

GUIDE PRATIQUE DU PERMIS DE LOUER

La Mairie de VAUCOULEURS s'inscrit dans les politiques d'amélioration de l'habitat, et également dans la lutte contre l'habitat indigne.

La Ville met en place le dispositif du « permis de louer ».

Il complète d'autres outils mis en place localement, dont l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, destinée à conseiller et subventionner les propriétaires bailleurs qui proposent des logements de qualité.



A partir du 1er janvier 2023, les propriétaires bailleurs privés d'un logement situé dans le centre-ville (voir plan) devront obtenir un permis de louer. Il s'agit, pour une première mise en location ou un changement de locataire, de demander l'accord à la commune pour louer un logement.

Qu'est-ce que le permis de louer ?

Cette mesure nouvelle mise en place par la Ville est le gage d'un habitat digne et sûr, qui rassure à la fois le propriétaire et le locataire.

Cette garantie d'un parc locatif digne et salubre présente plusieurs avantages :

- ✓ Lutte contre les marchands de sommeil.
- ✓ Favorise un parc locatif sain et sûr.
- ✓ Rassure les locataires comme les propriétaires.
- ✓ Participe à l'attractivité du territoire.

Cadre juridique

• La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite "Loi ALUR", et son décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location, renforce la lutte contre l'habitat indigne, en permettant aux collectivités désireuses de mieux contrôler la qualité du parc locatif sur leur territoire.

• Par délibération du 24 mai 2022, le Conseil Municipal de Vaucouleurs a institué le permis de louer (périmètre défini), avec un régime d'autorisation préalable.

• Pour rappel, selon l'article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, "le bailleur est tenu de remettre un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique et à la santé, répondant à un critère de performance énergétique minimale, et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation".

Quelle zone est concernée par le permis de louer ?



Il faut compter un mois pour l'instruction du dossier complet, à compter de la date de dépôt.
Cette démarche est totalement gratuite.



Rues concernées par le permis de louer (liste non exhaustive) :

Rue Jeanne d'Arc
Quais (Bigeon, Sincère...)
Rue des Muets - Rue du Grand Geffroy
Rue des Gîtes
Rue du Chanoine Caudebec
Impasse du Jardinnet
Rue de la République
Rue des Ecuries - Rue Vieille
Rue des Moulins
Rue du Four - Rue Pétry - Rue de Lisle
Rue de la Petite Fabrique
Avenue Domrémy
Rue des Tours - Rue du Prieur
Rue Traversière - Rue du Grand Doyen
Rue et Ruelle des Dames
Rue Saint Laurent
Rue des Prêtres - Imp. de l'Eglise
Rue de l'Observatoire
Rue des Annonciades
Passage Jean de Metz
Rue de la Rochelle - Rue des Pots
Rue des Bleds - Rue du Paradis
Chemin derrière la ville
Rue des Rondes - Passage Saint Esprit
Rue du Cardinal Lépicier
Avenue Maréchal Lyautey...

2023 - Permis de louer

Qui est concerné ?

Pour une première mise en location ou un changement de locataire, tout propriétaire dont le logement se trouve dans le périmètre désigné, a l'obligation de demander l'autorisation préalable de le mettre en location.

Ne sont donc pas concernés les renouvellements de bail, les reconductions de bail et des avenants au bail. Cette mesure ne s'applique pas non plus aux locations touristiques saisonnières (moins de 4 mois dans l'année), ni aux baux commerciaux.

Le régime de l'autorisation préalable contraint et conditionne la conclusion d'un contrat de location destiné à la résidence principale du locataire. Il repose sur une conformité du logement aux textes.

L'autorisation est valable trois ans.

Passée cette date, l'autorisation doit être renouvelée à chaque mise en location avec un nouveau locataire.

Le propriétaire a l'obligation de joindre une copie de l'autorisation préalable au contrat de bail, à chaque nouvelle mise en location ou changement de locataire.

Mode d'emploi

Etape 1 : Dépôt de la demande d'autorisation préalable de mise en location

Le propriétaire a l'obligation de déposer une demande d'autorisation préalable comprenant :

- ✓ Le formulaire CERFA n°15652*01 complété - il est téléchargeable sur : www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R47394
- ✓ Le dossier de diagnostic technique (DDT)
- ✓ Le certificat de raccordement à l'assainissement collectif
- ✓ Le projet de bail ou le bail
- ✓ Les plans intérieurs
- ✓ Des photographies du bien.

Chaque propriétaire a déjà l'obligation légale de fournir un dossier de diagnostic technique DDT (article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989) qui regroupe notamment :

- Le diagnostic de performance énergétique (DPE)
- Le constat des risques d'exposition au plomb (CREP) pour les logements construits avant 1949 (validité : 6 ans si positif, illimité si négatif)
- Une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence d'amiante pour les appartements dans les immeubles collectifs datant d'avant 1997 (validité illimitée)
- L'état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz pour les logements de plus de 15 ans (validité : 6 ans)
- Une attestation de surfaces (loi Boutin)

Les documents peuvent être :

- envoyés par voie postale en courrier recommandé avec accusé de réception à : Mairie de Vaucouleurs – Permis de louer – 17 rue Jeanne d'Arc – 55140 VAUCOULEURS
- ou par voie électronique : urbanisme.vaucouleurs@wanadoo.fr

Etape 2 : Remise du récépissé

- **Si le dossier de demande est complet,**

la mairie délivre un accusé de réception en précisant qu'une visite sera faite. La délivrance de l'accusé de réception vaut récépissé de demande d'autorisation, mais ne vaut aucunement autorisation.

- **Si le dossier n'est pas complet,**

la mairie renvoie un courrier au propriétaire en précisant les éléments manquants à fournir. Le propriétaire dispose d'un délai de **1 mois** pour fournir les pièces manquantes. Passé ce délai, la demande est refusée et le propriétaire se voit dans l'obligation de déposer une nouvelle demande et n'a pas le droit de louer.

Etape 3 : Visite de contrôle

- Une fois la demande transmise, le propriétaire ou son mandataire sont contactés pour fixer **une visite de contrôle du logement.**

- Lors de la visite, il est procédé à une évaluation de l'état du logement, à l'aide d'une grille de critères objectifs portant sur la sécurité et la salubrité du logement.

- État des installations de gaz, d'électricité et de ventilation
- Absence d'humidité et de trace de moisissure
- Absence de risque de chute de personnes (absence de garde-corps, main courante instable...)
- Respect des critères d'habitabilité (luminosité suffisante des pièces principales, pièces bien pourvues d'ouvertures sur l'extérieur, hauteur sous plafond, surfaces suffisantes...)
- État des équipements (moyen de chauffage suffisant, détecteur de fumée, assainissement conforme...)

- Au terme de la visite, un rapport de visite est rédigé et formule un avis (favorable / défavorable). Le cas échéant, la nature des travaux ou aménagements recommandés ou prescrits sera indiquée.

Etape 4 : Décision

- A l'appui du rapport de visite, **le maire prend une décision (autorisation / refus)**. La décision est notifiée au propriétaire, au plus tard un mois après la réception du dossier complet, par voie postale ou dématérialisée.

- **Une décision de rejet sera prise si une mise en location porte atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique.** Cette décision sera assortie de la description des désordres constatés et de la prescription des travaux à mettre en œuvre le cas échéant pour y remédier. Une fois les travaux réalisés et si le propriétaire souhaite toujours louer son bien, il devra déposer une nouvelle demande préalable de mise en location de son logement. Il devra transmettre les éléments (photos, factures) permettant de vérifier la bonne exécution des travaux. Une contre-visite est alors effectuée pour constater la mise en conformité.

Pour la réalisation de travaux, possibilités de subventions et avantages fiscaux (OPAH-RU...).

Quelles sanctions ?

- Dans le cas d'une absence de dépôt de demande d'autorisation préalable de mise en location du logement, le propriétaire contrevenant peut se voir sanctionner d'une amende allant jusqu'à 5 000 €. En cas de nouveau manquement dans un délai de trois ans, le montant maximal est porté à 15 000 € (article L 635-7 du code de la construction et de l'habitation).

- Dans le cas d'une mise en location en dépit d'une décision de rejet, le propriétaire contrevenant peut se voir sanctionner d'une amende allant jusqu'à 15 000 € (article L 635-7 du code de la construction et de l'habitation).

- Le produit de ces amendes sera directement versé à l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH). Cet établissement public a pour mission d'améliorer le parc de logements privés existants. Elle accorde des aides financières pour travaux sous conditions à des propriétaires occupants, bailleurs et copropriétés en difficulté.

Pour plus d'informations ou si vous souhaitez prendre rendez-vous, merci d'adresser vos demandes par mail à l'adresse suivante :

urbanisme.vaucouleurs@wanadoo.fr