

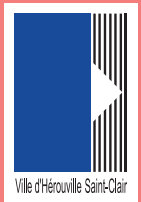
VILLE D'HÉROUVILLE SAINT-CLAIR



Permis de louer

GUIDE PRATIQUE >>>

ÉDITION JUILLET 2024



CADRE JURIDIQUE

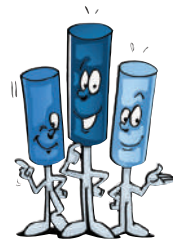
■ La loi n° 2014-366 du 24 mars pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « Loi ALUR » et son décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location, renforce la lutte contre l'habitat indigne, en permettant aux collectivités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

■ Par délibération de la Communauté urbaine Caen la mer du 12 novembre 2020, le principe de la mise en place du permis de louer a été adopté, avec un régime d'autorisation préalable, à compter du 1^{er} juin 2021.

■ 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. »

■ Par délibération de la Communauté urbaine Caen la mer du 8 décembre 2022, le périmètre du dispositif a été élargi à une part significative du territoire communal.





En quoi consiste le **permis de louer** ?

La Ville d'Hérouville Saint-Clair s'engage dans la lutte contre l'habitat indigne et insalubre en mettant en place le dispositif « Permis de louer ».

En effet, cela fait suite à un diagnostic sur le territoire hérouvillais mettant en évidence un risque de développement d'un habitat dégradé (logement indécent et/ou insalubre) dans certains secteurs, notamment dans les copropriétés dont 73% ont été construites dans les années 1960/1980.

Pour assurer un logement digne aux locataires, lutter contre les marchands de sommeil et améliorer l'attractivité de son territoire par son patrimoine, la Ville d'Hérouville Saint-Clair a ainsi décidé, dans le cadre de la loi ALUR du 24 mars 2014, d'instaurer un permis de diviser sur une partie significative du périmètre communal. Tous les logements mis à bail sont concernés.

Le décret du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location précise les modalités d'instauration du « permis de louer ».

A compter de juillet 2023, tout propriétaire bailleur privé d'un logement situé dans l'un des périmètres devra disposer d'un permis de louer lors d'une nouvelle mise en location ou d'un changement de locataire. Pour ce faire, il devra déposer une demande d'autorisation de mise en location de son bien auprès du service urbanisme de la Ville d'Hérouville Saint-Clair.

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.

Quelle est la procédure à suivre ?

Pour une première mise en location ou un changement de locataire, tout propriétaire dont le logement se trouve dans le périmètre désigné (voir plan au dos de la couverture), a l'obligation de demander l'autorisation préalable de le mettre en location ou relocation. Cette autorisation a une validité de 2 ans.

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



Etape 1 Le 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.

LE DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE (DDT)

Au regard de l'article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, le dossier de diagnostic technique (DDT) regroupe notamment :

- le diagnostic de performance énergétique (DPE),
- le constat des risques d'explosion au plomb (CREP) pour les logements construits avant 1949
- une copie d'un état mentionnant l'absence ou, le cas échéant, la présence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante,
- l'état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz.

Pour déposer sa demande, le propriétaire peut :

- déposer ces documents directement en mairie (voir l'adresse sur le feuillet joint),
 - ou envoyer ces documents par voie postale en courrier recommandé avec A/R (voir l'adresse sur le feuillet joint).
-



Etape 2 La 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 points à compléter et/ou indiquant les pièces manquantes à fournir. Le propriétaire dispose alors 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 La visite de contrôle

Une fois la demande transmise à la Ville, 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. Le cas échéant, il indique la nature des travaux ou aménagements recommandés ou prescrits, pour satisfaire aux exigences de sécurité des occupants et de salubrité du logement.



Etape 4 La décision

A l'appui du rapport de visite et de l'avis des services de la collectivité, la Ville prend une décision (Autorisation / Refus). La décision est notifiée au propriétaire, au plus tard un mois après la réception du dossier, par voie postale (courrier signé par le maire).

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 prescription des désordres constatés et 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 autorisation préalable de mise en location de son logement.

Des sanctions financières pour les contrevenants

■ 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 peut être 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).

Informations complémentaires

Le produit de ces amendes sera directement versé à l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH). La mise en location d'un logement par un propriétaire, sans autorisation préalable, est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire.

En cas de changement de propriétaire, quelle démarche ?

■ En cas de changement de propriétaire, le permis de louer peut être transféré, s'il est daté de moins de deux ans, au nouveau propriétaire.

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 la mairie.


Le régime d'autorisation préalable

■ 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 relocation.

 **Pour toute information complémentaire**, merci de contacter la Ville par mail : urbanisme@herouville.net

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

Questions / réponses

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

Seule la mise en location ou la relocation d'un logement est visée. La reconduction, le renouvellement de location ou l'avenant au contrat de location n'est pas soumis à l'obligation d'autorisation.

■ Que dois-je faire en cas de mutation à titre gratuit ou onéreux du logement ?

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 du logement, auprès de la mairie concernée, d'une déclaration de transfert, sous réserve de l'accord du bénéficiaire initial de l'autorisation.

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

En cas de changement de locataire, le propriétaire devra déposer une nouvelle demande d'autorisation.

■ Que dois-je faire en cas de vente ou de donation du logement ?

L'autorisation en cours de validité est transmise au nouveau propriétaire sur déclaration de transfert et accord du bénéficiaire initial.

■ Que dois-je faire en cas de 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.

■ Si je ne loue pas mon logement tout de suite ?

L'autorisation devient caduque si le logement n'est pas loué un an 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.

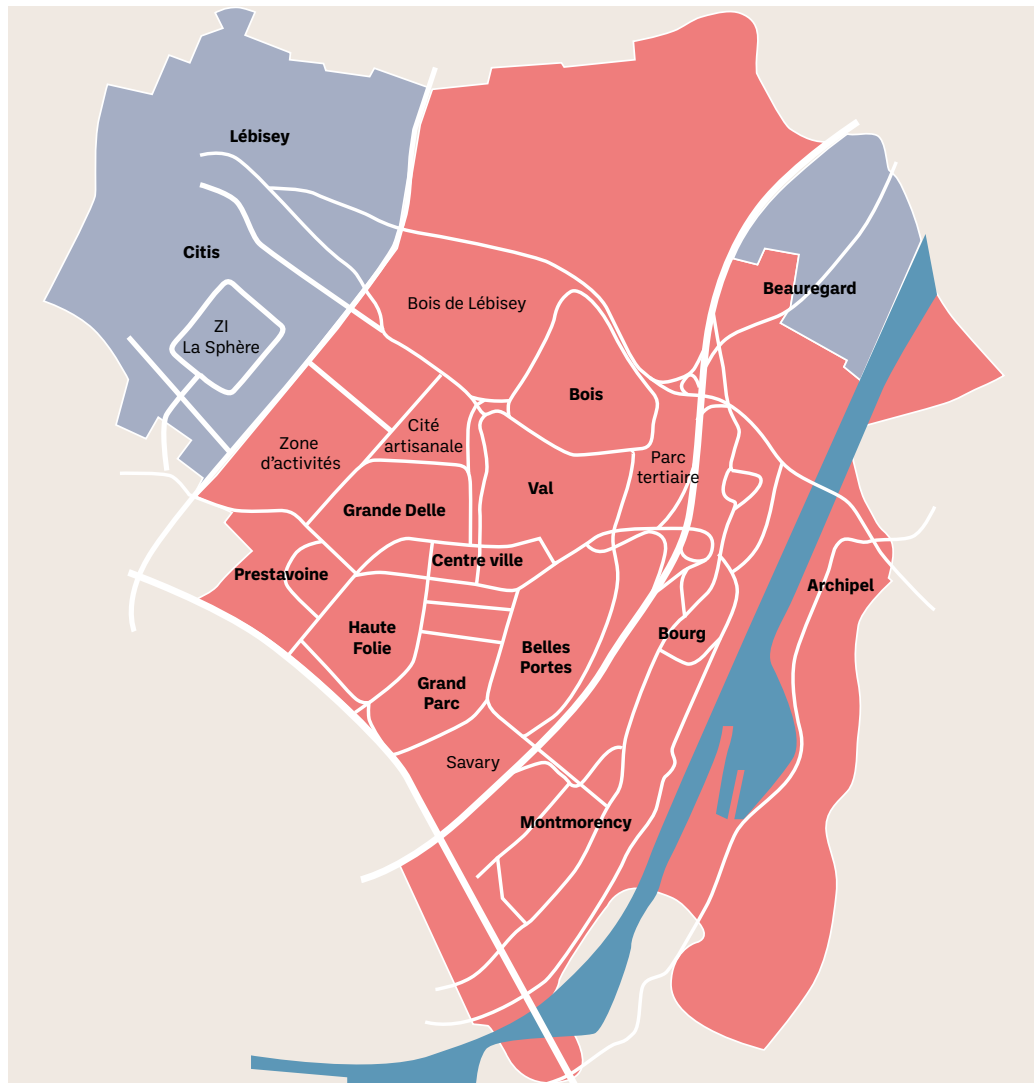
Dans le cadre de travaux de rénovation énergétique ou de travaux plus lourds, vous pouvez bénéficier d'aides financières de l'ANAH pour les réaliser et obtenir une déduction fiscale importante sur vos revenus fonciers bruts. En contrepartie, vous vous engagez à proposer votre bien à un loyer abordable à des locataires de ressources modestes.

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

Les agences immobilières peuvent prendre en charge cette procédure. Néanmoins, ce n'est pas une obligation. Il est conseillé de vous rapprocher de votre agence immobilière afin de vérifier les clauses du mandat.

HÉROUVILLE SAINT-CLAIR

Périmètre soumis au Permis de louer



Ville d'Hérouville Saint-Clair SERVICE URBANISME

Hôtel de Ville

11 place François-Mitterrand

14200 Hérouville Saint-Clair

Courriel : urbanisme@herouville.net

Site : www.herouville.net

