

Bilan de l'expérimentation des outils durant 3 ans

Un des axes stratégiques du Programme d'orientation et d'action habitat (POAH) du Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 16 décembre 2016 et modifié le 2 février 2024, est l'action en faveur du parc existant. Ainsi à travers ce document cadre, la métropole se donne entre autres objectifs, la lutte contre le mal logement et l'amélioration de la performance énergétique des logements.

Une opportunité proposée par la loi Accès au logement et urbanisme rénové (ALUR)

Là où les outils et leviers coercitifs de droit commun (mesures de police du Maire ou du Préfet) ne permettent d'agir qu'une fois les situations complexes de mal logement installées, la Loi Accès au logement et urbanisme rénové (ALUR) a créé en 2014 des dispositions visant à prévenir et à résoudre les problématiques de mal logement dans les logements locatifs privés.

Grâce à ces outils, la collectivité contrôle ce qui peut être admis ou non en location dans le parc locatif privé et peut bloquer le cas échéant les projets de mise en location ou de division de logements non réglementaires.

Il s'agit ainsi d'empêcher la survenue de situations de mal logement, afin de préserver, d'une part, la santé et la sécurité des locataires et d'éviter, d'autre part, à la collectivité des procédures complexes et fastidieuses pouvant aller jusqu'au relogement des ménages.

On observe également que ces outils incitent les propriétaires à entretenir ou à remettre en état leur logement et impulsent une réelle dynamique de remise aux normes du parc locatif privé.

Les 3 outils de prévention du mal logement instaurés par la loi ALUR présentent des objectifs complémentaires :

- l'autorisation préalable de mise en location (ou « permis de louer ») : elle vise à contrôler avant la mise en location que les logements respectent la réglementation en vigueur et permet de soumettre à conditions voir d'interdire la mise en location de logements présentant un risque pour les occupants. Son délai d'instruction est d'un mois maximum, sans quoi l'autorisation est tacitement accordée ;
- la déclaration de mise en location : il s'agit pour le propriétaire d'informer la Métropole d'une mise en location, après la signature du bail, qui peut dès lors alerter les acteurs de droit commun (inspecteurs d'hygiène) en cas de manquement à la réglementation. Le récépissé de déclaration doit être transmis par Bordeaux Métropole sous 7 jours au propriétaire ;
- l'autorisation préalable aux travaux de division (ou « permis de diviser ») : cette autorisation à demander avant toute réalisation de travaux permet d'interdire des projets de divisions pouvant créer des difficultés à venir. Le délai d'instruction est d'un mois maximum, sans quoi l'autorisation est tacitement accordée.

L'instruction permet de vérifier que le logement ne présente pas de risque en matière de sécurité, de santé des occupants et respecte les critères de décence.

Mise en œuvre sur Bordeaux Métropole

Les périmètres retenus pour l'application de ces outils présentent une concentration importante d'habitat dégradé et/ou une propension à la division, identifiés à partir de données statistiques corrélées à un repérage de terrain.

Ainsi, le permis de louer a été instauré sur 11 communes, la déclaration de mise en location sur 6 communes et le permis de diviser sur 12 communes de la Métropole.

L'instruction des demandes est réalisée par les services de Bordeaux Métropole, au sein de la Direction de l'habitat et de la politique de la ville, en lien étroit avec les communes et la Direction de la prévention et protection des populations.

Le coût du dispositif est assumé par Bordeaux Métropole dans le cadre de sa compétence (création d'un centre d'instruction de quatre instructeurs et un encadrant).

Depuis avril 2023, la démarche est intégralement dématérialisée¹ (du dépôt du dossier sur la plateforme à la signature électronique de la décision). Cette organisation amène une plus grande fluidité de l'instruction et une réduction des délais réglementaires. Ainsi, en moyenne, un permis de louer est instruit sous une quinzaine de jours contre un mois réglementaire maximum, levant l'inquiétude des demandeurs sur d'éventuels freins à la location issus du permis de louer.

Bilan chiffré (1^{er} janvier 2022 – 31 décembre 2024)

Avec un nombre de dossiers déposés allant de 10 à 50 dossiers par semaine selon la période de l'année, on a d'abord observé une montée en puissance du nombre de dossiers déposés entre l'année 2022 (2 035 dossiers) et 2023 (3 453 dossiers), puis une baisse en 2024 (2 937).

Cela s'explique par une rotation locative plus faible en 2024 en raison d'un marché tendu (connecté à un marché immobilier lui-même bloqué par des problématiques d'accès au prêts) ainsi qu'une faible communication auprès du grand public en 2024.

Depuis le 1^{er} janvier 2022, plus de 8 400 dossiers ont été traités par les services de Bordeaux Métropole :

- 1 800 déclarations de mise en location ;
- 6 600 permis de louer ² : 4 500 décisions favorables, 1 200 avec prescriptions, 280 refus ;
- 140 permis de diviser : 60 décisions favorables, 50 avec prescriptions et 8 refus.

On observe que près de 25% des dossiers de permis de louer présentent des anomalies plus ou moins graves (anomalies électriques, traces de plomb, problèmes de surfaces/hauteur sous plafonds, absence de garde-corps).

Des préconisations de travaux et des solutions permettant la mise en location sont recherchées dès le stade de l'instruction, l'objectif de ces outils étant bien in fine la mise en location du bien.

¹ Un dépôt papier reste toutefois possible par voie postale ou dépôt à l'accueil de Bordeaux Métropole

² Environ 5 900 décisions émises et 700 dossiers permis de louer annulés/rejetés en deux ans.

Ainsi, en 3 ans, 280 demandes de mises en location ont été refusées (soit 5% des dépôts de permis de louer). De même, seuls 8 permis de diviser ont été refusés, s'expliquant en partie par le travail de négociation et de réorientation du projet lors de l'instruction afin que la division respecte la réglementation.

En revanche, 1 200 logements ont reçu des préconisations de travaux ou des alertes sur la nécessité de surveiller certains points de sécurité, répondant à l'objectif de remise à niveau du parc locatif privé et de protection des locataires sur le long terme.

Des plus-values notables

Au terme de trois ans d'expérimentation, un certain nombre de plus-values de ces outils ont pu être observées :

1. L'amélioration de l'information des propriétaires et des locataires :

La réalisation ou la mise à jour des diagnostics techniques obligatoires est rendue nécessaire lors du dépôt des demandes. Elle permet ainsi au propriétaire d'être informé de la présence d'anomalies dans leur logement. La visite du logement par l'instructeur permis de louer complète ces diagnostics grâce à une identification de risques in situ. De plus, tout au long de l'instruction, les propriétaires, voir même les agences immobilières, bénéficient de conseils et d'informations sur la réglementation en matière de location.

2. Une dynamique de rénovation du parc :

Avec l'instauration du permis de louer, on constate une accélération de la réalisation des travaux, qui sont parfois réalisés tout juste avant le dépôt du permis de louer, par crainte ou anticipation d'un refus de mise en location. De plus, dans plus de 20% des dossiers, des prescriptions de travaux sont dispensées afin que soit remis aux normes le logement.

Les factures attestant des travaux sont alors envoyées sous quelques semaines aux service instructeurs. Il est à noter que les travaux prescrits sont souvent de faible montant, mais apparaissent indispensables pour la sécurité des occupants (risque d'électrification, d'électrocution, d'incendie ou développement de maladies respiratoires issus de problèmes d'humidité). Ces petits travaux résolus rapidement évitent néanmoins sur le long terme que des logements vétustes ou médiocres ne basculent vers un habitat dégradé voir indigne.

3. De véritables outils opérationnels de lutte contre le mal logement et de protection des locataires :

Les permis de louer et de diviser viennent interdire les mises en location ou division réalisées en dépit d'arrêtés de péril ou d'insalubrité, renforçant d'autant ces mesures de droit commun.

Une meilleure utilisation des aides publiques est par ailleurs induite par le permis de louer puisque l'allocation logement est interrompue après signalement à la CAF de logements non décentes non autorisés à la location.

Enfin, dans un contexte de tension locative, les permis de louer et de diviser permettent un rééquilibrage du rapport de force locatif. Ainsi, ce n'est pas au locataire de démontrer qu'il subit une situation de mal logement, mais au propriétaire de prouver à la collectivité que son bien destiné à la location respecte la réglementation.