VOTRE AGGLOMÉRATION VOUS INFORME

MARNEetGONDOIRE

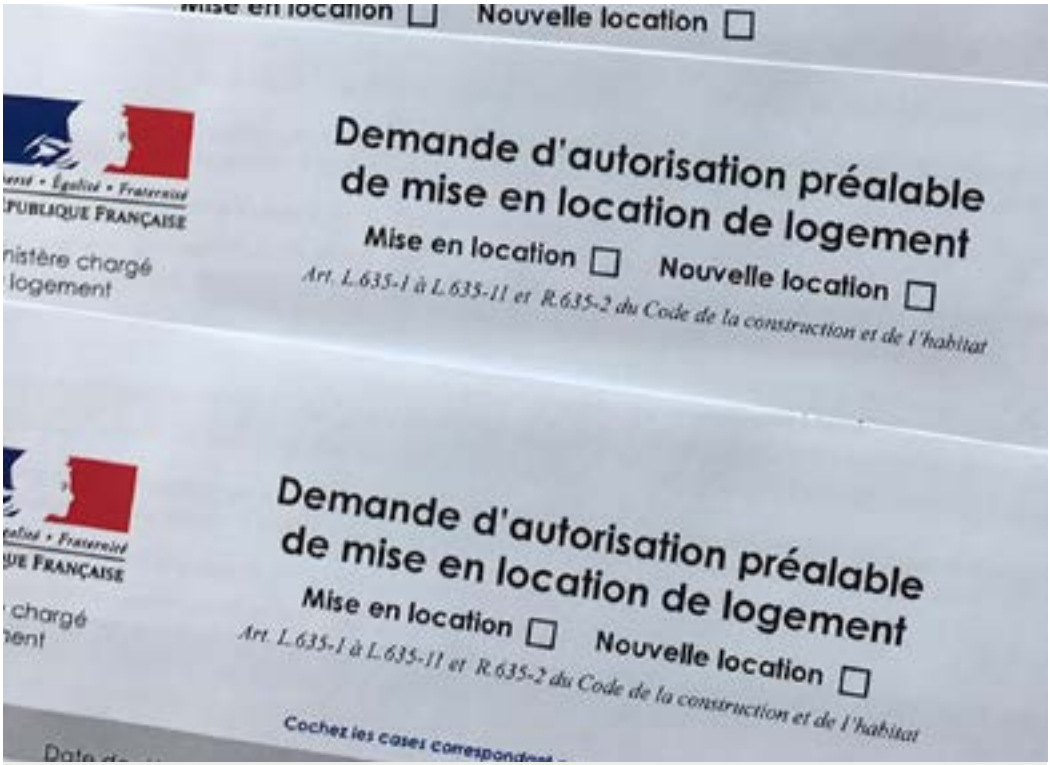
communauté d'agglomération

LE PERMIS DE LOUER

TOUT SAVOIR

À DESTINATION
DES **PROPRIÉTAIRES**
ET DES **LOCATAIRES**

ARTS & LETTRES | ENVIRONNEMENT | TOURISME | TERRITOIRE | **HABITAT** | SÉCURITÉ & PRÉVENTION | ACTION SOCIALE



PERMIS DE LOUER : **POURQUOI ?**

La Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire s'engage dans la lutte contre l'habitat indigne et insalubre en mettant en place le dispositif "Permis de louer". En effet, le territoire rencontre des problématiques de logements dégradés, parfois loués dans de mauvaises conditions.

Depuis le 1er décembre 2019, il est demandé aux propriétaires bailleurs d'un logement situé dans un périmètre défini de votre commune, de disposer d'un permis de louer lors d'une nouvelle mise en location ou d'un changement de locataire.

Étendu à d'autres communes de l'agglomération et gage d'un habitat digne, ce mécanisme de contrôle du parc locatif met fin à la multiplication des logements insalubres et des marchands de sommeil.

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 27 mai 2019, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire a institué le permis de louer, à compter du 1er décembre 2019, 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".

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
- Améliorer le patrimoine et l'attractivité du territoire

Il s'agit pour les propriétaires bailleurs privés pour une nouvelle mise en location ou un changement de locataire, de demander l'accord à la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire 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.

QUI EST CONCERNÉ ?

Pour une nouvelle mise en location ou un changement de locataire, tout propriétaire dont le logement se trouve dans le périmètre désigné (sur le site internet de l'intercommunalité ou de votre commune), 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 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. Les bailleurs sociaux ne sont pas concernés par le dispositif.

ÉTAPE 1

DÉPÔT DE LA DEMANDE D'AUTORISATION PRÉALABLE DE MISE EN LOCATION

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

- En utilisant le formulaire CERFA n°15652*01 téléchargeable sur www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R47394.
- En annexant un dossier de diagnostic technique *(DDT)* à sa demande

  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
  - Une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence d'amiante
  - L'état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz
  - Un état des risques naturels et technologiques
- Les documents peuvent être déposés directement en mairie, envoyés par voie postale en courrier recommandé avec A/R ou par mail.

ÉTAPE 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.

LA DEMANDE D'AUTORISATION PRÉALABLE EST GRATUITE

ÉTAPE 3

VISITE DE CONTRÔLE

- Une fois la demande transmise à la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire, l'opérateur privé mandaté par la collectivité contacte ensuite le propriétaire ou son mandataire pour fixer une visite de contrôle du logement.
- Lors de la visite, l'opérateur procède 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, l'opérateur privé rédige un rapport de visite et formule un avis *(favorable / défavorable)* destiné à la collectivité.

ÉTAPE 4

DÉCISION

- À l'appui du rapport de visite et de l'avis des services de la collectivité, la communauté d'agglomération 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.
- 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.

L'AUTORISATION

- 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 à compter de la notification de la décision. 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.

LES DIAGNOSTICS

Les diagnostics obligatoires sont à fournir par le propriétaire avec le bail de location et l'état des lieux

Validité 6 mois :

- État des risques naturels et technologiques *(ERNT)*

Validité 6 ans :

- Diagnostic plomb *(CREP)* pour les immeubles à usage d'habitation construits avant le 1er janvier 1949 et pour lesquels du plomb est présent à des concentrations supérieures à 1mg/cm²
- Diagnostic électricité *(état des installations intérieures)* si tout ou partie des installations date de plus de 15 ans.
- Diagnostic gaz *(état des installations intérieures)* lorsque le bien mis en location dispose d'au moins un appareil fonctionnant au gaz *(de ville, en bouteille ou en citerne)* et si tout ou partie des installations date de plus de 15 ans.

Validité 10 ans

- Diagnostic des performances énergétiques *(DPE).* Les DPE réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017 ne sont plus valables depuis le 1er janvier 2023. Ceux réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 restent valables jusqu'au 31 décembre 2024.

Validité illimité

- Mesurage de surface Loi Boutin

Validité illimité *(en cas d'absence de risque)*

- Diagnostic amiante des parties privatives *(DAPP)* pour les immeubles à usage d'habitation construits avant le 1er juillet 1997.
- Diagnostic plomb *(CREP)* pour les immeubles à usage d'habitation construits avant le 1er janvier 1949, s'il est négatif.

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 lorsque le logement n'est pas mis en location. Tout changement de locataire implique une nouvelle demande d'autorisation, même si le permis a été accordé depuis moins de deux ans.

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.

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.

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 préconisé 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. Néanmoins la mise en location en cas de refus est sanctionnée d'une amende pouvant aller jusqu'à 15 000€ (voir «Les Sanctions» page 9)»

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

L'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) 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.

Les formulaires sont disponibles en ligne :
www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R47394

LE PÉRIMÈTRE DE **COLLÉGIEN**

Les rues comprises dans le périmètre A4/A104/RER

LE PÉRIMÈTRE DE **COLLÉGIEN**

LES 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.

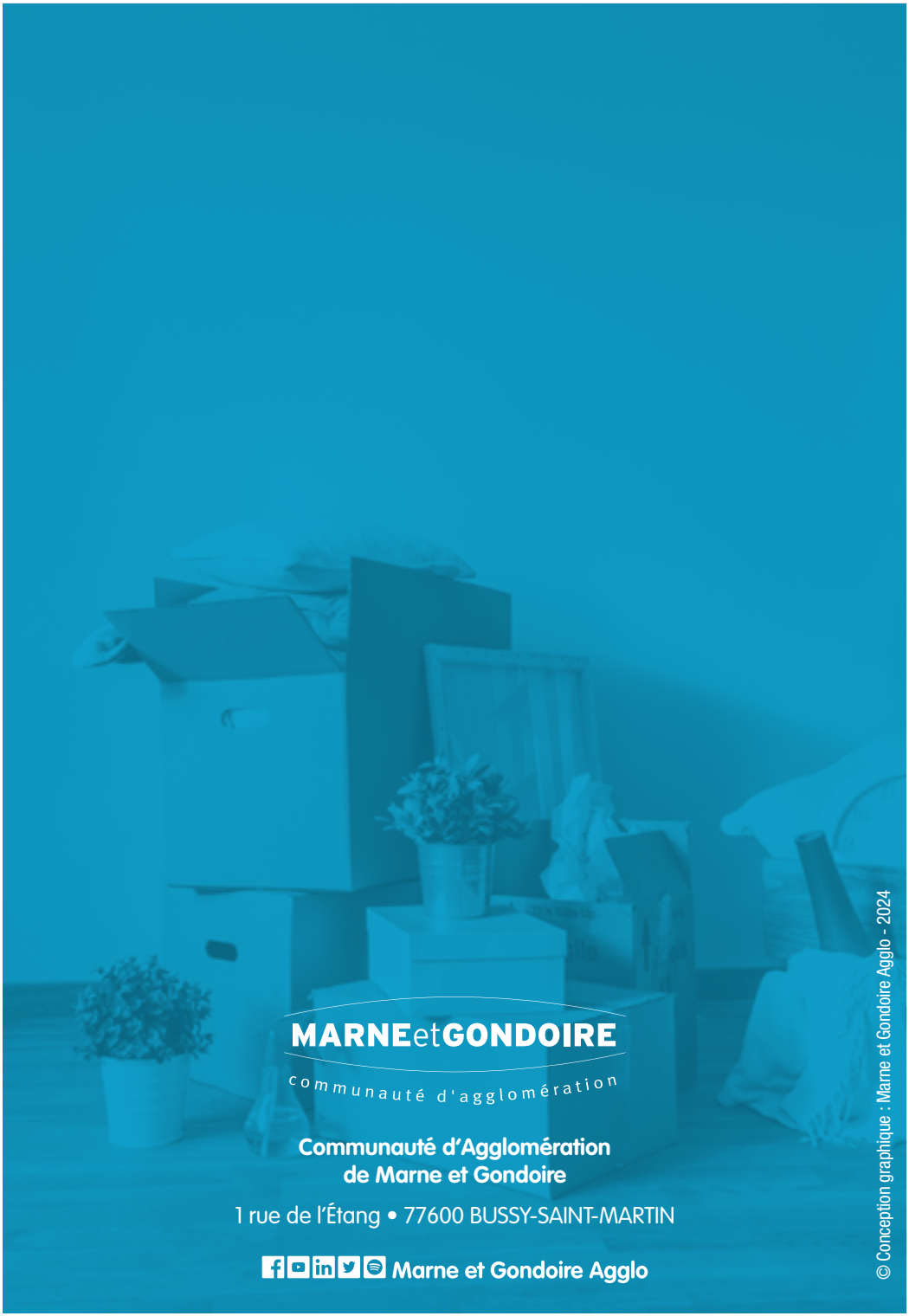
@ Yann Piriou

LE DÉPÔT DES DOSSIERS S'EFFECTUE
DANS LA COMMUNE OÙ SE SITUE LE BIEN

MAIRIE DE COLLÉGIEN
SERVICE URBANISME

8 place Mireille Morvan • 77090 COLLÉGIEN
01 60 35 40 00 • permisdelouer@collegien.fr

Horaires d'ouverture
Lundi : De 13h30 à 17h30
Mardi : De 8h45 à 12h et de 13h30 à 17h30
Mercredi : De 8h45 à 12h et de 13h30 à 17h30
Jeudi : De 8h45 à 12h et de 15h à 17h30
Vendredi : De 8h45 à 12h et de 13h30 à 17h30
Samedi : De 9h à 12h



MARNEetGONDOIRE

communauté d'agglomération

Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire

1 rue de l'Étang • 77600 BUSSY-SAINT-MARTIN

Marne et Gondoire Agglo

© Conception graphique : Marne et Gondoire Agglo - 2024