PRÉFET DE L'ESSONNE
Liberté
Égalité
Fraternité

Agence Régionale de Santé Île-de-France

UNION DES MAIRES DE L'ESSONNE

Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne
PDLHI91

Académie de la LHI
Quelques outils de la loi « HABITAT DEGRADE »

20 Novembre 2025

PRÉFET
DE L'ESSONNE
Liberté
Égalité
Fraternité

Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne
PDLHI91

SOMMAIRE

Retour d'expérience de la ville d'Évry-Courcouronnes sur le permis de louer

1- Le diagnostic structure

2- La possibilité de faire appel au SDIS

3- Expropriation des immeubles indignes à titre remédiable

4- Nouvelles obligations déclaratives au registre national d'immatriculation pour les copropriétés

PRÉFET
DE L'ESSONNE
Liberté
Égalité
Fraternité

Le Permis de Louer

Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne
PDLHI91

Qu'est-ce que c'est ?

- Outil créé par la loi ALUR complété par la loi ELAN et dernièrement par la loi Habitat Dégradé du 9 avril 2024 qui a opéré le :

-> transfert de compétences sur les amendes permis de louer au profit des collectivités

- Se compose de deux formalités administratives distinctes :
  - Demande de mise en location (DML)
    Le propriétaire doit, dans un délai de 15 jours à compter de la signature du bail, déclarer cette nouvelle location.
  - Autorisation Préalable de Mise en Location (APML)
    Le propriétaire doit faire cette demande en cas de première location ou à chaque changement de locataire.

    NB : aucun bail ne peut être signé tant que la collectivité n'a pas autorisé la mise en location, ou accordé une autorisation tacite.

Extrait du Webinaire « permis de louer » du 26 juin 2025

PRÉFET
DE L'ESSONNE
Liberté
Égalité
Fraternité

Expérimentation refus APML pour les colocations

Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne
PDLHI91

La loi habitat dégradé a ouvert une expérimentation pour 5 ans (soit jusqu'au 10 avril 2029) dans les zones soumises à APML.

Le président de l'EPCI ou, le maire, ayant institué le régime de l'APML, peut rejeter la demande présentée en vue d'une colocation, lorsque :

- celle-ci est formalisée par la conclusion de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur ;
- et qu'au regard de l'examen préalable des caractéristiques du logement et des contrats, il ne pourra être garanti aux occupants des conditions d'existence dignes.

Cette décision de rejet :

- peut intervenir malgré le respect des normes de décence
- doit être motivée et, le cas échéant, indiquer la nature des mesures, travaux à mettre en œuvre pour satisfaire aux exigences fixées par la collectivité.

Cette disposition étant d'application immédiate, dans les faits, comment la mettre en place ?

La mise en place du dispositif sur le territoire d'Evry-Courcouronnes

Le permis de louer est un moyen de repérer et de prévenir les situations dans la lutte contre l'habitat indigne.

La Ville est régulièrement sollicitée par des copropriétaires, des syndics et des locataires pour alerter sur des problématiques de multi location ou de logement impropre à l'habitation qui viennent perturber le bon fonctionnement des immeubles.

La majorité des bâtiments du territoire ont été construits entre les années 70 et 90 avec pour utilisation des habitations dites de bourgeoisie. La prolifération des colocations vient accélérer le vieillissement des immeubles qui n'ont pas été pensés pour accueillir un nombre important d'usagers.

Pour exemple, nous constatons de plus en plus de créations de salles de bain et/ou WC venant se raccorder aux évacuations communes qui n'ont pas été conçues pour recevoir un débit d'une telle ampleur et qui provoquent des dégâts des eaux venant dégrader les habitations, les parties communes et à grande échelle le bâtiment entier.

Le service hygiène émet de plus en plus d'arrêtés de mise en sécurité en lien avec ces sujets.

La mise en place du dispositif sur le territoire d'Evry-Courcouronnes

Pour lutter contre ce phénomène, il a été décidé en 2018 l'instauration du dispositif du « Permis de Louer » à travers 3 délibérations successives de la Communauté d'Agglomération et de la commune :

- **13 février 2018 :** Conseil Communautaire de l'Agglomération Grand Paris Sud – délibération proposant la mise en place du régime de déclaration sur le secteur Evry

- **26 juin 2018 :** Conseil Communautaire de l'Agglomération Grand Paris Sud – délibération proposant la mise en place du régime de demande d'autorisation préalable à la mise en location sur 12 résidences identifiées (celles relevant des dispositifs OPAH-CD et PDS)

- **28 juin 2018 :** Conseil Municipal – délibération de la Ville d'Evry approuvant la gestion opérationnelle du régime de déclaration et du régime d'autorisation : réception, enregistrement, instruction, visites, signature des autorisations.

Evolution du dispositif

Trois mesures sont concernées :

- L'arrêt complet du système de déclaration de mise en location

- La modification du périmètre d'autorisation préalable avec l'intégration de nouvelles copropriétés (l'ensemble des copropriétés concernées par les dispositifs d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et Plan de Sauvegarde (PDS), ainsi que les copropriétés avec une forte proportion de propriétaires bailleurs (plus de 50%) présentant des signes de dégradation et dont des études ont été menées par la ville.

- La définition, à l'échelle de la commune, des conditions d'existence digne pour les colocations à baux multiples mis en place dans le cadre de la loi Habitat Dégradé d'avril 2024.

RETEX de la ville d'Évry-Courouronnes sur le Permis de Louer

Cartographie

PRÉFET
DE L'ESSONNE
Liberté
Égalité
Fraternité

1 - Le Diagnostic structure

Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne
PDLHI91

Décret n°2025-814 du 12 août 2025 (JO du 14 août) et arrêté du 22 août 2025

- **Finalités** :
  - outil opérationnel pour améliorer la connaissance du parc immobilier,
  - repérer les immeubles fragiles
  - et éviter les catastrophes de type effondrement

- **Modalités de mise en œuvre** :

  - délibération du conseil municipal délimitant un ou plusieurs périmètres sur lesquels le diagnostic structure sera obligatoire

  - périmètres : secteurs à risques
    - zones présentant une proportion importante d'habitat dégradé
    - ou d'immeubles anciens subissant des fragilités structurelles

  - immeubles collectifs d'habitation de plus de 15 ans, mono-propriété ou soumis au statut de la copropriété à partir de la date de réception des travaux, puis au moins une fois tous les 10 ans.

***NB** : délibération doit être notifiée en lettre recommandée avec accusé de réception aux propriétaires des bâtiments situés dans les périmètres délimités ou aux syndics représentants les syndicats de copropriétaires des immeubles + périmètres doivent être annexés aux documents d'urbanisme*

1 - Le Diagnostic structure

- **Réalisation du diagnostic structurel**

Le décret fixe les compétences exigées des professionnels habilités à réaliser le diagnostic structurel ainsi que les éléments à fournir par la copropriété.

- Pièces à fournir par le diagnostiqueur à la mono-propriété ou copropriété :
  - documents justifiant de ses **compétences** (sur les modes constructifs, l'évaluation de la stabilité et de la solidité des bâtis, les matériaux, les pathologies…),
  - une **attestation d'assurance** de responsabilité civile professionnelle,
  - une **attestation sur l'honneur de son impartialité et de son indépendance**

- Pièces à fournir par le propriétaire ou le syndic au diagnostiqueur :
  - les documents relatifs à l'historique des travaux réalisés
  - le carnet d'entretien de l'immeuble
  - les diagnostics immobiliers et les études techniques réalisés
  - les arrêtés de péril et/ou de mise en sécurité pris sur les 10 dernières années et les mainlevées
  - le projet de plan pluriannuel de travaux

1 - Le Diagnostic structure

- **Réalisation du diagnostic structurel**

  - Examen de l'immeuble et rapport

    - Le diagnostiqueur doit réaliser une **inspection visuelle extérieure et intérieure** du bâtiment mettant en évidence les désordres apparents.

    - Il établit ensuite un **rapport sous format numérique** qui doit contenir un certain nombre d'informations. L'arrêté du 22 août définit le modèle de rapport.

Le diagnostic structure doit décrire les désordres observés qui portent atteinte à la solidité et évaluer les risques qu'ils présentent pour la sécurité des occupants et celle des tiers.

  - Transmission du rapport à la commune

    - Les propriétaires et copropriétaires disposent de **18 mois pour transmettre le rapport du diagnostic structure après la notification de la délibération du conseil municipal.**

    - Si ces documents ne sont pas produits, **le maire peut demander au propriétaire ou au syndic de les produire sous un mois. À défaut le maire peut faire réaliser d'office le diagnostic à leurs frais.**

PRÉFET
DE L'ESSONNE
Liberté
Égalité
Fraternité

1 - Le Diagnostic structure

Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne
PDLHI91

- **Réalisation du diagnostic structurel**

  - À réception du rapport :

    - Soit **pas de gros désordres structurels** → la commune doit être vigilante à ce que le propriétaire ou la copropriété refasse un diagnostic dans les 10 ans ;

    - Soit le rapport mentionne **de gros désordres qui compromettent la santé ou la sécurité des occupants :**
      - Le propriétaire ou le syndic ont bien pris en compte les conclusions du rapport et prévoient de faire des travaux → la commune doit s'assurer de la réalisation des travaux
      - Les désordres nécessitent une intervention urgente → le maire doit faire application de ses pouvoirs de police spéciales (arrêté de mise en sécurité urgente) sur la base des conclusions du rapport du diagnostic structurel.
      - Le propriétaire ou le syndic ne prévoient pas de faire des travaux → le maire peut faire application de ses pouvoirs de police spéciales (arrêté de mise en sécurité ordinaire) sur la base des conclusions du rapport du diagnostic structurel.

  - *Se référer au cahier n°4 du guide pratique transmis en janvier 2025*

PRÉFET
DE L'ESSONNE
Liberté
Égalité
Fraternité

2 – Possibilité de faire appel au SDIS

Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne
PDLHI91

- **Article 47 de la loi habitat dégradé**

Possibilité pour les maires de faire appel au SDIS pour établir un **rapport des désordres relatifs à la sécurité incendie dans les parties communes d'un immeuble d'habitation** (article L.511-8 du code de la construction et de l'habitation - CCH)

- Le maire peut alors s'appuyer sur ce rapport pour motiver son **arrêté de mise en sécurité** (police spéciale du maire) pris sur les fondements des **2ème et 3ème faits générateurs.**

3 faits générateurs à la main des collectivités (articles L.511-2 et L.511-4 du CCH) dans les procédures de mise en sécurité

> 2ème fait générateur = Dysfonctionnement des équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation lorsqu'ils concernent le risque incendie

> 3ème fait générateur = Risques liés à l'entreposage de matières explosives ou inflammables

> 1er fait générateur = Défaut de solidité des murs, bâtiments ou édifices

Rapport structure ou rapport expert TA

PRÉFET
DE L'ESSONNE
Liberté
Égalité
Fraternité

Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne
PDLHI91

2 – Possibilité de faire appel au SDIS

Ainsi l'article L.511-8 du CCH est maintenant complété par :

- Les situations d'insécurité mentionnées :

  - au 2° (fait générateur), **<u>lorsqu'elles concernent le risque incendie</u>**,

  - et au 3° (fait générateur) de l'article L. 511-2 peuvent être constatées par un rapport des services départementaux d'incendie et de secours remis aux autorités compétentes.

PRÉFET
DE L'ESSONNE
Liberté
Égalité
Fraternité

3 - Procédure d'expropriation des immeubles à titre remédiable

Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne
PDLHI91

Décret n°2025-419 du 12 mai 2025 (JO du 14 mai)

- Nouvelle procédure spéciale d'expropriation des immeubles indignes
  Existe déjà une procédure d'expropriation des immeubles insalubres (loi Vivien)

- **Finalités**
  - Permettre à l'autorité administrative, par le biais de l'expropriation pour cause d'utilité publique, de prendre possession des lieux de manière anticipée afin de procéder à la rénovation du bâti au début du cycle de dégradation.
  - Permettre d'intervenir sur des situations bloquées de dégradation progressive des immeubles lorsque toutes les négociations amiables ont échoué.

- **3 conditions cumulatives**

  - L'immeuble visé a fait l'objet de **deux arrêtés de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité dans les 10 dernières années** pour lesquels le propriétaire n'a pas fait les travaux
  - Un rapport des services compétents ou d'un expert doit attester de la **nécessité de mesures de remise en état de l'immeuble pour prévenir une aggravation de la situation**
  - Une interdiction temporaire d'habiter a été prononcée et un projet de **plan de relogement des occupants est établi**

PRÉFET
DE L'ESSONNE
Liberté
Égalité
Fraternité

3 - Procédure d'expropriation des immeubles à titre remédiable

Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne
PDLHI91

- **<u>Modalités de mise en œuvre</u>**

Afin d'anticiper l'intervention des autorités compétentes pour la réalisation des travaux sur les biens concernés, prise d'un arrêté préfectoral « 5 en 1 » sur la base de la saisine de la collectivité (délibération + dossier) :

- **Déclarer l'utilité publique de l'expropriation**, sans enquête préalable, légitimant ainsi la mise en œuvre de mesures d'expropriation ;
- **Désigner la collectivité publique ou l'organisme** au profit duquel l'expropriation est poursuivie ;
- **Déclarer cessibles les immeubles, parties d'immeubles, installations et terrains** concernés par la procédure ;
- **Fixer le montant de l'indemnité provisionnelle*** allouée aux propriétaires et aux titulaires de conventions d'occupation à usage autre que d'habitation ;
- **Fixer la date de prise de possession anticipée** après le versement ou la consignation de l'indemnité provisionnelle. Cette date doit être postérieure d'au moins deux mois à la publication de la déclaration d'utilité publique.

Dans le mois qui suit la prise de possession, le préfet poursuit la procédure d'expropriation dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

***NB** : indemnité ne peut être < à l'évaluation réalisée par la DDFIP*

PRÉFET
DE L'ESSONNE
Liberté
Égalité
Fraternité

3 - Procédure d'expropriation des immeubles à titre remédiable

Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne
PDLHI91

- **<u>Modalités de publication de l'arrêté préfectoral</u>**

- Publication au Recueil des Actes Administratifs du département ;
- Affichage en mairie du lieu du bien ;
- Notification aux propriétaires, titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux. À défaut, affichage sur la façade de l'immeuble et en mairie.

- **<u>En conclusion</u>**

- Dispositif lourd qui nécessite un portage politique, financier …
- Outil plus approprié sur des villes avec des centres anciens dégradés, qui peuvent être lauréates des programmes
    - Action Cœur de Ville,
    - Ou Petites Villes de Demain
- et/ou avec des dispositifs opérationnels de type OPAH Renouvellement Urbain ou Opération de Revitalisation des Territoires et qui disposent d'une ingénierie spécifique adaptée.

PRÉFET
DE L'ESSONNE
Liberté
Égalité
Fraternité

4 - Nouvelles obligations déclaratives au registre national d'immatriculation pour les copropriétés

Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne
PDLHI91

décret n°2025-831 du 19 août 2025 (JO du 21 août)

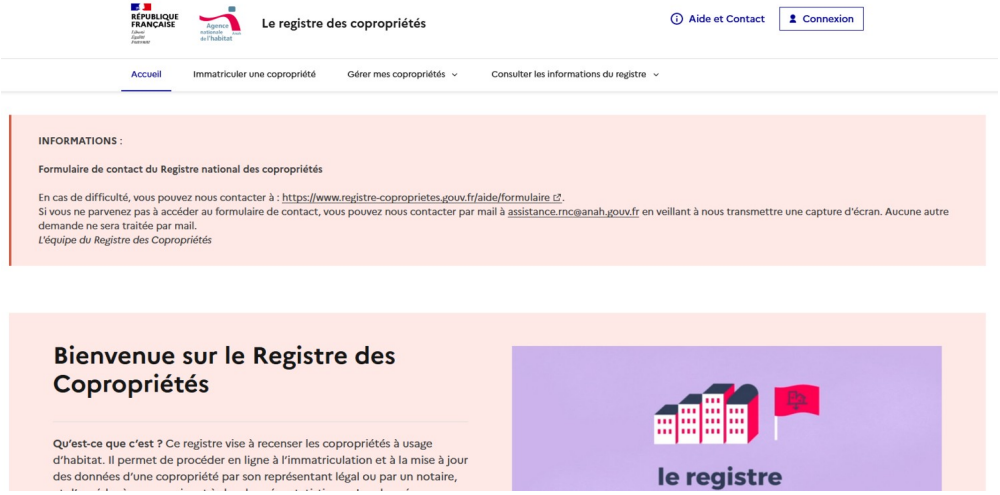
- Le décret renforce le registre national d'immatriculation des copropriétés (RNIC) géré par l'ANAH.
- Ce registre :
  - centralise les données d'environ 578 000 copropriétés,
  - constitue l'outil principal de suivi et de connaissance de leur situations techniques et financières, notamment pour repérer et accompagner les copropriétés dégradées.

.

Focus sur l'obligation d'immatriculation au registre de toutes les copropriétés :

+ de 200 lots : avant le 31/12/2016
+ de 50 lots : avant le 31/12/2017
– de 50 lots : avant le 31/12/2018

***NB** : tout syndicat de copropriétaires non immatriculé ne peut prétendre aux aides publiques et aucune vente de lot n'est possible.*



PRÉFET
DE L'ESSONNE
Liberté
Égalité
Fraternité

4 - Nouvelles obligations déclaratives au registre national d'immatriculation pour les copropriétés

Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne
PDLHI91

- **Les syndics de copropriétés devront y renseigner de nouvelles informations, parmi lesquelles :**
  - l'existence de procédure liées à la lutte contre l'habitat indigne,
  - l'inscription ou l'adoption d'un plan pluriannuel de travaux (PPT),
  - des données techniques sur le bâti et les équipements (nombre de bâtiments, nombre d'étages des différents bâtiments constituant la copropriété, nombre d'ascenseurs, période de construction, données relatives à la performance énergétique, nature et système de production d'eau chaude sanitaire, de chauffage, de ventilation, réalisation, le cas échéant, du diagnostic structurel prévu à l'article L.126-6-1…)

NB : *Ces obligations entreront en vigueur 18 mois après la publication du décret au JO*

Focus sur le PPT :
Depuis le 1er janvier 2025, toutes les copropriétés sont soumises à l'obligation de réaliser un PPT.
Le PPT est un calendrier détaillé des travaux à réaliser sur les parties communes d'une copropriété sur une période de 10 ans, approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires.
Le PPT a pour but de garantir la conservation de l'immeuble et son bon entretien.
Sous certaines conditions, le PPT peut valoir diagnostic structurel (cf article L.126-6-1 alinea 8 du code de la construction et de l'habitation).

PRÉFET
DE L'ESSONNE
Liberté
Égalité
Fraternité

4 - Nouvelles obligations déclaratives au registre national d'immatriculation pour les copropriétés

Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne
PDLHI91

- **Procédure d'accès au registre pour les collectivités compétente en habitat**

  - Nécessité d'avoir un compte CLAVIS :
    deux documents nécessaires…
    - ✓ Charte de confidentialité signée
    - ✓ Formulaire administrateur référent RNC renseigné à transmettre à :
    administration.clavis@anah.gouv.fr

  - Une fois le compte ouvert, la collectivité peut accéder aux données de son territoire en cliquant sur le lien : https://www.registre-coproprietes.gouv.fr

NB : *Pour les communes dont l'EPCI est compétent en matière d'habitat, ce sont les référents des EPCI qui ouvriront les droits d'accès aux données*

PRÉFET
DE L'ESSONNE
Liberté
Égalité
Fraternité

Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne
PDLHI91

Calendrier de l'Académie

14 février 2025
1ère réunion de l'Académie LHI
Session "Guide LHI" et retours d'expérience
Procédure
Mise en sécurité

25 mars 2025
Webinaire LHI
Sensibilisation LHI des "entrants à domicile"

10 avril 2025
Université des Maires
Atelier "Comment répondre aux enjeux LHI en Essonne ?"

22 mai 2025
Webinaire Session spéciale "Justice"
avec le Substitut du Procureur de la République et l'Officier du Ministère Public

2 juin 2025
Webinaire Présentation du protocole "Syndrome de Diogène"
Protocole d'intervention sociale et sanitaire dans le cadre du projet territorial de santé mentale (PTSM)

26 juin 2025
Webinaire Retours sur transfert "Permis de louer"
Échanges DDT/Collectivités "Permis de louer" 6 mois après...

30 septembre 2025
Club Habitat Grand Paris Sud

16 octobre 2025
Webinaire Session spéciale "Signalement"
à destination des services du SDIS, de la Police et de la Gendarmerie

20 novembre 2025
Webinaire Session spéciale "Quelques outils de la loi Habitat dégradé"
Loi 2024-322 du 9 avril 2024

11 décembre 2025
Webinaire Session spéciale "Saturnisme"
à destination des PMI et médecins

en 2026
Webinaire Session spéciale "Bailleurs sociaux"

Vos contacts

DDT 91	**Direction départementale des territoires de l'Essonne**
Adresse	**Boulevard de France - Georges Pompidou** **TSA 71103** **91012 Evry-Courcouronnes**
Courriel	ddt-pdlhi@essonne.gouv.fr

ARS 91	**Agence Régionale de Santé d'île de France -Délégation de l'Essonne**
Adresse	**9-13 avenue du lac** **91000 - Évry -Courcouronnes**
Courriel	ARS-DD91-SE@ars.sante.fr
Site	https://www.iledefrance.ars.sante.fr/