

ESSENTIEL SUR...

Evaluation du permis de louer en Nouvelle-Aquitaine

*Pour faire face au mal logement, le législateur a prévu tout un arsenal juridique. Parmi les nombreux dispositifs à l'œuvre, la mise en place du « **permis de louer** », introduit par la **loi ALUR** (loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové) du 24 mars 2014, a été concrétisée par un décret d'application de décembre 2016.*

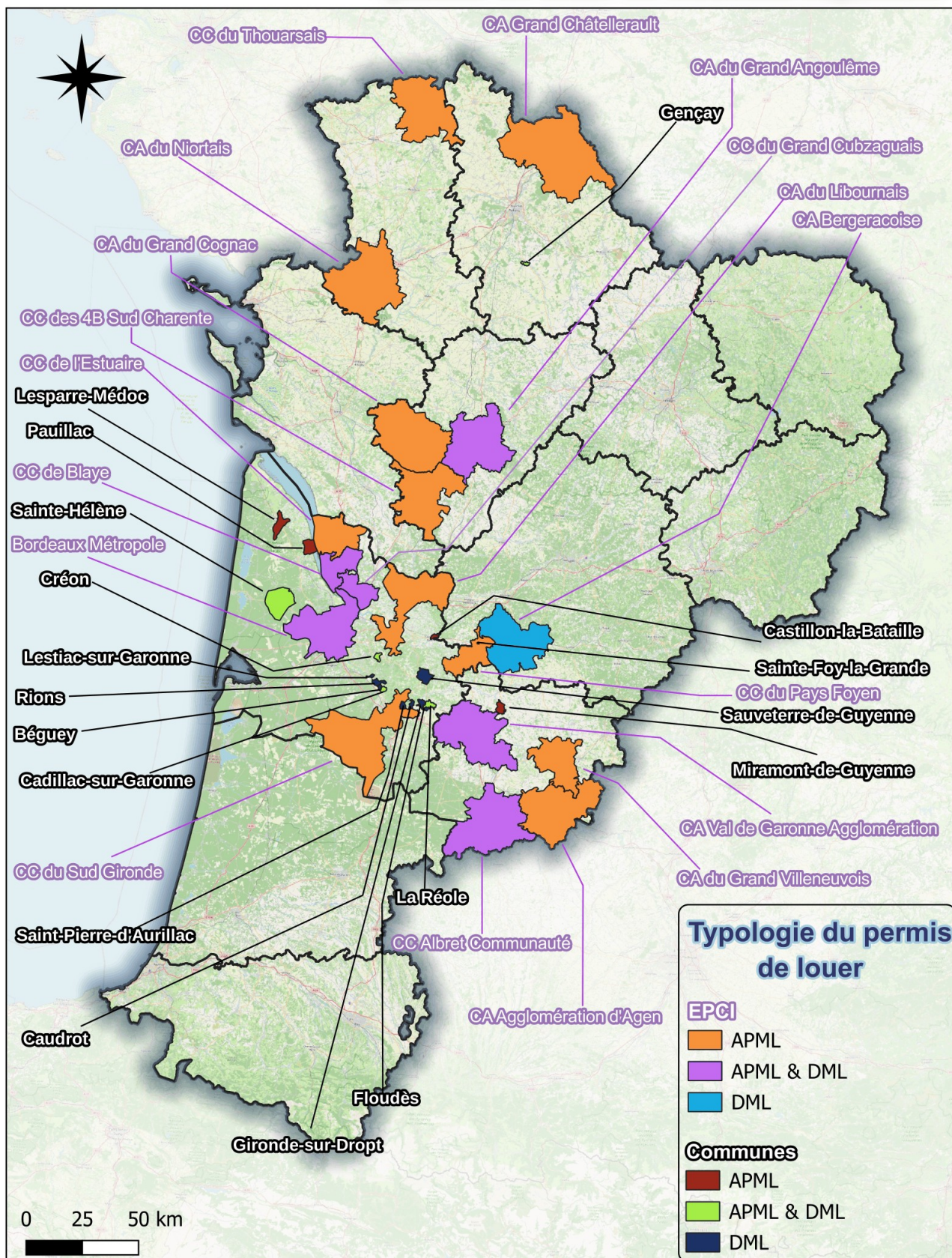
*En **Nouvelle-Aquitaine**, **83 collectivités** ont mis en place le permis de louer, soit sous la forme d'une déclaration, soit sous la forme d'une autorisation préalable.*

Le permis de louer permet aux collectivités volontaires **d'appliquer des mesures de contrôle des biens mis en location pour vérifier la bonne qualité du parc privé et son adéquation avec les notions de décence**. La mise en location des logements est alors soumise à un accord administratif préalable. Celui-ci peut prendre deux formes : une simple **déclaration** du bailleur ou une **autorisation préalable**.

Les logements concernés sont uniquement **les locations à usage de résidence principale, vides ou meublées**, ne faisant pas l'objet d'une convention APL avec l'État. Les logements sociaux sont hors champs d'application. Un périmètre géographique circonscrit doit être choisi et faire l'objet d'une délibération de la collectivité.

Pour les propriétaires contrevenants, des amendes peuvent être appliquées : jusqu'à 1 500 € d'amende en l'absence de déclaration de mise en location ; jusqu'à 15 000 € d'amende en cas de nouvel oubli d'effectuer la demande dans les 3 ans ; 15 000 € d'amende en cas de mise en location alors que l'autorisation a été refusée.

Collectivités ayant mis en œuvre le permis de louer en Nouvelle-Aquitaine



La **DREAL Nouvelle-Aquitaine** a mandaté le Cerema pour réaliser une évaluation du dispositif à l'échelle régionale, tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif. Un rapport a été réalisé pour synthétiser les résultats de l'enquête menée en 2024 et 2025 auprès de collectivités concernées. Le rapport revient dans un premier temps sur l'**origine des données et informations recueillies**. Dans un deuxième temps, il dresse **portrait des principales conditions de mise en œuvre du permis de louer** en Nouvelle-Aquitaine. La troisième partie explicite le rôle des différents acteurs du logement rencontrés et leur point de vue sur le permis de louer.

Sont ensuite synthétisés les **principaux enseignements de la mise en place du permis de louer** en Nouvelle-Aquitaine. Enfin, des **perspectives** sont dessinées : quelles pistes d'amélioration peuvent être envisagées pour favoriser la mise en œuvre du permis de louer et faciliter sa mise en place ?

La présente publication constitue le résumé des points saillants du rapport.

1. Une méthodologie fondée sur des enquêtes quantitatives et qualitatives

L'étude menée sur l'évaluation du permis de louer est basée sur deux enquêtes principales :

- Une approche quantitative menée à travers un questionnaire adressé aux 83 collectivités (communes et EPCI) ayant mis en place le dispositif en Nouvelle-Aquitaine,
- Une approche qualitative conduite via des entretiens menés, d'une part, auprès de huit collectivités (de strates différentes ; rurales, péri-urbaines et denses ; de toutes tailles), et d'autre part, auprès de huit acteurs du logement et de l'immobilier (CAF, ADIL, Soliha, délégations départementales de l'Anah, FNAIM, UNPI).

2. Portrait de la mise en œuvre du permis de louer en Nouvelle-Aquitaine

Le choix des collectivités de mobiliser un tel dispositif s'explique principalement par deux motifs : se doter d'un outil de prévention et de contrôle du mal logement d'une part, et se doter d'un outil de consolidation de la politique locale (communale ou intercommunale) de l'habitat d'autre part, en complément de dispositifs déjà mis en place.

Il ressort également de l'enquête que les collectivités qui ont choisi de mobiliser cet outil n'ont pas de typologie particulière : de Sainte-Foy-la-Longue à Bordeaux Métropole, villages ou métropole, rurales ou urbaines, toutes sont amenées à mobiliser le permis de louer dès lors qu'elles disposent d'un centre ancien dégradé à la population précarisée.

Par ailleurs, la mise en œuvre du permis de louer s'est effectuée progressivement dans la région depuis 2018, avec un pic en 2023.

En termes d'application du dispositif et des choix à effectuer, on peut noter que :

- Le périmètre choisi couvre essentiellement les centres-villes anciens ou îlots dégradés, ou, dans une moindre mesure, la ville entière. D'autres collectivités ont parfois fait le choix de moduler le régime choisi en fonction des quartiers,
- Le régime choisi est très majoritairement celui de la demande d'autorisation préalable à la mise en location (APML) au détriment de la déclaration préalable à la mise en location (DPML : une seule collectivité a fait ce choix), même si parfois une combinaison des deux régimes est choisie,
- Le choix de gestion du dispositif repose très majoritairement sur de la régie ou de la régie avec l'aide d'un prestataire (21 collectivités sur 29 interrogées).

Enfin, les modalités de communication autour du dispositif reposent sur des leviers plutôt institutionnels (journal municipal, site Internet et réseaux sociaux de la collectivité ; courriers ; réunions publiques et presse principalement). Cette étape de la mise en place du dispositif est jugée fondamentale.

Dans le même ordre d'idée, l'appui auprès d'un réseau de partenaires est essentiel, notamment auprès des partenaires habituels du logement (CAF, MSA, ADIL, DDT-M et Soliha), mais également des agences immobilières et des notaires.

3. Les enseignements de la mise en œuvre du permis de louer en Nouvelle-Aquitaine

Cette enquête a permis de tirer un certain nombre d'enseignements issus de la mise en œuvre du permis de louer en Nouvelle-Aquitaine :

- **Concernant le déploiement du dispositif :**

Le premier enseignement concerne la nécessaire réorganisation interne induite par le déploiement du permis de louer. Son suivi, l'instruction des dossiers ainsi que les éventuelles visites de logements constituent des activités particulièrement chronophages. Dès lors, notamment lorsque le dispositif est géré en régie, sa mise en œuvre suppose de dégager du temps pour les agents en charge de ces missions, en particulier dans un contexte de stabilité des effectifs.

Dans le même ordre d'idées, la montée en compétence des agents affectés à ces missions apparaît indispensable. Cet enjeu est particulièrement marqué pour les agents amenés à réaliser les visites de logements, lesquelles nécessitent des connaissances techniques spécifiques.

- **Concernant le parc locatif privé :**

Cette étude met en évidence plusieurs enseignements relatifs au parc locatif privé :

- La connaissance du parc est sensiblement renforcée grâce à la mise en œuvre du permis de louer ;
- L'accompagnement des propriétaires bailleurs s'en trouve amélioré, notamment par une meilleure articulation avec les dispositifs de l'Anah dans le cadre des Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) ;
- La qualité du parc locatif privé progresse, les logements concernés étant davantage mis en conformité avec les critères de décence ;
- Contrairement aux craintes exprimées lors de l'adoption de la loi, la mise en place du permis de louer n'a pas entraîné de diminution de l'offre locative : si un renouvellement marginal des propriétaires bailleurs peut être observé, les retraits de logements du marché demeurent limités ;
- En revanche, le dispositif ne facilite pas nécessairement la lutte contre les marchands de sommeil, dans la mesure où son activation repose principalement sur une démarche volontaire des propriétaires bailleurs.

- **Concernant la coordination des acteurs, levier indispensable :**

La coordination des acteurs constitue un levier indispensable de la réussite du permis de louer. Le partenariat, en particulier lorsque celui-ci existe déjà à travers d'autres dispositifs, permet de mieux suivre les logements, et notamment de mieux détecter les logements dont les propriétaires montrent certaines négligences. Au sein des instances adéquates, les partenaires institutionnels tels que l'ADIL, Soliha, les services déconcentrés de l'Etat et la CAF trouvent toute leur place.

4. Conclusion et perspectives

En conclusion, on peut noter que l'adoption du permis de louer par les collectivités en Nouvelle-Aquitaine semble satisfaire ces dernières. Sa mise en œuvre leur a en effet bien souvent permis d'asseoir et de favoriser le travail partenarial avec les acteurs locaux du logement, tout comme elle leur a permis de mieux connaître le parc de logements privés. Le permis de louer a rempli une partie de ses objectifs : améliorer le parc privé locatif des centres anciens, en rendant les logements conformes aux normes de décence. Il semble néanmoins un outil peu adapté à la lutte contre les marchands de sommeil, qui échappent au dispositif, ne déclarant jamais les locations ou louant de manière informelle.

Enfin, son application n'est pas toujours aisée au regard notamment des capacités d'ingénierie relativement faibles de certaines collectivités. Elle exige des connaissances techniques et juridiques conséquentes et un investissement financier non négligeable. L'accompagnement par les services de l'Etat dans la mise en place du dispositif pourrait être souhaité pour en faciliter le déploiement (réalisation d'un guide de mise en œuvre du permis de louer, animation d'un réseau régional, élaboration d'un kit de communication dédié à la diffusion du permis de louer par exemple).

**Direction régionale de l'Environnement, de
l'Aménagement et du Logement
Nouvelle-Aquitaine**

15, rue Arthur Ranc
CS 60539 - 86020 Poitiers CEDEX
Tél : 05 49 55 63 63

www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr

Directeur de publication : Vincent Jechoux

Rédacteur : Cerema



ct.dt.terso.cerema@cerema.fr

Service Aménagement Habitat Paysage et Littoral
Département Habitat

ISSN : 2648-0964