

Dispositif
PERMIS DE LOUER
Pour lutter
CONTRE
L'HABITAT INDIGNE

Guide d'informations pour autorisation à la mise en location

2022



Johann
MITTELHAUSSER
Maire d'Angerville
Président
de la CAESE

La commune d'Angerville a adhéré au dispositif «Petites Villes de Demain» afin de lui permettre d'avoir les moyens de mettre en œuvre ses projets. L'objectif global de la municipalité est de mettre en place un projet de territoire pour redynamiser son centre-ville et renforcer sa qualité de vie.

Pour cela, il est important pour la commune de prévenir tout risque d'un développement de «marchands de sommeil» et de logements indignes dans son centre-ville.

La municipalité propose de mettre en place un dispositif instauré par la loi Alur du 24 mars 2014 intitulée «Permis de Louer».

L'objectif est de renforcer le contrôle par les collectivités des conditions de sécurité et de salubrité des logements du parc privé.

Ce dispositif sera le gage d'un habitat digne au sein de la commune.



Sommaire

Carte du périmètre concerné par le dispositif.....	p4
Présentation du dispositif.....	p5
Qui est concerné ?	p6
réglementations.....	p6
Démarche étape par étape.....	p6 à 9
Les sanctions appliquées.....	p10
Récapitulatif des étapes.....	p11



CARTE

du périmètre concerné par le dispositif «Permis de louer»

NOMS DES RUES

Avenue du Général Leclerc
Chemin d'Autruy
Chemin Jousset
Impasse de la Mare
Passage de l'Église

Passage du Coulon
Passage du Cygne
Passage Saint-Martin
Place de la Gare
Place de l'Hôtel de ville
Place Maurice Imbault

Place Tessier
Rue de l'Abreuvoir
Rue Blanchet
Rue Cassegrain
Rue du Champ de Foire
Rue des Dames de St Cyr
Rue Delpech

Rue du Docteur Buisson
Rue de Dourdan
Rue des Écoles
Rue de l'Église
Rue de la Gare
Rue Goetzmann
Rue Jacob
Rue Jules Desmolin

Rue du Jeu de Paume
Rue Nationale
Rue Menault
Rue de la Rabacherie
Rue Rousseau
Rue de Villeneuve

LES PLUS-VALUES



Les plus values de la mise en place du permis de louer sont multiples :

- Assurer un logement digne aux locataires.
- Lutter contre les marchands de sommeil.
- Mieux connaître les logements mis en location pour mieux cibler les actions de lutte contre l'habitat indigne.

- Améliorer le patrimoine et l'attractivité du territoire.
- Défendre les propriétaires en cas de mauvaise utilisation du logement par les locataires.



PRÉSENTATION DU DISPOSITIF

La mise en place de ce dispositif permettra d'intervenir en amont de la location et de ne pas attendre une éventuelle plainte du locataire.

Ce dispositif est un gage d'un habitat décent pour les locataires. Il va mettre fin à la multiplication des logements insalubres et des marchands de sommeil tout en améliorant la qualité du patrimoine architectural bâti et l'attractivité du centre historique.



DATE DE MISE EN PLACE

À partir de 1^{er} mars 2023, il est demandé aux propriétaires bailleurs d'un logement situé dans le périmètre défini de disposer d'un permis de louer pour :

- une nouvelle mise en location
- lors d'un changement de locataire : dépôt du dossier pendant le préavis.

Le dispositif pourra, par la suite, être étendu à d'autres quartiers d'Angerville, si nécessaire.

QUI EST CONCERNÉ ?

Les propriétaires concernés sont les **bailleurs privés** dans la zone soumise à « **autorisation préalable de mise en location** ». Ils devront pour une première mise en location ou lors d'un changement de locataire, demander l'accord à la commune d'Angerville pour louer leur logement.

RÈGLEMENTATIONS ET TEXTES LÉGISLATIFS

Code de la construction et de l'habitation :

Articles L.635-1 et suivants relatifs à l'autorisation préalable de mise en location

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LE-GITEXT000006074096/LEGISCTA000028781374/#LEGISCTA000028781377

Loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014, articles 92 et 93
www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000028772256/

Loi ELAN n°2018-1021 du 23 novembre 2018, article 188 :
www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000037639478/

Décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location :
www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000033659587

Délibération du conseil municipale en date du mardi 12 avril 2022

DÉMARCHE

Le centre-ville, la rue de la gare et le chemin Jousset seront soumis à une autorisation préalable de mise en location

Autorisation préalable de mise en location

L'autorisation préalable de mise en location (périmètre jaune) est une démarche de vérification de la conformité du logement 1 mois avant la mise en location. Une fois l'autorisation validée, le permis de louer est valable pour un délai de deux années.

L'objectif de la mairie est de vérifier que le logement est digne d'être loué.

La démarche pour obtenir cette autorisation se fera en 4 étapes :

✎ ÉTAPE 1 : dépôt du dossier avec les pièces demandées

Le dossier peut être déposé directement à la mairie, par mail : accueil@mairie-angerville.fr ou par voie postale en courrier recommandé avec A/R.

Le dossier doit comprendre les pièces suivantes :

- Le formulaire CERFA n°15652*01 complété téléchargeable sur : www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R47394
- Le dossier de diagnostic technique complet (DDT) :
 - ▶ Le diagnostic plomb pour toute construction antérieure à 1949 (validité illimitée si négatif / 6 ans si positif supérieur à 1 mg/cm²)
 - ▶ Le diagnostic amiante pour toute construction (validité illimitée)
 - ▶ Le diagnostic électrique pour les installations de plus de 15 ans (validité 6 ans)
 - ▶ Le diagnostic gaz pour les installations de plus de 15 ans (validité 6 ans)
 - ▶ Le diagnostic de performance énergétique (validité 10 ans)
 - ▶ L'état des risques naturels et technologiques – ERNMT – (validité 6 mois)
 - ▶ Le mesurage de la superficie habitable -Loi Boutin (illimitée si pas de nouveaux travaux)
- La présentation du dispositif du permis de louer à Angerville
- Le projet de bail ou le bail
- Paiement de la prestation 60 € paiement de la prestation : chèque uniquement
- Les plans intérieurs





➡ ÉTAPE 2 : remise d'un récépissé

Une fois le dossier reçu deux cas sont possibles :

- Si le dossier est complet avec toutes les pièces, la mairie délivre un accusé de réception sous les 7 jours après réception. La délivrance de l'accusé de réception vaut récépissé de demande d'autorisation, mais ne vaut aucunement autorisation.

• **Autre possibilité : le dossier est incomplet**, la mairie renvoie le dossier au bailleur en précisant les éléments manquants à fournir. Le bailleur a 1 mois pour fournir les pièces manquantes. Passé ce délai, la demande est refusée et le bailleur se voit dans l'obligation de déposer une nouvelle demande.

➡ ÉTAPE 3 : visite de contrôle

Une fois, le dossier complet, le service instructeur contacte le bailleur pour fixer une visite de contrôle du logement. Ce dernier doit se rendre disponible dans les 15 jours maximums après la délivrance de l'accusé de réception. Lors de cette visite, il est procédé à une évaluation de l'état du logement à l'aide d'une grille de critère objectif portant sur la sécurité et la salubrité du logement.

Les critères principaux d'analyse du logement sont :

- ▶ Une pièce principale d'une surface au sol d'au moins 9 m² et d'une hauteur sous plafond de 2,20 m minimum.
- ▶ La présence d'ouvertures suffisantes ouvrant sur l'extérieur dans les pièces principales,
- ▶ Les installations d'électricité et de gaz ne doivent pas présenter de risque,
- ▶ La ventilation permanente et adaptée au logement,



- ▶ L'état général des équipements (moyen de chauffage suffisant, réseau d'évacuation,)
- ▶ L'absence de risque de chute pour les personnes (garde-corps, rambarde...)



- ▶ L'absence d'infestation d'espèces nuisibles et parasites

Un avis sera formulé (favorable/défavorable) ce qui permettra de formuler une décision.

➡ ÉTAPE 4 : décision

À l'appui du rapport de visite et de l'avis de l'instructeur, la mairie prendra

une décision (autorisation ou refus). La décision sera notifiée au bailleur, au plus tard 1 mois après réception du dossier complet par voie postale ou dématérialisée.

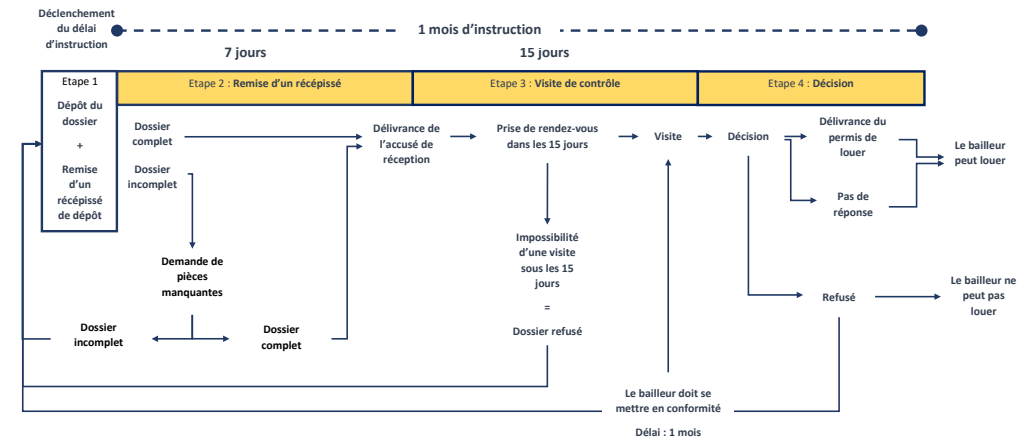
Cas de figure possible :

- ▶ Le bailleur reçoit une autorisation préalable et peut louer son logement : ce dernier est décent.
- ▶ Le bailleur reçoit un refus pour la mise en location de son logement si ce dernier porte atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique. Cette décision sera assortie d'une description des désordres constatés et de la prescription des travaux à mettre en œuvre pour y remédier. Une fois les travaux réalisés, le bailleur pourra refaire une demande préalable de mise en location de son logement.
- ▶ Exceptionnellement, le bailleur ne reçoit pas de réponse dans le mois qui suit la remise de récépissé : il peut alors louer son logement, car l'autorisation est considérée comme tacite.

Les décisions de refus sont transmises à la CAF, aux services fiscaux et au plan départementale d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

- ▶ 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 refus, 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, qui sera recouvré par le Trésor Public, sera directement versé à l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).
- ▶ Enfin, la mise en location d'un logement par un propriétaire, sans autorisation préalable, est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire.

Le produit de ces amendes, qui sera recouvré par le Trésor Public, 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, des propriétaires-bailleurs et à des copropriétés en difficulté.



Notes





Mairie d'Angerville - 34, rue Nationale - 91670 ANGERVILLE
Tél. : 01 64 95 20 14 - accueil@mairie-angerville.fr
www.mairie-angerville.fr - Retrouvez la ville sur Facebook