Peut-on mettre en location un logement dans une zone d'habitat dégradé ou indigne ?

Vérifié le 05 novembre 2024 - Service Public / Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Oui, mais il faut un *permis de louer*, c'est-à-dire qu'il faut **soit faire une déclaration** de mise en location, **soit obtenir une autorisation préalable** à la mise en location, auprès du maire ou du président de l'EPCI est compétent en matière d'habitat.

Le maire, ou le président de de l'EPCI compétent en matière d'habitat, peut définir des *zones d'habitat dégradé* sur son territoire. Pour savoir **si un logement est situé dans une de ces zones**, vous devez vous renseigner auprès de la mairie ou de l'EPCI compétent en matière d'habitat :

Où s'adresser ?

> **À savoir**
>
> Les logements conventionnés Anah et les logements sociaux sont soumis à d'autres règles.

Déclaration

Dans quel cas faire la déclaration de mise en location ?

Dans une zone d'habitat dégradé, le propriétaire du logement à louer vide ou meublé (ou son représentant) doit faire une *déclaration de mise en location* **à chaque mise en location** du logement avec un nouveau locataire.

Mais le propriétaire **n'a pas à faire cette démarche** en cas de :

- Renouvellement ou reconduction du bail
- Rédaction d'un avenant au bail.

Comment faire la déclaration de mise en location ?

Le propriétaire doit **faire la déclaration dans les 15 jours** qui suivent la signature du bail.

La déclaration comprend les documents suivants :

- Diagnostic technique (https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F33463)
- Formulaire cerfa n°15651

Déclaration de mise en location de logement (https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/R47392)

Il faut envoyer la déclaration par courrier ou la déposer à l'EPCI ou à la mairie de la commune où se situe le logement. Certaines communes acceptent l'envoi par mail de la déclaration.

Où s'adresser ?

Comment prouver avoir fait la déclaration de mise en location ?

> **À savoir**
>
> Le propriétaire doit présenter à la Caf (ou la MSA) le récépissé de la déclaration de mise en location pour obtenir le versement direct de l'aide au logement (https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/N20360) accordée au locataire.

Deux situations sont possibles, selon que le propriétaire a ou non fourni tous les renseignements lors de sa déclaration :

Déclaration complète

Si la déclaration est complète, **le propriétaire ou son représentant reçoit un récépissé** dans la semaine qui suit le dépôt de la déclaration. Il doit transmettre une copie au locataire.

En cas de déclaration incomplète

Lorsque la déclaration est incomplète, le propriétaire ou son représentant reçoit dans la semaine qui suit le dépôt de la déclaration un accusé de réception lui indiquant les documents qui lui restent à fournir et le délai pour le faire.

S'il ne respecte pas ce délai, le propriétaire doit de nouveau déposer une déclaration.

À savoir

Le propriétaire doit présenter à la Caf (ou la MSA) le récépissé de la déclaration de mise en location pour obtenir le versement direct de l'aide au logement (https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/N20360) accordée au locataire.

Quelle sanction en l'absence de déclaration de mise en location ?

Le propriétaire qui met en location un logement sans avoir fait la déclaration préalable risque jusqu'à **5 000 €** d'amende.

Lorsque le maire ou le président de l'EPCI est informé que le propriétaire n'a pas respecté l'obligation de déclaration, le propriétaire a 1 mois pour justifier sa situation. Le propriétaire peut régulariser sa situation dans ce délai. Dans ce cas, il adresse au maire ou au président de l'EPCI la copie du récépissé de dépôt de la déclaration.

À savoir

Tout ceci est sans conséquence sur le bail signé par le locataire.

Autorisation préalable

Dans quel cas demander l'autorisation préalable à la mise en location ?

Dans une zone d'habitat dégradé, le propriétaire doit obtenir une autorisation **avant chaque mise en location** avec un nouveau locataire.

Mais le propriétaire **n'a pas à faire cette démarche** en cas de :

- Renouvellement ou reconduction du bail
- Rédaction d'un avenant au bail.

Comment demander l'autorisation préalable à la mise en location ?

Le propriétaire ou son représentant (notaire, agent immobilier...) doit obtenir l'autorisation avant la mise en location.

La demande d'autorisation comprend les documents suivants :

- Diagnostic technique (https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F33463)
- Formulaire cerfa n°15652

Demande d'autorisation préalable de mise en location de logement
(https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/R47394)

Il doit envoyer par courrier ou déposer la demande d'autorisation à la mairie ou l'EPCI concerné. Certaines communes acceptent l'envoi par mail de la demande d'autorisation.

Où s'adresser ?

À noter

> Après l'envoi ou le dépôt de la demande d'autorisation, la commune délivre un **accusé de réception** au propriétaire.

À compter de la date de l'accusé de réception, **le maire ou le président de l'EPCI a 1 mois pour rendre sa décision**. **Sans réponse dans ce délai**, l'autorisation doit être considérée comme **accordée.**

Durant ce délai, le maire ou le président de l'EPCI peuvent **faire faire toutes les visites** qui lui paraissent utiles pour examiner le logement.

Lorsque que le logement est utilisé en tant qu'habitation (en totalité ou en partie), les visites doivent avoir lieu entre 6 h et 21 h. Lorsque l'occupant du logement refuse la visite, ou lorsque la personne pouvant autoriser l'accès du logement ne peut pas être contactée, la visite ne peut avoir lieu qu'avec l'autorisation du juge des libertés et de la détention (https://www.vie-publique.fr/fiches/38261-juge-des-libertes-et-de-la-detention-jld-lois-de-2000-et-2016) du tribunal judiciaire dont dépend le logement.

Le maire ou le président de l'EPCI peut rendre une des décisions suivantes :

- Soit accorder l'autorisation. L'autorisation obtenue est valable pour 1 mise en location durant 2 ans qui suivent.
- Soit conditionner l'autorisation à la réalisation préalable de travaux ou d'aménagements
- Soit refuser l'autorisation. La décision de refus indique les travaux ou aménagements à réaliser pour rendre le logement conforme aux exigences de sécurité et de salubrité. Cette décision est transmise à la Caf, à la MSA et aux impôts.

> **À savoir**
>
> Dans le cas d'un logement situé dans un immeuble faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité (https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F16158) ou d'un arrêté de péril (https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F16104) , l'autorisation est obligatoirement refusée.

Dans quel cas fournir l'autorisation préalable à la mise en location ?

Le propriétaire du logement doit fournir l'autorisation aux moments suivants :

Lors de la mise en location du logement

Le propriétaire doit joindre l'autorisation obtenue au bail.

Cette autorisation est valable pour 1 mise en location au cours des **2 ans** qui suivent.

Si le bien n'a pas été mis en location dans le délai de 2 ans, le propriétaire doit demander une nouvelle autorisation pour louer le bien.

> **Rappel**
>
> Dans tous les cas, le propriétaire doit faire une nouvelle demande d'autorisation à chaque **nouvelle mise en location**.

Après l'achat du logement en cours de bail

Lorsque le propriétaire vend le logement loué en cours de bail (https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F32001) , le nouveau propriétaire (c'est-à-dire l'acheteur) doit déclarer le **transfert de l'autorisation en cours de validité.**

Pour cela, il doit transmettre le formulaire cerfa n°15663 à la mairie ou à l'EPCI compétent.

Demande de transfert d'autorisation préalable de mise en location de logement (https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/R47396)

Où s'adresser ?

> **À savoir**
>
> Le transfert prend effet à la date du dépôt par le nouveau propriétaire de la demande de transfert.

En cas de mutation à titre gratuit

Le nouveau propriétaire doit déclarer le **transfert de l'autorisation en cours de validité.**

Pour cela, il doit transmettre le formulaire cerfa n°15663 à la mairie ou à l'EPCI compétent.

Demande de transfert d'autorisation préalable de mise en location de logement (https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/R47396)

Où s'adresser ?

> **À savoir**
>
> Le transfert prend effet à la date du dépôt par le nouveau propriétaire de la demande de transfert.

Quelle sanction en l'absence d'autorisation préalable à la mise en location ?

Autorisation non demandée

Mettre en location le logement sans avoir fait la demande d'autorisation préalable est puni par une amende pouvant aller jusqu'à **5 000 €**.

En cas de récidive dans un délai de 3 ans, l'amende peut aller jusqu'à **15 000 €**.

Lorsque le maire ou le président de l'EPCI est informé qu'une personne a mis en location un logement sans avoir préalablement déposé une demande d'autorisation, le propriétaire a 1 mois pour justifier sa situation. Le propriétaire peut régulariser sa situation dans ce délai. Dans ce cas, il adresse au maire ou au président de l'EPCI la copie du récépissé de dépôt de la demande d'autorisation.

> **À savoir**
>
> Tout ceci est sans conséquence sur le bail signé par le locataire.

Refus de l'autorisation non respecté

Mettre en location le logement malgré le refus de la demande d'autorisation est puni par une amende pouvant aller jusqu'à **15 000 €**.

> **À savoir**
>
> Tout ceci est sans conséquence sur le bail signé par le locataire.

Qui peut m'aider ?

Vous avez une question ? Vous souhaitez être accompagné(e) dans vos démarches ?

Textes de loi et références

Code de la construction et de l'habitation : articles L634-1 à L634-5 (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000028781457/)
Déclaration

Code de la construction et de l'habitation : articles R634-1 à R634-5 (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000033660999/)
Déclaration

Code de la construction et de l'habitation : articles L635-1 à L635-11 (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000028781374/)
Autorisation préalable

Code de la construction et de l'habitation : articles R635-1 à R635-5 (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000033661009/)
Autorisation préalable (et son transfert)

Services en ligne et formulaires

Déclaration de mise en location de logement (https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/R47392)

Formulaire

Demande d'autorisation préalable de mise en location de logement (https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/R47394)

Formulaire

Demande de transfert d'autorisation préalable de mise en location de logement (https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/R47396)

Formulaire

Questions ? Réponses !

Quels sont les diagnostics immobiliers à fournir en cas de mise en location ? (https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F33463)

Le propriétaire d'un logement loué peut-il le vendre en cours de bail ? (https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F32001)