

# Energie Eure-et-Loir CCSPL

Magali BERTRAND

*Directrice de l'ADIL 45-28*

*Le 8 novembre 2023*

**adil** avec  
du Loiret et  
d'Eure-et-Loir



**France  
Rénov'**  
Le service public pour mieux  
rénover mon habitat

**Loiret**  
votre Département

**Eure-  
et-Loir**  
LE DÉPARTEMENT



# Deux thèmes d'intervention

❖ Le conseil juridique des ADIL

❖ Le permis de louer



# Partie 1

## ❖ Le conseil juridique des ADIL



# LE CONSEIL JURIDIQUE DES ADIL

L'ANIL et le réseau ont été créés en 1975, avec la circulaire « Jacques Barrot ».

## Ses missions :

- Informer et conseiller les particuliers de manière neutre, gratuite et personnalisée sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales liées au logement
- Contribuer à améliorer les conditions de logement et d'habitat en permettant aux ménages de faire des choix éclairés et en prévenant les difficultés
- Contribuer à développer la connaissance du secteur du logement (observatoire des pratiques, des marchés...)



# LE CONSEIL JURIDIQUE DES ADIL

Les ADIL sont des associations régies par la **loi du 1<sup>er</sup> juillet 1901**

Elles sont créées à **l'initiative de l'État et du/des Départements (et/ou métropoles)**

**Instances partenariales**, les ADIL rassemblent la plupart des acteurs de l'habitat parmi leurs membres

La **loi SRU**, en 2000, inscrit dans le CCH la mission de service public des ADIL (article L.366-1)

Les ADIL sont agréées par l'État. Leurs statuts doivent inclure les clauses-types prévues par décret (article R.366-5 du CCH).

La **loi NOTRe**, en 2015, élargit les possibilités de compétences territoriales (interdépartementales, métropolitaines,...) (décret de décembre 2016) => apparition des ADIL interdépartementales



# LE CONSEIL JURIDIQUE DES ADIL

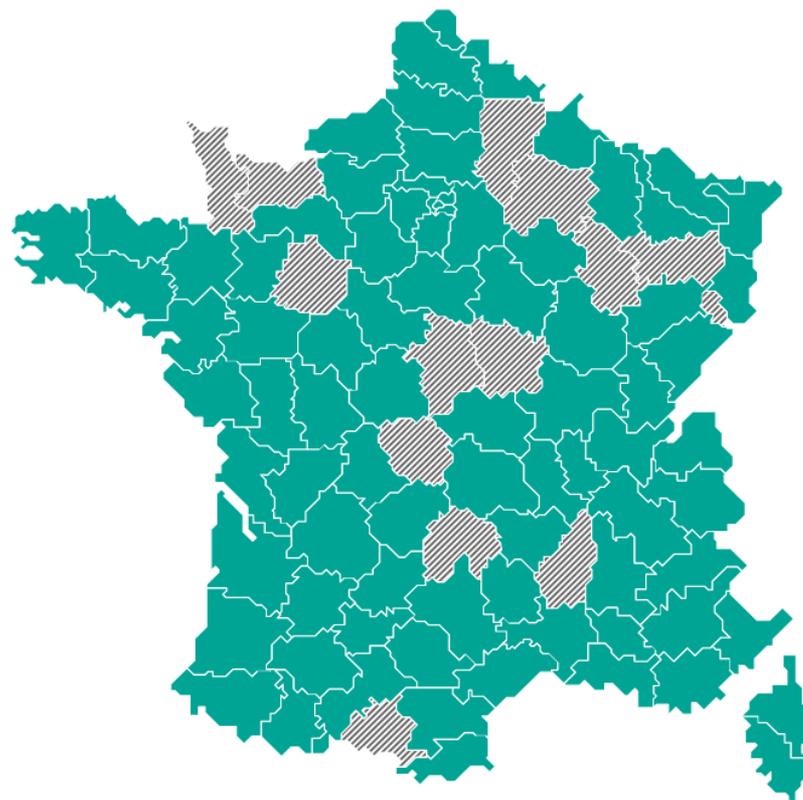
**80 ADIL – 86 départements**  
couverts

Plus de **120** Centres d'Information  
sur l'Habitat

Plus de **1 200** permanences

Près de **900 000** consultations / an

Près de **870** collaborateurs



# LE CONSEIL JURIDIQUE DES ADIL

## L'ADIL, un outil de proximité au service du public

- Une information **complète, objective et personnalisée** sur toutes les questions **juridiques, financières et fiscales** relatives au logement et à l'urbanisme
- Une aide au logement des ménages **en difficulté** :
  - pour favoriser l'accès au droit des personnes les plus fragiles
  - en lien avec l'ensemble des services sociaux et des associations
- Une volonté d'assurer une égalité d'accès au service pour tous



# LE CONSEIL JURIDIQUE DES ADIL

## L'ADIL, un outil de proximité au service du public

- **Site internet**
  - Documentation juridique
  - Outils de calcul
- **Plaquettes « pédagogiques »**
  - Documentation nationale
    - Les rapports locatifs
    - Le conseil à l'accession
    - La prévention des impayés et expulsion
    - La copropriété
    - La fiscalité immobilière
    - L'habitat indigne et non décent
  - Documentation locale



# LE CONSEIL JURIDIQUE DES ADIL

## L'apport en expertise aux partenaires

- ✓ Un rôle de sensibilisation et de formation
- ✓ A la disposition des acteurs locaux :
  - Conseil départemental
  - État
  - EPCI et communes
  - CAF/MSA
  - Professionnels de l'immobilier et de la construction ; financeurs du logement
  - Bailleurs sociaux
  - Associations
  - ....



# LE CONSEIL JURIDIQUE DES ADIL

## Une équipe en proximité des ménages qui s'appuie sur un réseau

- L'équipe d'une ADIL est composée de manière générale :
  - d'un poste de direction
  - d'un ou plusieurs conseillers juristes
  - d'un poste d'accueil
  - éventuellement, de chargés d'études, de conseillers techniques, de chargés de mission
- L'ADIL dispose d'au moins un lieu d'accueil physique et peut assurer des permanences dans les locaux de collectivités locales, France Services, CCAS, partenaires...
- L'essentiel des dépenses de l'ADIL est constitué des frais de personnel, de déplacements...
- Le rôle de centre de ressources joué par l'ANIL permet une mutualisation importante
- L'ADIL fonctionne grâce à des financements locaux (CD, EPCI et communes, CAF, autres membres,...) et nationaux (État, Action Logement, CGLLS)



# Partie 2

## ❖ Le permis de louer



# LE CADRE JURIDIQUE

- Débattu pour la 1<sup>ère</sup> fois en 2006 avec la proposition de la **loi ENL** (Engagement National pour le Logement) du 13 juillet 2006 et adopté en tant qu'expérimentation
- Repris par la **loi ALUR** (loi pour l'accès au logement et urbanisme rénové) du 24 mars 2014 qui instaurent deux types de permis de louer : **autorisation préalable et déclaration préalable**
- Modalités règlementaires sont fixées par le **décret du 19 décembre 2016**
- **Deux arrêtés du 27 mars 2017** fixent les formulaires CERFA

**Codification : L 634-1 à L 634-5 et R 634-1 à R 634-5 du CCH et L 635-1 à L 635-11 et R 635-1 à R 635-6 du Code de la construction et de l'habitation**



# Le régime d'autorisation préalable

## ▪ Autorité compétente ?

L'EPCI compétent en matière d'habitat ou à défaut le conseil municipal qui peut délimiter les zones soumises à autorisation préalable.

## Locations concernées ?

Toutes les locations à usage de résidence principale soumises à la loi du 6 juillet 1989

## Locaux exclus ?

Logements sociaux, logements soumis à une convention APL avec l'Etat, locaux touristiques et locaux commerciaux



# Le régime d'autorisation préalable

## Zones concernées ?

Zones présentant une proportion importante d'habitat dégradé.  
Attention, depuis la loi du 22 août 2021 dite Climat et Résilience, le cadre légal du « permis de louer » a été élargi avec la notion de décence énergétique.

La délibération peut préciser les catégories et caractéristiques des logements et doit mentionner la date d'entrée en vigueur du dispositif.



# Le régime d'autorisation préalable

## ▪ Les démarches – préalables à la mise en location

- La demande est adressée à l'EPCI ou à la commune par le bailleur (ou son mandataire) via le formulaire fixé par arrêté (CERFA n°15652\*01). Est annexé le dossier de diagnostic technique (remis obligatoirement lors d'une location). Un récépissé de demande est adressé au propriétaire.
- La demande est effectuée à chaque nouvelle mise en location.
- La collectivité doit rendre son avis dans le délai d'un mois (sinon cela est considéré comme une autorisation tacite).

Elle peut programmer une visite de contrôle afin d'évaluer l'état du logement, à l'aide d'une grille de critères objectifs portant sur la sécurité et la salubrité.



# Le régime d'autorisation préalable

- La réponse de la collectivité

Au terme de cette visite : avis favorable ou défavorable. Le cas échéant, soumis à conditions.

Toute décision de rejet doit être motivée : elle comporte la nature des travaux ou aménagements à envisager afin de répondre aux exigences de sécurité, salubrité ou décence.

Les décisions de refus sont transmises à la CAF, MSA, aux services fiscaux.



# Le régime d'autorisation préalable

- Quelles conséquences en l'absence d'autorisation?

Sanction par une amende pouvant aller jusqu'à 15 000 €

Demande de régularisation par le Préfet auprès du bailleur dans le délai d'un mois



# Le régime de déclaration préalable

- **Modalités de dépôt**

Dépôt dans un délai de 15 jours au plus tard suivant la signature du bail.

Formulaire CERFA n°15651\*01.

Récépissé remis dans la semaine suivant le dépôt dont une copie est transmise pour information par le propriétaire au locataire.

Pas de refus possible. La collectivité peut informer des éléments manquants et informer du non-respect de la loi.

Amende de 5000 € maximum



# En Eure-et-Loir

- Saisine sur Histologe : <https://histologe.beta.gouv.fr/>
- Une interlocutrice en Eure-et-Loir : **Laëtitia MICHEL** – référente lutte contre l'habitat indigne à la DDT d'Eure-et-Loir : 02 37 20 41 82 - [laetitia.michel@eure-et-loir.gouv.fr](mailto:laetitia.michel@eure-et-loir.gouv.fr)
- Un exemple de permis de louer instauré en Eure-et-Loir : Chartres



MERCI DE VOTRE  
ATTENTION

adil  
du Loiret et  
d'Eure-et-Loir

avec France  
Rénov'  
Le service public pour mieux  
rénover mon habitat



adil  
du Loiret et  
d'Eure-et-Loir

avec France  
Rénov'  
Le service public pour mieux  
rénover mon habitat

