

Demande de mise en œuvre du dispositif d'autorisation Préalable de Mise en Location du Permis de Louer

Protection des populations
24-0655

Mesdames, Messieurs,

La Mairie de Toulouse est engagée depuis de nombreuses années dans une politique de lutte contre l'habitat indigne et insalubre à travers notamment les missions exercées par le Service Communal d'Hygiène et de Santé et dans le cadre de l'application des pouvoirs de police du Maire et du Préfet.

Dans un contexte de tension immobilière toujours plus fort, de nombreux logements dégradés continuent à être mis à disposition sur le marché locatif.

Par méconnaissance des règles relatives à la salubrité des logements, par négligence ou encore par recherche abusive de profit, des logements sont proposés à la location alors qu'ils ne font pas l'objet des travaux indispensables pour répondre à la définition de logement décent. Par l'exploitation du moindre espace foncier disponible, des locaux sont parfois même mis à disposition à des fins d'habitation et ce, en dépit des règles minimales d'habitabilité (caves, sous-sols, combles, ...).

Les récents événements ayant frappés l'actualité toulousaine comme l'effondrement, en hypercentre, de l'immeuble situé 4 rue Saint Rome, démontrent également que le patrimoine bâti souffre parfois d'une carence manifeste d'entretien.

Ces logements dégradés sont donc susceptibles, de par leur état, de porter atteinte à la santé et/ou la sécurité de leurs occupants.

Par la volonté de veiller à la qualité de vie des toulousains dans leur habitat, il apparaît nécessaire d'user de tous les mécanismes réglementaires existants pour contrôler la salubrité des logements et inciter, voire contraindre, les propriétaires parfois indécis, à réaliser les travaux qui s'imposent.

Dispositif créé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 Mars 2014 (articles 92 et 93), complété par la loi ELAN n°2018-1021 du 23 novembre 2018 (article 188) qui s'appuie sur le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement et plus récemment par la loi dite « habitat dégradé » du 09 avril 2024, le dispositif « PERMIS DE LOUER » s'inscrit comme un outil complémentaire de résorption de l'habitat indigne en France.

Appliqué par la collectivité qui le souhaite sur un ou plusieurs périmètre(s) déterminé(s) par celle-ci, ce dispositif se décline en deux régimes :

- Le dispositif de déclaration de mise en location (DML)

Le propriétaire d'un logement situé dans un périmètre concerné par ce dispositif doit, dans un délai de 15 jours à compter de la signature du bail, déclarer à l'administration toute nouvelle location.

- Le dispositif de demande d'autorisation préalable de mise en location (APML)

Le propriétaire d'un logement situé dans un périmètre concerné par ce dispositif doit en cas de première location ou à chaque changement de locataire, demander l'autorisation à la collectivité de louer son logement, impérativement avant l'entrée dans les lieux d'un nouvel occupant. Aucun bail ne peut être signé tant que l'administration n'a pas autorisé la mise en location, ou accordé une autorisation tacite.

L'Autorisation Préalable de Mise en Location (APML) du Permis de Louer se distingue du dispositif de Déclaration de Mise en Location (DML) par la possibilité de contrôler préventivement l'état de salubrité des logements, avant leur mise à disposition sur le marché locatif et offre une réelle complémentarité aux actions déjà portées par la Ville de Toulouse en matière de lutte contre l'habitat indigne.

Les logements concernés par le dispositif du Permis de Louer sont les locaux à usage d'habitation principale soumis à la loi n° 89-462 du 06/07/1989, vides ou meublés. Les logements mis en location par un organisme de logement social, les locations touristiques saisonnières ainsi les logements bénéficiant d'une convention avec l'Etat sont exclus du dispositif. Les baux en cours, les avenants au bail et les reconductions tacites de baux ne sont également pas concernés.

Dans la pratique, une demande d'autorisation préalable de mise en location est déposée par le bailleur ou son mandataire par un formulaire spécifique (dont le modèle est fixé par arrêté) et à laquelle il joint le dossier de diagnostic technique du logement concerné.

A son dépôt, la demande d'autorisation de mise en location donne lieu à un récépissé et l'administration dispose d'un délai de 30 jours pour répondre à la demande. Au cours de ce délai, le dossier est examiné et une visite technique logement peut en outre être sollicitée.

L'administration rend alors son avis qui peut conduire à :

- l'autorisation de mise en location,
- l'autorisation tacite mise en location au demandeur (en cas d'absence de réponse de l'administration dans le délai d'un mois),
- l'autorisation de mise en location avec réserve(s),
- le refus de mise en location.

Lorsque le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique, l'administration peut refuser la mise en location ou soumettre l'autorisation à conditions de travaux. Le refus est en tout état de cause motivé et précise la nature des travaux ou les aménagements nécessaires pour satisfaire aux exigences de sécurité, de santé et de salubrité.

Toute décision de refus est transmise notamment à la Caisse d'allocations Familiales et aux services fiscaux.

Il est à noter qu'un propriétaire bailleur ne respectant pas ce dispositif (absence de dépôt de demande d'autorisation ou mise à disposition du logement en cas de décision de refus) est passible d'amendes plafonnées à 5 000 € ou 15 000 € selon les cas et dont le produit est intégralement versé à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale concerné.

Les objectifs attendus par la mise en place du régime d'Autorisation Préalable de Mise en Location (APML) du Permis de Louer sont ainsi les suivants :

- résorber l'habitat Indigne sur les secteurs déterminés,
- améliorer / valoriser le parc locatif,
- informer les usagers de la réglementation en vigueur,
- orienter les bailleurs vers les dispositifs d'aides à la réalisation de travaux,
- sanctionner et poursuivre les propriétaires indécents et les marchands de sommeil,

- obtenir un état des lieux plus précis de l'état du parc locatif sur le(s) périmètre(s) déterminé(s).

Considérant le fait que le Service Communal d'Hygiène et de Santé et le Service des Risques structurels intervient régulièrement sur les secteurs du centre ancien de Toulouse, il est demandé de déployer dans un premier temps l'autorisation de mise en location sur le périmètre du quartier « Arnaud Bernard » à Toulouse.

Il est prévu d'évaluer la mise en place de ce dispositif dans un délai de un an à compter de sa mise en œuvre sur la base des critères suivants : fonctionnement des dispositifs, coût et efficacité au regard de la lutte contre l'habitat indigne.

Suite à cette évaluation, de nouveaux périmètres d'autorisation de mise en location pourraient être définis.

En vertu de l'article L. 5217-2 du CGCT, la Métropole exerce de plein droit, en lieu et place des communes membres, les compétences en matière de politique locale de l'habitat et notamment d'amélioration du parc immobilier bâti, réhabilitation et résorption de l'habitat insalubre.

L'article 635-1 du CCH dispose cependant qu'à la demande d'une ou plusieurs communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, l'organe délibérant de cet établissement peut leur déléguer la mise en œuvre et le suivi ce dispositif sur leurs territoires respectifs. La durée de la délégation est alors fixée par l'EPCI tandis que le maire de la commune délégataire adresse à l'EPCI un rapport annuel sur l'exercice de cette délégation.

En vertu de ce même article, la mise en œuvre du dispositif d'Autorisation Préalable de Mise en Location du Permis de Louer ne peut en outre être fixée dans un délai inférieur à 6 mois à compter de la publication de la délibération métropolitaine. Il est ainsi proposé une mise en œuvre effective à compter du 3 novembre 2025.

En conséquence, je vous invite, Mesdames, Messieurs, à prendre la délibération suivante :

Article 1 : Le Conseil Municipal demande à Toulouse Métropole d'instaurer le dispositif de demande d'Autorisation Préalable de Mise en Location sur le fondement des articles L 635-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation dit « Permis de louer » sur la commune de Toulouse et notamment sur le quartier « Arnaud Bernard ».

Article 2 : Dans l'affirmative, de demander à Toulouse Métropole de déléguer à la Mairie de Toulouse la mise en œuvre et le suivi dans sa totalité du dispositif de demande d'Autorisation Préalable de Mise en Location dont les modalités seront fixées par une convention de délégation.

Article 3 : Le Conseil Municipal approuve le projet de convention de délégation, telle qu'annexée à la présente délibération, qui sera proposée à Toulouse Métropole de façon concomitante à l'ordre du jour du conseil métropolitain qui statuera sur l'approbation de l'instauration du dispositif de demande d'Autorisation Préalable de Mise en Location.

Article 4 : Le Conseil Municipal autorise Monsieur le Maire à signer ladite convention ainsi que tous les actes afférents à la présente délibération.

Délibération du Conseil Municipal

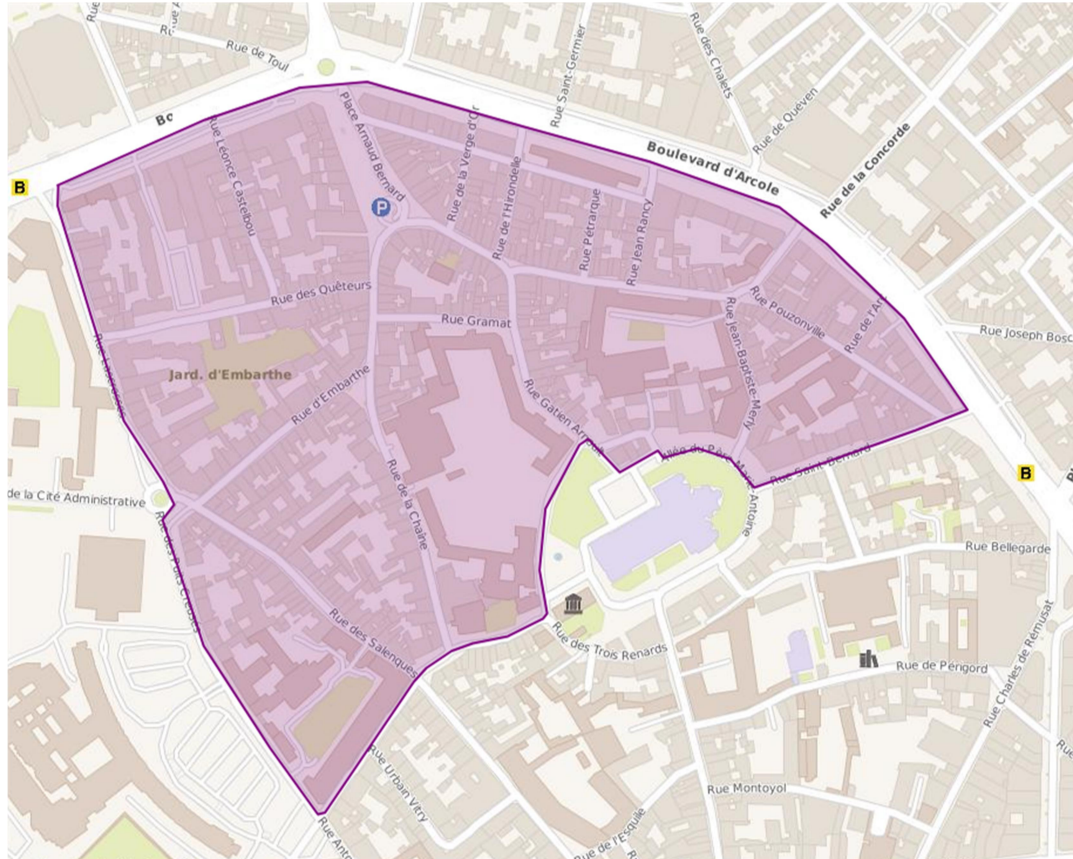
Publiée le :

reçue à la Préfecture le

**LES CONCLUSIONS DU RAPPORT SONT ADOPTÉES
POUR EXTRAIT CONFORME
LE MAIRE,**

Jean-Luc MOUDENC

Zone soumise à autorisation préalable de mise en location



Le périmètre de cette zone est défini par le boulevard d'Arcole, le boulevard de Strasbourg, la rue Saint Bernard, l'allée du Père Marie-Antoine, la place Saint Sernin, la rue Cartailhac, la rue Albert Lautman, la place du Peyrou, la rue des Puits Creusés, la place Saint Julien, la rue Lascrosses et le Boulevard Lascrosses tel qu'indiqué par le plan ci-dessus.

Convention de délégation de mise en œuvre et de suivi du dispositif d'Autorisation Préalable de Mise en Location dit « Permis de louer» entre Toulouse Métropole et la Ville de Toulouse

Entre

Métropole de Toulouse, représentée par son Président, dûment habilitée aux fins des présentes en vertu d'une délibération du conseil métropolitain en date du
Ci-après indifféremment dénommée « Toulouse Métropole »
D'une part,

Et:

Commune de Toulouse, représentée par son Maire, dûment habilité aux fins des présentes en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du
Ci-après indifféremment dénommée la « Ville de Toulouse»
D'autre part,

PREAMBULE

En vue de renforcer sa politique de lutte contre l'habitat indigne, la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014, complétée par la loi ELAN n°2018-1021 du 23 novembre 2018 et la LOI n° 2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement, ouvre la possibilité à Toulouse Métropole, compétente en matière d'habitat, de soumettre les bailleurs au régime d'autorisation préalable de mise en location (APML) dit Permis de Louer (article L635-1 du code de la construction et de l'habitation).

Ce dispositif permet à la collectivité de contrôler la salubrité d'un logement, situé dans un périmètre délimité, préalablement à sa mise en location.

Toulouse Métropole, par délibération en date du 12 décembre 2024 et sur sollicitation de la Ville de Toulouse, a décidé de mettre en place le permis de louer.

Dans un premier temps et à titre expérimental la première année d'entrée en vigueur, le dispositif d'autorisation de mise en location est instauré sur le seul périmètre du quartier « Arnaud Bernard » à Toulouse.

Ce secteur a été choisi au regard de la proportion d'habitat estimé indigne sur ce secteur par le Service Communal Hygiène et de Santé (SCHS) de la Ville de Toulouse, qui y intervient régulièrement et qui composé à près de 2/3 de logements mis à disposition à des fins de location.

Ce périmètre se situe en outre, dans le secteur du Plan de sauvegarde et de mise en valeur et s'inscrit de ce fait dans une démarche globale croisant les préoccupations patrimoniales et le traitement des besoins liés au fonctionnement et à l'évolution de l'ensemble urbain.

Il est prévu d'évaluer la mise en place de ce dispositif dans un délai de un an à compter de sa mise en œuvre sur la base des critères suivants : fonctionnement des dispositifs, coût et efficacité au regard de la lutte contre l'habitat indigne.

Suite à cette évaluation, ce dispositif pourra être reconduit et de nouveaux secteurs pourront être définis.

Rappel du dispositif :

Le propriétaire d'un logement situé dans un périmètre concerné par le dispositif doit en cas de première location ou à chaque changement de locataire, demander l'autorisation à la collectivité de louer son logement, impérativement avant l'entrée dans les lieux d'un nouvel occupant. Aucun bail ne peut être signé tant que l'administration n'a pas autorisé la mise en location, ou accordé une autorisation tacite.

Les logements concernés par le dispositif du Permis de Louer sont les locaux à usage d'habitation principale soumis à la loi n° 89-462 du 06/07/1989, vides ou meublés. Les logements mis en location par un organisme de logement social, les locations touristiques saisonnières ainsi que les logements bénéficiant d'une convention avec l'Etat sont exclus du dispositif. Les baux en cours, les avenants au bail et les reconductions tacites de baux ne sont également pas concernés.

Une demande d'autorisation préalable de mise en location est déposée par le propriétaire ou son mandataire par un formulaire spécifique (dont le modèle est fixé par arrêté) et à laquelle il joint le dossier de diagnostic technique du logement concerné.

A son dépôt, la demande d'autorisation de mise en location donne lieu à un récépissé et l'administration dispose d'un délai de 30 jours pour répondre à la demande. Au cours de ce délai, le dossier est examiné et une visite technique logement peut en outre être sollicitée.

Ce dispositif vise ainsi à fournir un outil supplémentaire de lutte contre l'habitat indigne et a pour objectif de répondre aux objectifs suivants :

- Résorber l'habitat Indigne dans le(s) secteur(s) déterminé(s)
- Améliorer / Valoriser le parc locatif
- Informer les usagers de la réglementation en vigueur
- Orienter les bailleurs vers les dispositifs d'aides à la réalisation de travaux
- Sanctionner et poursuivre les propriétaires indécents et les marchands de sommeil
- Obtenir un état des lieux plus précis de l'état du parc locatif sur le(s) périmètre(s) déterminé(s)

Une organisation répartie entre Toulouse Métropole et la Ville de Toulouse a été choisie dans le but d'offrir une réponse efficiente et obtenir la meilleure articulation possible à l'application du dispositif sur le territoire de la commune de Toulouse.

En effet, le Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS) de la ville de Toulouse mène déjà de nombreuses actions de lutte contre l'habitat indigne et intervient chaque année sur plus de 1300 situations. A travers l'application des pouvoirs de police du Maire et du Préfet qu'il représente, il dispose de compétences qui s'articulent précisément avec la mise en œuvre et le suivi du dispositif d'Autorisation Préalable de Mise en Location du Permis de Louer.

Compte tenu en outre de la volonté de la Ville de Toulouse de renforcer sa politique de lutte contre l'habitat indigne, il est proposé de confier l'instruction et le suivi dans sa totalité, des demandes d'autorisations préalables de mise en location, à la Ville de Toulouse et particulièrement à son SCHS. La présente convention n'entraîne pas de transfert de compétence mais une délégation totale de la mise en œuvre et du suivi du dispositif du permis de louer. L'objet de la présente convention est donc de détailler les rôles respectifs de Toulouse Métropole et de la Ville de Toulouse dans la mise en œuvre de cet outil dont les modalités sont détaillées ci-dessous.

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QU'IL SUI

ARTICLE 1: OBJET ET CONDITIONS GÉNÉRALES

Dans le cadre de sa compétence Habitat, Toulouse Métropole a décidé d'instaurer, à la demande de la Ville de Toulouse, le dispositif d'autorisation préalable de mise en location du Permis de Louer sur le quartier Arnaud Bernard de la commune de Toulouse selon l'annexe.

La présente convention a pour objet de préciser les modalités d'exécution de cette délégation entre Toulouse Métropole et la Ville de Toulouse pour la mise en œuvre et le suivi des demandes d'autorisation préalable de mise en location tels que définis aux articles L 635-1 et suivants du CCH.

ARTICLE 2: MODALITES D'EXECUTION DE LA PRESTATION DE SERVICE

ARTICLE 2-1: OBLIGATIONS DE TOULOUSE METROPOLE

Toulouse Métropole délègue à la Ville de Toulouse dans sa totalité la communication, la mise en œuvre et le suivi du dispositif d'autorisation préalable de mise en location.

Toulouse Métropole s'engage à évaluer la mise en place du dispositif dans un délai d'un an à compter de la mise en œuvre de la présente convention.

ARTICLE 2-2: OBLIGATIONS DE LA COMMUNE DE TOULOUSE

La ville de Toulouse accepte la délégation totale et s'engage à assurer la coordination de l'ensemble du dispositif : communication globale, information préalable des propriétaires et mandataires au sein du périmètre concerné, animation de groupes de travail, information et veille, lien avec les partenaires

La ville de Toulouse s'engage à assurer la gestion des contentieux relatifs à la légalité des actes pris, pouvant intervenir devant les tribunaux dans le cadre de la mise en œuvre de l'autorisation préalable à la mise en location.

La ville de Toulouse s'engage à mettre en place une plateforme d'enregistrement permettant la saisie dématérialisée des demandes par les propriétaires et leurs mandataires, opérationnelle pour le 03 novembre 2025, date définie dans la délibération communautaire 12 décembre 2024.

La ville de Toulouse développera une interface entre la plateforme et l'application Métier utilisée par la Ville de Toulouse pour l'instruction et la gestion des dossiers de demande. Elle veillera à l'adaptation de son application Métier permettant d'assurer une bonne instruction et gestion des dossiers de demande. La Ville de Toulouse prendra à sa charge tous les coûts liés à l'évolution de cette application Métier.

La Ville de Toulouse s'engage à affecter le personnel et les moyens nécessaires et suffisants à l'exécution des missions qui lui sont confiées et à instruire les demandes d'autorisation dans le délai d'un mois prévu par la législation.

La ville de Toulouse s'engage à mettre en place toutes les dispositions nécessaires pour assurer la continuité de service public et à communiquer à Toulouse Métropole les noms et coordonnées du

personnel affecté à l'exercice de ces missions ainsi que toutes les informations nécessaires à la bonne mise en œuvre des dispositifs de lutte contre l'habitat indigne.

La Ville de Toulouse s'engage à assurer l'accueil physique, l'information de proximité auprès des propriétaires et leurs mandataires, à assurer l'enregistrement, l'instruction administrative et technique des demandes notamment par une visite du logement concerné, à coordonner cette instruction, si nécessaire, avec les pouvoirs de police du Maire et du Préfet et à émettre les avis sur les autorisations de mise en location qu'elle aura instruites.

La Ville de Toulouse s'engage à assurer les missions de contrôle du respect du dispositif d'Autorisation Préalable de Mise en location au regard de l'article 635-7 du Code de la Construction et de l'Habitation, notamment en enquêtant, poursuivant et sanctionnant si nécessaire les propriétaires défaillants.

Dans le cadre de la mise en œuvre de l'autorisation préalable de mise en location, la Ville de Toulouse s'engage à transmettre les informations relatives aux procédures de police engagées afin de faciliter le suivi des dossiers et argumenter les refus le cas échéant.

La Ville de Toulouse s'engage à transmettre chaque année, dans les deux mois suivants la date anniversaire d'instauration du dispositif, un rapport annuel sur l'exercice de la présente délégation.

ARTICLE 3 : RESPONSABILITE

En vertu des articles L.635-3 du Code de la Construction et de l'Habitation et suivants, Toulouse Métropole donne délégation à la Ville de Toulouse de tous les droits et obligations relatifs à la mise en œuvre et au suivi du dispositif d'Autorisation Préalable de Mise en Location dit Permis de Louer sur le territoire de la commune de Toulouse.

A ce titre, la Ville de Toulouse sera en charge de la prise de actes liés à la mise en œuvre et au suivi du dispositif, qui seront signés par le Maire ou son représentant ayant reçu délégation de signature dans les conditions des articles L 2122-18 et/ou L 2122-19 du code général des collectivités territoriales.

Ainsi, la décision prise à l'issue de l'instruction d'une autorisation doit être signée par le Maire de la Ville de Toulouse ou par son représentant et engage la responsabilité de la Ville de Toulouse. Le Maire de Toulouse demeure entièrement responsable au titre des pouvoirs de police relevant de sa compétence. Il veille également à la bonne exécution des prestations confiées aux services de la Ville de Toulouse et de manière générale au respect de la présente convention.

ARTICLE 4 : CONDITIONS FINANCIERES

Les missions sont réalisées par la Ville de Toulouse à titre gratuit.

Aucune indemnité de quelque nature que ce soit ne pourra être demandée à Toulouse Métropole au titre de cette convention de gestion et des coûts d'instruction à l'exception du produit des amendes prévues aux deux premiers alinéas de l'article L. 635-7 du Code de la Construction et de l'Habitation, qui seront intégralement reversés à la Ville de Toulouse .

ARTICLE 5 : LOGISTIQUE

La ville de Toulouse s'engage à mettre en place une plateforme d'enregistrement permettant la saisie et le suivi dématérialisé des demandes par les propriétaires et leurs mandataires, opérationnelle dès

le 03 novembre 2025. Elle prend en charge l'intégralité des coûts liés au développement et à la maintenance de cet outil informatique.

La Ville de Toulouse prend en charge l'intégralité des coûts liés à l'évolution de son application Métier.

ARTICLE 6: CLASSEMENT ARCHIVAGE et RGPD

L'archivage des dossiers numériques est assuré par la Ville de Toulouse depuis son application Métier.

Les dossiers électroniques seront conservés pendant 3 ans dans l'applicatif métier avant élimination ou archivage. La Ville de Toulouse se charge du classement et de l'archivage papier des demandes d'autorisation de mise en location.

ARTICLE 7 : DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention entrera en vigueur à compter de sa signature par les deux parties.
La convention a une durée de deux ans renouvelable.

ARTICLE 8 : FIN DE LA CONVENTION

Les parties ont la faculté de résilier la présente convention en cas d'impossibilité de l'une ou l'autre à tenir ses engagements ou en cas de non-respect par l'une ou l'autre de ses engagements et après mise en demeure.

La résiliation à l'initiative de la Ville de Toulouse ne peut être décidée que par une délibération exécutoire, et ne pourra intervenir avant l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la notification de ladite décision à Toulouse Métropole.

Toulouse Métropole pourra résilier la présente convention, en cas de non-respect par la Ville de Toulouse des obligations prévues à la présente convention, la résiliation de la convention pourra être décidée après mise en demeure d'avoir à se conformer aux obligations contractuelles dans un délai de 15 jours.

L'exercice de ce droit contractuel n'ouvre droit à aucune indemnisation pour l'une ou l'autre des parties.

Indépendamment de cette faculté de résiliation, Toulouse Métropole sera en droit et en devoir, sans mise en demeure préalable et à titre exceptionnel, de reprendre l'exercice des missions déléguées totalement ou partiellement dans l'hypothèse où la continuité du service public serait en cause, du fait d'une carence constatée dans l'exercice des missions confiées à la Ville de Toulouse.

Ce droit de « reprise » pourra être exercé ponctuellement par TM sans qu'il soit décidé de résilier la convention, après information de la commune fixant la durée de cette « reprise ».

ARTICLE 9 : SUBSTITUTION DES DROITS ET OBLIGATIONS

La Ville de Toulouse est substituée à Toulouse Métropole dans tous ces droits et obligations relative à l'objet de la délégation pendant la durée de celle –ci.

ARTICLE 10 : CLAUSE DE REVOYURE ET EVALUATION

Une clause de revoyure sera activée à l'issue de la première année de mise en œuvre du dispositif pour juger de son fonctionnement et son efficacité au regard de la lutte contre l'habitat indigne. L'activation de la clause de revoyure ainsi que les résultats de cette évaluation pourront conduire à une modification des différents articles de la présente convention par voie d'avenant.

ARTICLE 11: LITIGES

Les parties s'engagent à rechercher, en cas de litige sur l'interprétation ou sur l'application de la convention, toute voie amiable de règlement avant de soumettre tout différend à une instance juridictionnelle.

Ce n'est qu'en cas d'échec de ces voies amiables de résolution que tout contentieux portant sur l'interprétation ou sur l'application de la présente convention devra être porté devant la juridiction compétente.

Pour Toulouse Métropole
Le Président de Toulouse Métropole

Pour la Ville de Toulouse
Le Maire de la Ville de Toulouse