

PERMIS DE LOUER

le guide pratique

EN VIGUEUR DEPUIS LE 05 JANVIER 2023 SUR TOUT LE TERRITOIRE DE LA CCE

*Je suis propriétaire, je loue mon bien,
quelle est la démarche ?*



CCEstuaire
Communauté de communes



Edito

"Le parc de logements privés loués, sur la Communauté de communes de l'Estuaire, représente environ 25 %, des résidences principales, soit près de 1700 logements.

Parmi eux, de nombreux logements anciens, vétustes, aux qualités énergétiques peu satisfaisantes dans lesquels sont logés les personnes les plus précaires.

Dans le cadre de la politique de logement menée la Communauté de communes de l'Estuaire, compétente en la matière, la lutte contre les logements indignes et indécents est très prégnante. Elle s'est traduite, entre autres, par la mise en place de plusieurs O.P.A.H. et la participation à la création d'une plateforme d'aide et de conseils aux particuliers de la Haute-Gironde.

La réflexion menée dans le cadre de notre Projet de Territoire "Estuaire 2032" est venue conforter l'idée qu'aujourd'hui, il fallait aller encore plus loin.

La loi ALUR de 2014 nous offre la possibilité de mettre en place un dispositif "Permis de Louer" qui est obligatoire pour tous les propriétaires avant la mise en location de leur bien. Ce nouvel outil renforce le combat mené contre le mal-logement et permet de s'assurer du respect des normes de décence avant la mise en location. C'est également une incitation aux propriétaires à améliorer l'état de leur bien et valoriser ainsi leur patrimoine.

A cet effet, nous avons fait le choix de recruter un chargé de mission qui interviendra sur les 14 communes de la CCE."

Marie-France Djerad-Payen

**Vice Présidente en charge de
l'urbanisme et de l'habitat**



QU'EST-CE QUE C'EST CONCRÈTEMENT ?

C'est un **dispositif** qui permet de s'assurer que les logements mis en location ne portent atteinte ni à la sécurité des occupants ni à la **salubrité publique**, en imposant au propriétaire d'effectuer une demande d'autorisation préalable de mise en location (APML) auprès de la Communauté de communes de l'Estuaire.



LE CADRE JURIDIQUE

- Selon l'article 6 de la loi n°89-462 du 06 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"***.
- 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 la délibération du Conseil Communautaire du 05 juillet 2022, le 05 juillet 2022, à compter du 05 janvier 2023 **toute mise en location ou en relocation d'un bien à usage de résidence principale, vide ou meublée, situé dans l'une des 14 communes de la CCE doit obtenir une autorisation préalable.**

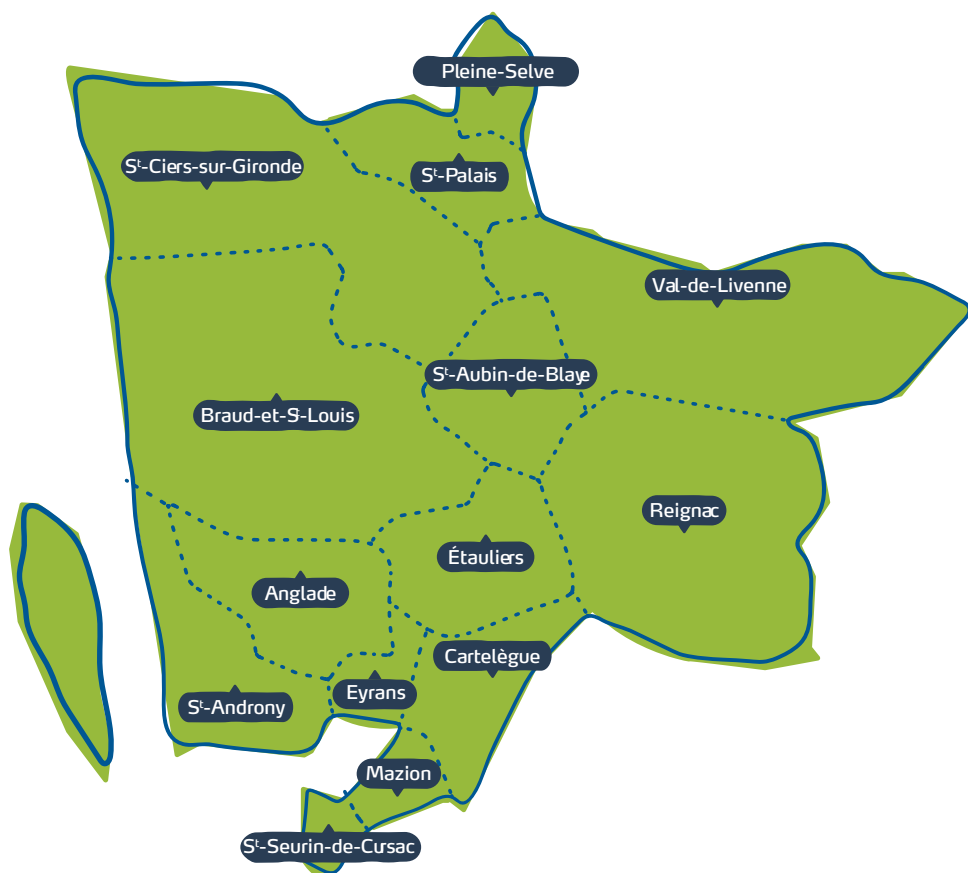


QUI EST CONCERNÉ PAR CE DISPOSITIF ?

Les **propriétaires bailleurs** (ou leurs mandataires) **mettant en location ou en relocation** (avec changement de locataire) **un bien à usage de résidence principale** occupé au moins 8 mois dans l'année, vide ou meublé, au sein de l'une des 14 communes de la CCE.

NE SONT PAS CONCERNÉS :

- Les locations touristiques et les baux commerciaux;
- Les avenants au contrat de location, modifiant une ou plusieurs clauses du contrat de location initial;
- Les renouvellements de baux sans changement de locataire.
- Les logements sociaux.





COMBIEN ÇA COÛTE ?

Contrairement à d'autres collectivités, la CCE a décidé de ne pas mettre en place de frais de dossier. **La demande de Permis de louer est donc entièrement gratuite.**



QUAND FAIRE LA DEMANDE ?

La demande doit être réalisée avant toute mise en location. Le Permis de louer est **valable deux ans** et doit être **renouvelé à chaque changement de locataire**. Il faut prévoir un **délai minimum d'un mois** entre la demande et la mise en location.



SI JE NE LOUE PAS MON LOGEMENT TOUT DE SUITE ?

L'autorisation devient **caduque** s'il apparaît qu'elle n'est **pas suivie d'une mise en location** dans un délai de deux ans suivant sa délivrance.



EN CAS DE CHANGEMENT DE PROPRIÉTAIRE, QUELLE EST LA DÉMARCHE ?

Une autorisation en cours de validité peut être transférée au nouveau **propriétaire du logement**. Ce transfert prend effet à compter du dépôt par le nouveau propriétaire, d'une déclaration de transfert sous réserve de l'accord du bénéficiaire initial de **l'autorisation**. **La déclaration de transfert est établie à l'aide du formulaire CERFA n°15663*01.**





SI JE LOUE UN LOGEMENT SANS AVOIR DEMANDÉ UN PERMIS DE LOUER, À QUELLES SANCTIONS JE M'EXPOSE ?

En cas de non-déclaration, la sanction encourue peut aller jusqu'à 5.000€. En cas de récidive, la sanction peut aller jusqu'à 15.000€. Dans le cas d'une mise en location malgré une décision de rejet de la CCE, le propriétaire peut se voir infliger une amende jusqu'à 15.000€. Les amendes générées sont versées en totalité au profit de l'ANAH qui utilise ces fonds afin d'améliorer l'habitat de propriétaires et locataires en difficultés sur le territoire.



"C'EST ENCORE UN DISPOSITIF POUR EMBÊTER LES PROPRIÉTAIRES ?"

Le Permis de louer est un outil qui permet de valoriser les biens proposés à la location en garantissant le respect des critères de décence et de salubrité. Ainsi, le Permis de louer met fin à une forme de concurrence déloyale en écartant les biens non-conformes. Par ailleurs, le propriétaire est accompagné pour l'identification des défauts mineurs ou graves pouvant entraîner sa responsabilité. Le Permis de louer est un outil "gagnant-gagnant", il permet à la fois au propriétaire de niveler la qualité de son logement et au locataire de bénéficier d'un logement digne respectant les critères de décence et de salubrité.





MON LOGEMENT EST DÉGRADÉ ET JE PENSE QU'IL N'AURA PAS LE PERMIS DE LOUER... QUE FAIRE ?

Plusieurs dispositifs d'aides pour accompagner les propriétaires dans leurs démarches de rénovation existent ! En cas de travaux rénovation énergétique / installation énergétique, **il faut contacter un conseiller AllôHabitat au 05.24.73.86.22 ou en envoyant un mail à icare@grand-cubzaguais.fr.**



DES INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES SONT CONSULTABLES
SUR LE SITE : allo-habitat-haute-gironde.fr



Je dois faire ma demande DE PERMIS DE LOUER, COMMENT PROCÉDER ?

1

DÉPOSER UNE DEMANDE

Le propriétaire a l'obligation de remplir le formulaire CERFA 15652*01 et de l'accompagner d'un dossier de diagnostic technique (DDT). En cas de difficultés pour remplir le CERFA, la notice explicative référencée 52148#01 est consultable sur internet.



Chaque propriétaire a déjà l'obligation légale de fournir un dossier de diagnostic technique DDT qui regroupe les éléments suivants en cours de validité :

- Le diagnostic de performance énergétique (DPE);
- L'état des risques et pollution (ERP);
- Le constat des risques d'exposition au plomb (CREP) pour les logements construits avant 1949;
- L'état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz pour les installations de plus de 15 ans;
- Une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence d'amiante pour les appartements dans les immeubles collectifs datant d'avant 1997;
- Le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif.

Pour connaître l'ensemble des diagnostiqueurs certifiés proche de votre domicile, nous vous invitons à consulter le site suivant :

<https://diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr>

Les documents sont à adresser :

Soit par courrier à l'attention de :

*Madame la Présidente de la Communauté de Communes de l'Estuaire
Permis de Louer – 38, avenue de la République
33820 Braud-et-Saint-Louis*

Soit à déposer au service urbanisme et habitat de la Communauté de Communes de l'Estuaire (même adresse) ;

Soit par mail en adressant la demande à **nicolas.bernardin@cc-estuaire.fr**

2

REMISE D'UN RÉCÉPISSÉ DE DÉPÔT

Si le dossier de demande est complet, le demandeur reçoit un récépissé de dépôt et il est contacté par un technicien de la CCE pour convenir d'un rendez-vous afin de contrôler le logement.

Si le dossier n'est pas complet, le demandeur reçoit un courrier par voie électronique ou postale stipulant les pièces manquantes. Tant que le dossier n'est pas complété, aucune décision ne peut être prise. Le délai d'un mois commence à remise de la dernière pièce manquante.

3

VISITE DE CONTRÔLE

Une fois la demande transmise à la CCE, un technicien contacte le propriétaire ou son mandataire pour fixer une date de visite de contrôle du logement afin de vérifier l'état et la décence du bien. L'agent procède à une évaluation à l'aide d'une grille de critères objectifs portant sur la sécurité et la salubrité du bien. Des recommandations de travaux peuvent être formulées.

4

DÉCISION PAR ARRÊTÉ

À l'appui du rapport de visite, la CCE se prononce sur la conformité du logement, par voie postale, au plus tard un mois après la réception du dossier.



EN CAS D'ACCORD

Un arrêté est délivré au demandeur et il est à notifié au bail.



EN CAS D'ACCORD SOUS RÉSERVE

Des préconisations sont formulées et le propriétaire a deux mois pour réaliser les travaux. Pour recevoir un accord définitif, il doit transmettre à la CCE les factures et des photos pour prouver la réalisation des travaux.



EN CAS DE REFUS

Le bien ne peut pas être soumis à la location car il 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 pour y remédier. Une fois les travaux réalisés, il devra alors renouveler sa demande qui donnera lieu à une nouvelle visite.



Les éléments à vérifier AVANT DE LOUER

ASPECT EXTÉRIEUR

- La façade, la toiture, les menuiseries, les évacuations d'eau pluviales sont en bon état.
- Les fenêtres, portes-fenêtres, balcons sont munis de garde-corps conformes à la NF P01-012 lorsque la hauteur de chute potentielle est supérieure à 1 mètre.

PARTIES COMMUNES (POUR LES IMMEUBLES COLLECTIFS)

- Les sols, les murs, les escaliers, les garde-corps sont solides et en bon état.

HABITABILITÉ

- Le logement possède au moins une pièce principale de 9m² à 20m² de hauteur sous plafond.
- La pièce principale possède un ouvrant donnant directement sur l'extérieur.
- La pièce principale et les chambres disposent d'un éclairage naturel suffisant.
- L'éclairage est présent dans toutes les pièces et est en bon état de fonctionnement.

ELECTRICITÉ

- Les fils électriques doivent être non visibles ou protégés.
- L'installation respecte les règles de mise en sécurité (cf. *diagnostic électricité*).

CHAUFFAGE

- Le logement dispose d'un chauffage dans chaque pièce.
- L'installation respecte les règles de sécurité (cf. *diagnostic électricité ou gaz*).
- L'habitation respecte les règles de performance énergétique, les logements ayant une consommation supérieure à 450 kW/h par m² d'énergie finale sont interdits à la location depuis le 1er janvier 2023 (cf. *diagnostic de performance énergétique*).



ASSAINISSEMENT

- En cas d'assainissement individuel, faire contrôler l'installation par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la CCE pour vérifier de sa conformité.

Vos interlocutrices, Marilou VILLANUEVA et Eden LEROY, sont joignables au 05 57 94 05 88 ou par mail spanc@cc-estuaire.fr.

VENTILATION ET CIRCULATION D'AIR

- Les pièces de service (cuisine, salle de bains, WC) sont correctement ventilées.
- Les pièces de vie ont des entrées d'air.
- Bon entretien des bouches d'extraction.
- Les cheminées sont munies d'une trappe de fermeture et sont ramonées avant la mise en location (cf. certificat de ramonage).

REVÊTEMENTS

- Les revêtements des sols et des murs sont en bon état.
- Il n'y a pas de moisissures, de remontés d'humidités par capillarités, d'infiltrations d'eau ...
- Les revêtements qui contiennent du plomb et qui sont en état dégradés (classe 3) sont repeints (cf. diagnostic sur le risque d'exposition au plomb).

EQUIPEMENTS

- La cuisine dispose d'un évier, d'une alimentation en eau froide et chaude, d'un débit suffisant, d'une évacuation des eaux usées avec siphon.
- La cuisine dispose d'un aménagement pour recevoir un appareil de cuisson.
- La salle de bains dispose d'une baignoire ou d'une douche, d'une alimentation en eau froide et chaude, d'un débit suffisant, d'une évacuation des eaux usées avec siphon.
- Les sanitaires sont séparés de la pièce principale.
- Un détecteur de fumée est présent dans l'habitation.

Ce document est destiné à vous aider dans la préparation de votre dépôt de dossier. Il n'est ni contractuel ni exhaustif. Il est susceptible d'évoluer selon la réglementation.

Toutes vos réponses sur : www.cc-estuaire.fr



Pour tout renseignement, vous pouvez contacter

Nicolas BERNARDIN

Chargé de mission Permis de louer et lutte contre l'habitat indigne par mail
nicolas.bernardin@cc-estuaire.fr ou par téléphone : 06.22.59.31.97



Communauté de communes de l'Estuaire
38 avenue de la République 33820 • Tél. : 05 57 42 61 99