



PERMIS DE LOUER

Mes démarches

Le permis de louer est un moyen de lutter contre l'habitat indigne. Il a été instauré en 2014 par la loi ALUR et renforcé par la loi ELAN.

La commune a défini des secteurs géographiques, pour lesquels le bailleur doit réaliser une démarche administrative avant de louer un logement.

sources

La loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

La loi ELAN n°2018-1021 du 23 novembre 2018, portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

Le décret n°2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location.

Et la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

Délibération du 18 juin 2020.

Ce permis a pour intérêt de faciliter les mises en location en rendant plus attractifs les logements concernés.

Il aide les propriétaires à prendre les décisions nécessaires pour limiter le nombre de logements non décentes, et permet aux futurs locataires d'avoir l'assurance de vivre dans un bien en bon état.

LE PERMIS DE LOUER

MODE D'EMPLOI

QUI EST CONCERNÉ ?

Tous les bailleurs dont les biens à louer sont situés : route de la Royale, montée du Puits Vassal et avenue Salvador Allende et dont la construction a plus de 15 ans.

Pour toute première mise en location, même ceux destinés aux locations saisonnières si elles sont supérieures à 4 mois par an, et les remises en location à la suite du changement de locataire d'un logement.

QUAND RÉALISER LA DÉMARCHE ?

Avant la mise en location du logement.

COMMENT DEMANDER L'AUTORISATION ?

Il vous faut envoyer à la Mairie un formulaire *cerfa n° 15652*01 « demande d'autorisation préalable de mise en location de logement »*, téléchargeable sur le site servicepublic.fr ou sur le site de la commune.

Celui-ci sera accompagné d'une copie des documents obligatoires pour la mise en location :

- le Diagnostic Surface Habitable.
- le Diagnostic Amiante des Parties Privatives (DAPP) ;
- le rapport des risques naturels et technologiques (ERNT – ERNMT) qui indique si le logement se situe ou non dans un périmètre d'exposition à un ou plusieurs aléas naturels, miniers ou technologiques. L'état mentionne aussi le risque sismicité, le potentiel radon et l'éventuelle pollution du sol ;
- le diagnostic de performance énergétique (DPE) qui renseigne sur le degré d'isolation thermique du logement et sur les charges prévisionnelles de chauffage ;
- le constat des risques d'exposition au plomb (CREP) qui indique si les revêtements du logement contiennent ou non du plomb ;
- l'état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz qui évalue les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes. De manière générale, pour louer valablement, les installations de gaz et d'électricité ne doivent pas être dangereuses et doivent assurer la sécurité des occupants ;
- à compter du 1er juin 2020, l'information sur les nuisances sonores aériennes.

Le dossier ainsi constitué sera soit envoyé par voie postale à l'adresse suivante : Mairie de Saint-Martin-de-Valgalgues, 2 place Robert GUIBERT 30520 SAINT-MARTIN-DE-VALGALGUES, soit déposé par vos soins en Mairie.

LE TRAITEMENT DE LA DEMANDE et LES DELAIS

A réception de votre **dossier complet**, dans un délai d'une semaine, vous recevrez un récépissé de dépôt de demande d'autorisation (**ce qui ne vaut pas autorisation**).

En cas de dossier incomplet, la totalité du dossier vous sera renvoyée avec la liste des pièces manquantes.

Une visite de contrôle sera faite par un expert indépendant au lieu du logement locatif sur rendez-vous. Au terme de la visite, un rapport sera rédigé, accompagné d'un avis, et le cas échéant il indiquera la nature des travaux ou aménagements recommandés ou prescrits.

A l'appui du dossier et du rapport technique, **la décision** sera prise par Monsieur le Maire par arrêté, et vous sera notifiée dans **un délai d'un mois au plus tard après la réception du dossier complet, par voie postale.**

Si une décision de refus est prise, dès lors que la sécurité des futurs locataires et la salubrité publique ne sont pas assurées, celle-ci sera assortie de la description des désordres constatés et de la prescription des travaux à mettre en œuvre pour y remédier. Si le propriétaire souhaite louer après travaux, il devra déposer une nouvelle demande préalable de mise en location.

Le récépissé et la décision seront annexés au bail, avec les autres pièces obligatoires comme les diagnostics.

L'autorisation est valable deux ans.

Passé cette date, la demande sera redéposée lors de changement de locataire ou de nouvelle mise en location de logement.

Les sanctions en cas de mise en location sans autorisation préalable

Sans autorisation préalable, aucune aide au logement ne sera versée par la CAF ou la MSA, ni au locataire, ni au propriétaire.

L'amende, en cas d'absence de cette autorisation, peut aller jusqu'à 5000 euros, elle sera augmentée jusqu'à 15000 euros selon la gravité des manquements constatés et si dans un délai de 3 ans rien n'a été déposé.

En cas de refus, vous ne pourrez pas louer, en contrevenant à cette règle l'amende pourra s'élever à 15000 euros.

Des contrôles inopinés sont possibles en l'absence de demande comme sur les mises en location en cas de refus.

LES AIDES POUR LES PROPRIETAIRES

Des aides existent pour les propriétaires. L'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) permet d'obtenir des aides sur les actions à mener pour l'amélioration de l'habitat, entre autres, sur la partie énergétique, dépollution, mise en conformité électrique, ou autres actions selon les diagnostics, en déposant **avant le début des travaux** un dossier auprès de leur agence. Le propriétaire peut aussi bénéficier de déduction fiscale.

Vous trouverez les informations nécessaires sur les sites de l'ANAH, et de l'ADIL (Agence Départementale d'Information sur le Logement)

ANAH : <https://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-bailleurs/>

téléphone : **0 820 15 15 15**

ADIL : <https://www.adil30.org/>

téléphone : **04 66 21 22 23**