



Tribune
Paris, le 28 janvier 2026

Municipales 2026 en Île-de-France – Partie 2

Permis de louer : les solutions de la FNAIM du Grand Paris pour mieux lutter contre les marchands de sommeil

Par Olivier Princivalle, président de la FNAIM du Grand Paris.



Créé par la loi ALUR en 2014, le permis de louer avait pour objectif premier de lutter contre les marchands de sommeil. 10 ans plus tard, force est de constater qu'il est devenu avec le temps un dispositif contraignant pour tous les propriétaires bailleurs de bonne foi. Sa lourdeur administrative annihile de nombreuses velléités d'investissement, dans un moment où l'immobilier locatif est essentiel pour répondre aux besoins de logements des Franciliens.

Pourtant le permis de louer a bien une vertu : il garantit aux locataires, comme le font les professionnels, la qualité du logement qui leur est loué. Encore faut-il que le bailleur accepte de se soumettre au dispositif, et que le maire affecte des ressources pour courir après ceux qui s'en exonèrent, dont font partie, au premier chef, les marchands de sommeil.

Pour revenir à l'esprit de la loi et gagner en efficacité dans la lutte contre l'insalubrité, la mise en application du permis de louer doit aujourd'hui être ajustée.

Il faut en premier lieu revoir l'organisation et les priorités des services municipaux dédiés à cette activité. En effet, certaines villes d'Île-de-France imposent un permis de louer sur l'ensemble de leur territoire, alors qu'elles ne devraient l'appliquer qu'aux quartiers à risques, identifiés et cartographiés. De plus, les propriétaires bailleurs de logements situés dans des immeubles de moins de 15 ans devraient, en toute logique, être exonérés de demande préalable de permis de louer. Cette priorisation aurait pour effet de réduire le volume de dossiers à traiter. Le temps gagné pourrait être consacré à des opérations de contrôle de logements loués, là où le territoire en a le plus besoin, bien plus susceptibles d'appartenir à des bailleurs qui espèrent passer à travers les mailles du filet. Le permis de louer ne doit donc être imposé qu'aux propriétaires bailleurs proposant un logement locatif dans ces zones à risques.

Les élus locaux devraient également dispenser de toute demande d'autorisation préalable de permis de louer les propriétaires bailleurs qui confient la location de leur bien à des professionnels. Car, bien que tout le monde n'en ait pas conscience, la détention de la carte professionnelle prévue par la loi Hoguet oblige les professionnels à garantir la décence et la conformité réglementaire d'un logement. Formés et experts, ils engagent leur responsabilité civile et pénale, et disposent des garanties assurancielles.

Dans un contexte d'appauvrissement inédit du parc locatif en Ile-de-France, les maires et candidats devraient s'intéresser sérieusement à l'impact qu'a ce dispositif sur les propriétaires bailleurs. Cette contrainte s'ajoute à tant d'autres, à l'image de l'encadrement des loyers ou de l'obligation de performance énergétique, etc. Cela finit par peser trop lourd

Contact presse – Galivel & Associés

Marie-Caroline Cardi / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63
galivel@galivel.com – www.galivel.com

sur les épaules de ceux qui proposent, pourtant, le plus de logements locatifs aux Franciliens. Nous en constatons chaque jour les effets : les bailleurs se détournent de la location de longue durée, pour s'orienter vers la location saisonnière moins contraignante, quand ils ne décident pas tout simplement de s'abstenir d'investir dans l'immobilier.

Pour inverser la tendance, les process du permis de louer doivent être assouplis. Le délai accordé au maire pour statuer sur l'autorisation de mise en location est aujourd'hui d'un mois. Quel candidat locataire peut attendre autant de temps pour prendre un logement ? Car, concrètement, cela signifie que pendant un mois, d'une part, le logement ne peut pas être loué à des ménages qui en ont pourtant besoin rapidement, et d'autre part, que le propriétaire bailleur ne percevra pas de loyer. Réduire ce délai à 15 jours serait utile à chacun.

La durée de validité du permis de louer doit, elle aussi, faire l'objet d'ajustements. Malgré une autorisation de mise en location accordée par le maire, le propriétaire est contraint de déposer une nouvelle demande préalable à chaque changement de locataire, même s'il intervient dans un délai de moins de 2 ans. Un véritable frein pour les petites surfaces, qui, généralement destinées aux étudiants et à ceux qui démarrent dans la vie, ont des cycles de rotation beaucoup plus courts. Il serait donc pertinent d'étendre la durée de validité à 3 ans, puisqu'il est difficile à croire qu'un logement peut devenir indécemment sur une telle période, et d'abroger l'obligation de demande préalable à chaque nouveau locataire.

Enfin, le nombre de documents requis dans le cadre de la demande préalable doit être rationalisé. Certaines communes réclament, en vrac, le projet de bail, le nombre d'occupants, la taille des fenêtres, des rapports photographiques, et même des visites, etc. Ce qui allonge inexorablement le temps de constitution du dossier par le bailleur, et le temps de vérification par les services municipaux. En toute cohérence, seuls le CERFA et les diagnostics techniques sont légitimes, les autres informations devraient être réclamées au cas par cas, lors de demandes problématiques ou suspectes.

Aujourd'hui, en raison de la complexité de la procédure et de la perte de revenus locatifs, le permis de louer constitue un véritable frein pour les propriétaires bailleurs. Il doit être allégé. La FNAIM du Grand Paris invite les élus et candidats d'Ile-de-France à s'appuyer sur les professionnels de l'immobilier, tiers de confiance, qui représentent la location d'un logement sur deux en Ile-de-France, et garantissent déjà l'accès à des logements sécurisés, décentes et conformes à la réglementation. Cette coopération allégera les charges supportées par les communes, qui pourront enfin se concentrer sur les bailleurs qui pensent pouvoir s'exonérer des règles.

À propos de la FNAIM du Grand Paris :

L'organisation syndicale patronale regroupe tous les départements d'Ile-de-France (hors Seine-et-Marne). Elle représente 1 000 établissements adhérents qui œuvrent chaque jour dans l'intérêt de leurs clients, et qui les accompagnent dans leurs projets ainsi que dans la valorisation et la sécurisation de leurs patrimoines immobiliers. 1 professionnel de la branche de l'immobilier sur 2 est adhérent à la FNAIM, syndicat professionnel créé en 1946. La Chambre FNAIM du Grand Paris représente et défend les professionnels de 13 métiers différents, comme la transaction (vente et location), l'administration de biens, et le syndic (métiers dont l'accès et l'exercice sont réglementés par la Loi dans l'intérêt de la protection du consommateur), mais aussi l'expertise, le diagnostic, la promotion et l'aménagement, etc. Dotée de nombreux outils d'analyse et d'une véritable expertise de terrain, la FNAIM du Grand Paris est une référence incontestée en matière d'informations et d'études économiques et juridiques des marchés immobiliers, appuyée par plus de 100 ans de pratique et d'actions en faveur la politique immobilière.

Depuis janvier 2023, Olivier Princivalle est président de la FNAIM du Grand Paris. Il est également membre du conseil d'administration et le bureau exécutif de la FNAIM Nationale.

Site Internet : <https://www.fnaim-grand-paris.fr/> - Twitter : @fnaimidf

Contact presse – Galivel & Associés

Marie-Caroline Cardi / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63
galivel@galivel.com – www.galivel.com