



16ème législature

Question N° : 7361	De M. Lionel Causse (Renaissance - Landes)	Question écrite
Ministère interrogé > Ville et logement		Ministère attributaire > Ville et logement
Rubrique >logement	Tête d'analyse >Exonération du « permis de louer » pour les professionnels « Loi Hoguet »	Analyse > Exonération du « permis de louer » pour les professionnels « Loi Hoguet ».
Question publiée au JO le : 18/04/2023 Réponse publiée au JO le : 30/05/2023 page : 4960		

Texte de la question

M. Lionel Causse interroge M. le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé de la ville et du logement sur le dispositif dit du « permis de louer » et l'opportunité d'en dispenser les professionnels « Loi Hoguet ». La loi « ALUR » a permis aux EPCI et aux communes volontaires de définir des secteurs géographiques, des catégories de logements ou ensembles immobiliers, pour lesquels la mise en location d'un bien doit faire l'objet d'une déclaration (article L. 634-1 du CCH) ou d'une autorisation préalable (article L. 635-1 du CCH). À ce jour, environ 500 communes ont mis en place un régime de déclaration ou d'autorisation préalable de mise en location. Ce dispositif vertueux a été conçu pour lutter contre les marchands de sommeil. En pratique, ce processus est respecté par les propriétaires scrupuleux de la légalité et par les professionnels de l'immobilier. Sur le terrain, ce processus participe de la moindre fluidité du marché locatif. En effet, le régime d'autorisation préalable de mise en location, appelé « permis de louer », conditionne la conclusion d'un contrat de location à l'obtention d'une autorisation préalable. Mais selon la capacité de traitement par l'administration locale, l'obtention du permis de louer peut prendre plus d'un mois. Dans un contexte de tension du marché, ce délai est particulièrement regrettable. Or s'agissant des logements loués par l'intermédiaire d'un titulaire d'une carte professionnelle, ce processus paraît redondant. En effet, les professionnels règlementés par la « loi Hoguet » sont garants des obligations qui pèsent sur leurs bailleurs mandants et en particulier celle de délivrer des logements décents. Ils ne peuvent pas disposer dans leurs portefeuilles de logements susceptibles de tomber sous le coup d'un arrêté d'insalubrité, au risque de voir leur responsabilité engagée et des poursuites pénales déclenchées. Enfin, depuis la loi « ELAN », les professionnels « Loi Hoguet » sont tenus de signaler au procureur de la République les faits qui sont susceptibles de constituer certaines infractions pénales. Rien ne s'oppose juridiquement à ce que les collectivités dispensent les professionnels de l'immobilier de cette démarche mais en méconnaissance de cette souplesse, elles y ont peu recours. Cela leur permettrait pourtant de concentrer leurs actions de contrôle sur les logements sur lesquels pèsent un soupçon réel d'indignité et de redonner de la fluidité au marché locatif. Il souhaiterait donc connaître sa position sur la possibilité de dispenser les professionnels « Loi Hoguet » des démarches de déclaration et d'autorisation préalable de louer.

Texte de la réponse

La lutte contre l'habitat indigne et dégradé constitue un enjeu essentiel des politiques nationales de l'habitat. Ce sont en effet 400 000 à 420 000 logements du parc privé qui sont aujourd'hui considérés comme potentiellement

indignes en métropole (100 000 en outre-mer). Pour lutter contre ce fléau, un important arsenal de procédures et dispositifs, reposant la plupart du temps sur des partenariats locaux associant notamment les collectivités territoriales, a été développé, à l'amélioration constante duquel travaille le Gouvernement. Parmi les mesures prises, la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a institué les dispositifs de déclaration (DML) et d'autorisation préalable de mise en location (APML) prévus aux articles L. 634-1 à L. 635-11 et R. 634-1 à R. 635-4 du code de la construction et de l'habitation. Ces dispositifs soumettent la location de logements situés dans certaines zones à un régime de déclaration ou d'autorisation préalable. La proposition d'exonérer les professionnels de l'immobilier des démarches d'autorisation préalable de mise en location et de déclaration de mise en location entraînerait une rupture d'égalité entre les propriétaires qui louent directement et ceux qui passent par une agence. Si le Gouvernement ne doute pas qu'une grande majorité des professionnels de l'immobilier sont attentifs à ces questions et ne souhaitent pas intervenir sur des biens très dégradés, toutefois le régime de responsabilité actuel des professionnels de l'immobilier ne permet pas de justifier une exception sur le permis de louer.