

AUTORISATION

SECTEUR
DÉCLARATION

SECTEUR
AUTORISATION

SECTEUR
DÉCLARATION

SECTEUR
DÉCLARATION

Je suis propriétaire
Je loue mon bien
Quelle est ma démarche ?

PERMIS de LOUER

GUIDE PRATIQUE

ETAMPES



PERMIS DE LOUER

Pourquoi ?



La **Mairie d'Etampes** poursuit son engagement dans la lutte contre l'habitat indigne et insalubre en mettant en place le dispositif du **"permis de louer"**.

À compter du **16 octobre 2019**, il est donc demandé aux propriétaires

baillleurs privés d'un logement d'obtenir un permis de louer.

Gage d'un habitat digne, ce mécanisme de contrôle du parc locatif privé a pour objectif de mettre fin à la mise sur le marché de logements insalubres.

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.



Qui est concerné ?

Pour une première mise en location ou un changement de locataire, tout propriétaire a l'obligation de demander un permis de louer.

Ne sont donc pas concernés les renouvellements de bail, les reconductions de bail et les 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.

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 **10 avril 2019**, le Conseil Municipal a institué **le permis de louer**, avec une prise d'effet en date du **16 octobre 2019** en regard de la réglementation, avec un régime d'autorisation préalable sur le secteur UA du PLU et un régime déclaratif sur le reste du territoire communal.

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"*.

MODE d'emploi



SECTEUR DÉCLARATION

SECTEUR AUTORISATION

SECTEUR DÉCLARATION

SECTEUR DÉCLARATION

Autorisation préalable de mise en location

Si le logement se situe dans la zone UA du PLU.
*Secteur indiqué en **vert** sur la carte.*

Il s'agit pour les propriétaires bailleurs privés pour une première mise en location ou un changement de locataire de demander l'accord à la mairie pour louer le logement.

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

Le régime de l'autorisation préalable contraint et conditionne la conclusion d'un contrat de location destiné à la résidence principale du locataire.

L'autorisation est valable deux 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.



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**

téléchargeable sur :

www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R47394

- Le **dossier de diagnostic technique (DDT)**.
- Le **projet de bail** ou le bail.

**Coût
de la
procédure
60 €
non remboursable**

Pour rappel, un bail de location doit avoir une durée minimum de 3 ans pour un logement vide et d'un an pour un logement meublé. Le propriétaire doit également fournir le DDT ainsi que l'état des risques naturels et technologiques (ERNT) et le mesurage de la superficie habitable.

- Paiement prestation : **chèque ou espèce**.
- 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)** – validité : 10 ans.
- Le **constat des risques d'exposition au plomb (CREP)** pour les logements construits avant 1949 – validité : 6 ans si positif, illimitée si négatif.
- Une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence d'**amiante** – validité illimitée.
- L'état de l'installation intérieure d'**électricité** et de **gaz** – validité : 6 ans.

MODALITÉ

Les documents peuvent être (au choix) :



→ **déposés directement
aux Services techniques**



→ **envoyés par voie postale
en courrier recommandé
avec A/R à l'adresse suivante :**

Mairie d'Etampes
Place de l'Hôtel-de-Ville et des Droits-de-l'Homme
91150 Etampes



ETAPE 2

REMISE D'UN RÉCÉPISSÉ

- Si le dossier de demande est complet, la mairie délivre un **accusé de réception**. 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 directement le dossier 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.



ETAPE 3

VISITE DE CONTRÔLE



- Une fois la demande transmise, le service hygiène de l'habitat contacte le propriétaire ou son mandataire 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.

- 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**, 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 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**.

 **Ministère chargé du logement**

Demande d'autorisation préalable de mise en location de logement

Mise en location ☐ Nouvelle location ☐

Art. L.653-1 à L.653-11 et R.653-2 du Code de la construction et de l'habitat

 N° 15652*01

Cachez les cases correspondant aux renseignements à fournir

Date de dépôt de la demande : _____

Cade réservé à l'administration : _____

Numéro d'enregistrement : _____

Couture : ☐ NOM de la couturière : _____

Établissement Public de Coopération Intercommunale (E.P.C.I.) : ☐ NOM de l'E.P.C.I. : _____

1. Identité du bailleur

Vous êtes un particulier

Nom : _____

Madame ☐ Monsieur ☐

Prénom(s) : _____

Vous êtes une personne morale

Dénomination ou raison sociale : _____

N° SIRET : _____

Représentant de la personne morale : _____

Forme juridique : _____

Nom : _____

Madame ☐ Monsieur ☐

Prénom : _____

Qualité du demandeur : _____

Rubrique à remplir si le demandeur est un mandataire du bailleur

Nom, Prénom ou raison sociale : _____

Madame ☐ Monsieur ☐

Activité exercée : _____

N° et lieu de délivrance de la carte professionnelle, le cas échéant : _____

2. Coordonnées du bailleur

Adresse (particulier ou personne morale)

Numéro : _____

Vale : _____

Lieu-dit : _____

Code postal : _____

BP : _____

Localité : _____

N° de téléphone : _____

Cedex : _____

Adresse électronique : _____

Adresse (mandataire)

Numéro : _____

Vale : _____

Lieu-dit : _____

Localité : _____

1/6



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.
- ➔ La mise en location d'un logement par un propriétaire, sans autorisation préalable, est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire.



QUESTIONS RÉPONSES

Dois-je déposer une demande d'autorisation de louer à chaque changement de locataire ?

Le permis de louer a une validité de deux ans. Tout changement de locataire durant cette période de validité ne nécessite pas de nouvelle demande. Passée la période de deux ans, et en cas de changement de locataire, le propriétaire devra déposer une nouvelle demande d'autorisation.

Que dois-je faire en cas d'avenant au contrat de bail ?

Seule la mise en location ou un changement de locataire sont concernés. La reconduction, le renouvellement de location ou l'avenant au contrat de location ne sont pas soumis au Permis de Louer.

En cas de changement de propriétaire, quelle démarche ?

Une autorisation en cours de validité peut être transférée au nouveau propriétaire du logement (NB : une autorisation est valable deux ans).

Ce transfert prend effet à compter du dépôt par le nouveau propriétaire, auprès de la mairie, 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 à retourner en mairie.

Mon logement est géré par une agence immobilière, qui doit se charger d'effectuer cette demande ?

Les agences immobilières prennent en charge cette procédure. Il est conseillé de vous rapprocher de votre agence immobilière afin de vérifier les clauses du mandat.

Que dois-je faire en cas d'un refus de louer mon logement ?

Le refus sera notifié par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai maximum d'un mois à compter de la date du récépissé de dépôt de la déclaration.

Dans cette lettre sera listé l'ensemble des travaux à réaliser. Une fois les travaux effectués, vous serez dans l'obligation de déposer une nouvelle demande en mairie pour pouvoir louer votre bien.

Quel (s) effet (s) sur le bail en cas de mise en location sans autorisation ?

La mise en location de locaux à usage d'habitation par un bailleur, sans autorisation préalable, est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire.

Si je ne loue pas mon logement tout de suite ?

L'autorisation devient caduque si le logement n'est pas loué deux ans après la date d'autorisation.

Le produit des amendes sera reversé directement à l'ANAH. Concrètement pour quoi faire ?

L'Agence Nationale de l'Habitat peut aider les propriétaires bailleurs à rénover leurs logements destinés à la location sous certaines conditions. Dans le cadre de travaux de rénovation énergétique ou de travaux plus lourds, vous pouvez bénéficier d'aides financières de l'Anah pour les réaliser et obtenir une déduction fiscale importante sur vos revenus fonciers bruts. En contrepartie, vous vous engagez à proposer votre bien à un loyer abordable à des locataires de ressources modestes.



PERMIS DE DIVISER

Pour votre information, la Mairie d'Etampes a également mis en place le **"permis de diviser"** sous deux formats :

- Le permis de diviser
« **Taille des logements** »
instauré sur le secteur UA du PLU.
- Le permis de diviser
« **Habitat dégradé** »
instauré sur l'ensemble du territoire.

**Plus de renseignements auprès
du service urbanisme au
01 69 92 67 23.**



→ POUR TOUTE INFORMATION...

Merci de contacter le service Hygiène de l'Habitat par mail :
permisdelouer@mairie-etampes.fr



Si vous souhaitez obtenir de plus amples informations
ou si vous souhaitez prendre rendez-vous,
merci d'adresser vos demandes par mail
à l'adresse suivante :
permisdelouer@mairie-etampes.fr

