **La Déclaration de Mise en Location (DML)**

Elle doit être déposée dans un délai de 15 jours suivant la signature du bail et la collectivité dispose d'une semaine pour adresser au déclarant soit un récépissé de dossier complet soit une demande de pièces complémentaires à fournir sous un mois.

La collectivité ne peut pas refuser la location.

Le versement des aides au logement en tiers payant est conditionné à l'obtention du récépissé de dépôt émis par la collectivité.

QUELS EFFETS ?

Le non-respect des dispositifs d'autorisation préalable de mise en location ou de déclaration de mise en location est sans effet sur le bail.

Lorsque le non-respect est constaté par la collectivité, le préfet peut inviter le demandeur à régulariser la situation dans un délai d'un mois. A défaut, il peut prononcer une amende administrative, proportionnée à la gravité des faits constatés, au plus égale à 5 000 € ou 15 000 € suivant le dispositif non respecté.

Le produit des amendes est reversé à l'ANAH.



POINTS DE VIGILANCE :

- la délimitation des zones et le choix du dispositif (autorisation préalable ou déclaration) adaptés au contexte local d'habitat dégradé. Une évaluation préalable est nécessaire.
- la communication auprès des propriétaires et locataires pour favoriser la bonne compréhension des dispositifs mis en place
- les moyens humains à mettre en place au sein de la collectivité pour piloter le dispositif.

LES TEXTES



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Code de la construction et de l'habitation : L634-1 à L635-11 et R634-1 à R 635-4

Loi ALUR : art. 92 et 93

Loi ELAN : art 188

Décret n° 2016-1790 du 19/12/2016

Arrêtés du 27/03/2017 : formulaires CERFA pour faire les demandes ou déclaration

Les formulaires et notices peuvent être téléchargés sur le site service public : <http://www.service-public.fr>

CONTACT A LA DDT82 :

Françoise Filippi

téléphone :05 63 22 24 36

courriel ddt-pdlhi@tarn-et-garonne.gouv.fr