



LE PERMIS DE LOUER OBLIGATOIRE



Dispositif mis en place à compter du
1^{er} mai 2023



Pour lutter contre la location de logements
insalubres et indignes

Découvrez les modalités de ce permis de louer

Présentation: Mme Valérie CHABOT

Adjointe

En charge des affaires sociales

Rappel du cadre juridique du permis de louer

- 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.
- La **loi ELAN n°2018-1021** du 23 novembre 2018 apporte des modifications aux articles du CCH (Code de la construction et de l'habitation). En effet, « A la demande d'une ou plusieurs communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, l'organe délibérant de cet établissement peut déléguer à ces communes la mise en œuvre et le suivi, sur leurs territoires respectifs, des articles L. 634-3 à L. 634-4 (ou L. 635-3 à L. 635-10) s'agissant des zones soumises à déclaration de mise en location ».
- Par délibération n°20221019-05 en date du 19/10/2022, le conseil municipal de Nissan Lez Enserune a instauré le régime d'autorisation préalable de mise en location et approbation du périmètre.
- Par délibération n°22.180.4 en date 20/12/2022, la communauté de commune a validé la mise en œuvre des outils issus de la Loi ALUR/ELAN et a délégué à la Commune de Nissan Lez Enserune l'autorisation préalable de mise en location.

Pourquoi ce dispositif ?

- Requalification des zones anciennes.
- Le permis de louer est un outil de lutte contre l'habitat indigne.
- Tout locataire a le droit de disposer d'un logement sain, sûr et décent.
- L'habitat est un déterminant clé de la santé.

Qu'est ce que c'est ?

- C'est une autorisation préalable de mise en location obligatoire à partir du 1^{er} mai 2023 pour toute location ou relocation de logements à usage de résidence principale.
- Le service du CCAS est en charge de mettre en application ce nouveau dispositif et de visiter les différents logements en vue d'autoriser ou non leur location en fonction de critères précis.

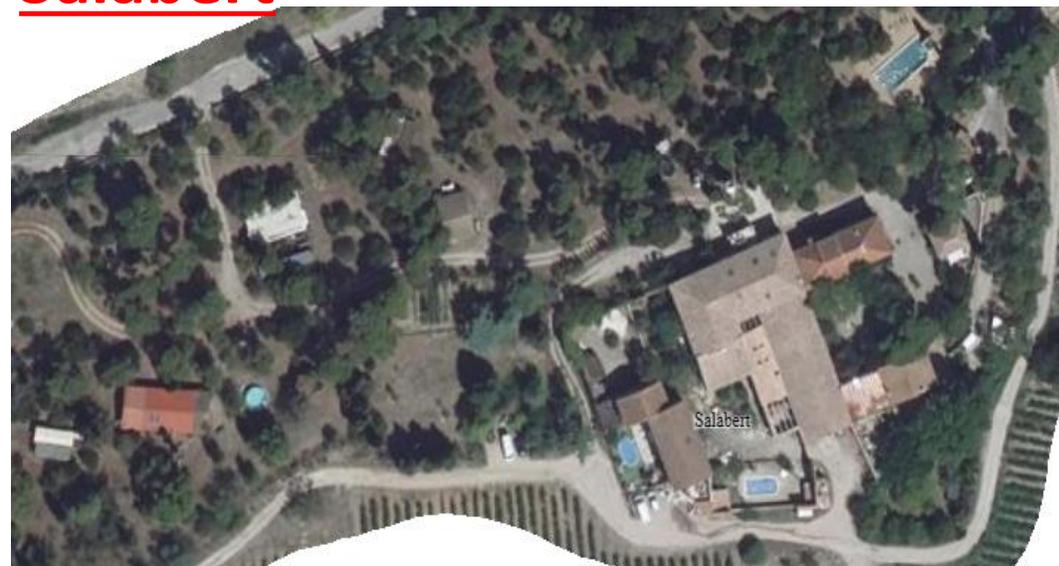
Quels logements sont concernés ?

- Les locations à usage d'habitation principale vides ou meublées.
- Les locations situées dans les périmètres sélectionnés (plan ci-dessous, également accessibles en suivant les liens ci-après :
 - https://www.nissan-lez-enserune.fr/download//p3.1_plan_zonage_2500.pdf
 - https://www.nissan-lez-enserune.fr/download//p3.2_plan_zonage_10000.pdf

Ne sont pas concernés

- Locations par un bailleur social et subventionnées par l'ANAH.
- Locations conventionnées APL avec l'Etat.
- Locations saisonnières (non considérées comme résidence principale).

Salabert



Les petites résidences



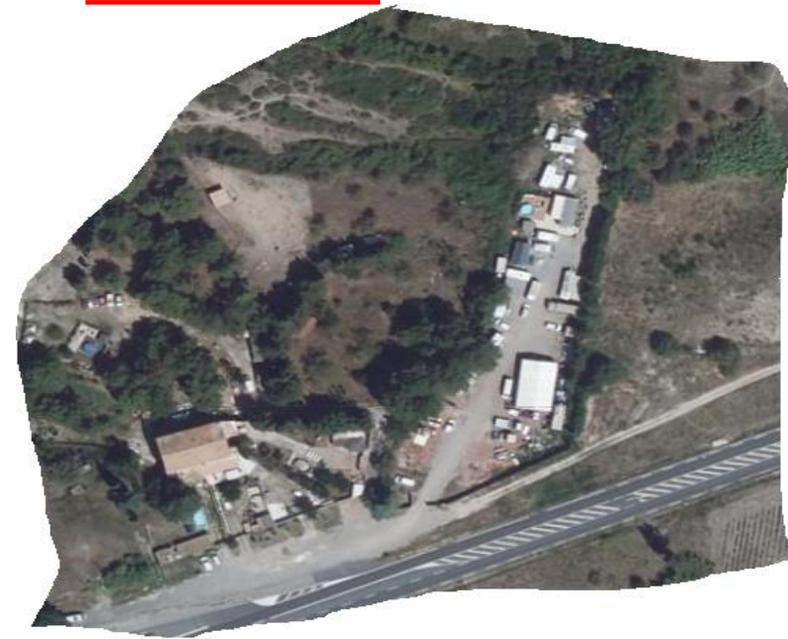
Périers



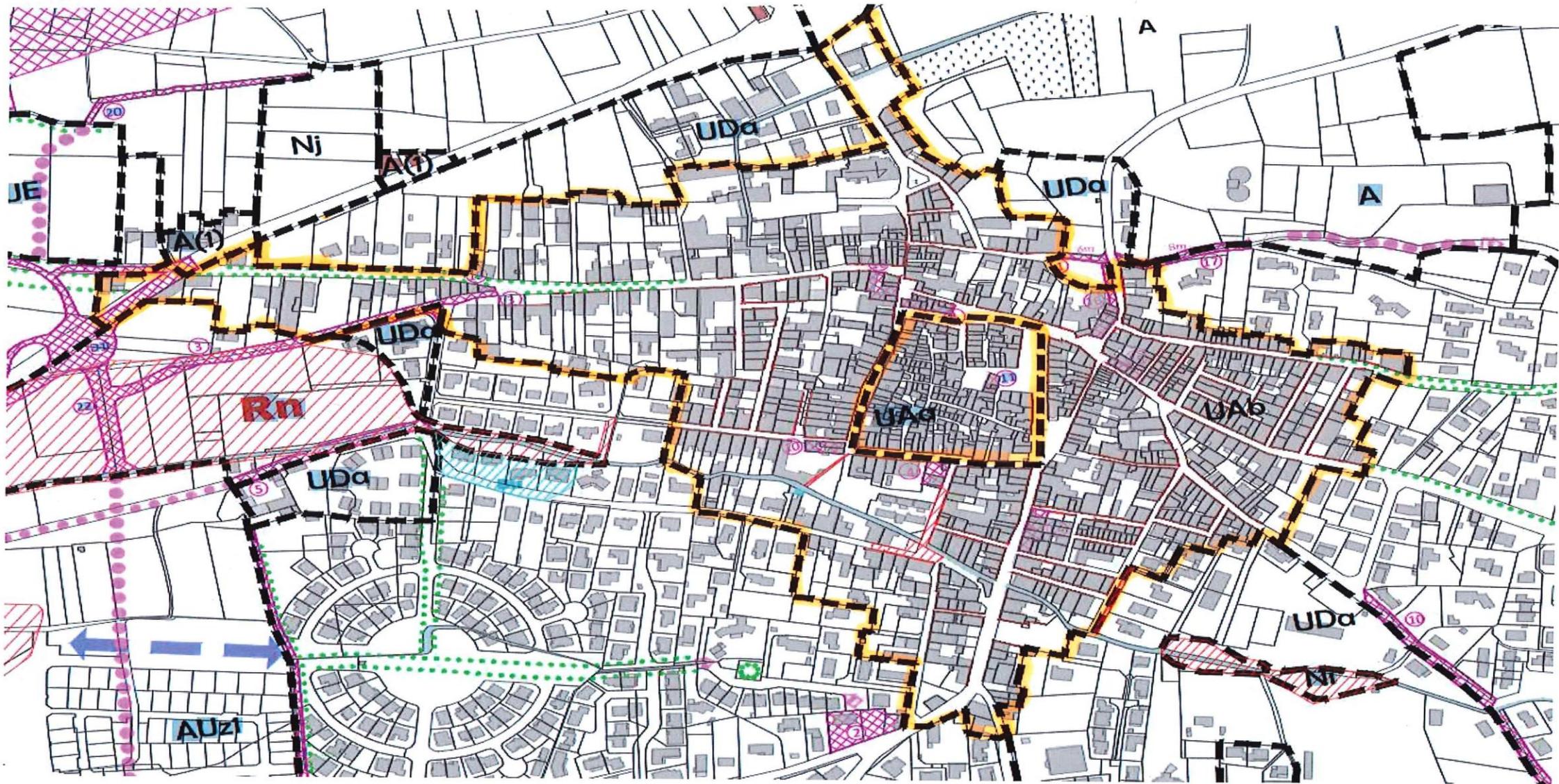
La Donadive



Tête d'or



Centre Ville UAa-UAb



Quand faire la demande ?

La demande doit être réalisée avant la mise en location.

Elle doit être renouvelée à chaque changement de locataire.

Prévoir un délai minimum d'1 mois entre la demande et la mise en location.

Dois-je payer ?

Ce dispositif est gratuit.

Cependant, les diagnostics obligatoires sont à la charge des propriétaires bailleurs.

Les critères d'évaluation

Durant l'instruction du dossier, une visite du logement est effectuée par un agent formé, habilité et assermenté:

Mr Laurent-Pierre SANS 07-56-41-33-32 lp.sans@nissanlezenserune.com

L'enjeu est de déterminer si le logement ne présente pas de risque pour la santé ou la sécurité du futur locataire.

Plusieurs critères sont évalués en fonction des obligations réglementaires :

Conformité de l'installation d'électricité et de gaz / la présence d'ouvertures dans les pièces / la superficie des pièces avec surface au sol minimum 9m² et hauteur sous plafond minimum 2,20m / l'humidité et la ventilation / l'état général des équipements (chauffage, sanitaires, réseaux d'évacuation..) / l'absence de risque de chute pour les personnes (absence de garde-corps, rambarde...)

Les différentes décisions possibles

La décision est notifiée 1 mois maximum après le dépôt d'une demande complète.

1. Autorisation de mise en location si aucun désordre n'est constaté.
2. Autorisation sous réserve de réaliser des travaux (délai de 3 mois maximum) avant la mise en location si des désordres mineurs sont constatés.

Exemples de cas d'autorisation avec réserve:

- Anomalie gaz mineure
- Anomalie électrique sans risque
- Défaut de ventilation sans présence d'humidité



Tant que les travaux ne sont pas réalisés, le logement ne peut pas être mis en location.

Le demandeur devra fournir des justificatifs de travaux et une contre-visite pourra être organisée.

3. Refus si des infractions sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité et/ou santé des occupants.

Les décisions portant rejet d'autorisation sont transmises à : la CAF; aux services fiscaux; au Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

Elles font également l'objet d'une inscription à l'observatoire des logements indignes.

Exemples de cas de refus d'autorisation :

- Installations électriques ou/et gaz dangereuses.
- Hauteur de garde-corps insuffisante.
- Présence excessive de moisissures ou humidité liée à un dégât non résolu.
- Dimensions insuffisantes : pièce principale mesurant au moins 9 m² avec une hauteur sous plafond de 2m20 minimum, et les dégagements ou cul-de-sac de moins de 2 mètres de large ne sont pas pris en compte dans la surface habitable.

Ces décisions sont susceptibles de recours auprès du Tribunal administratif compétent, dans un délai de deux mois à compter de leur notification.

Sanctions

- Le non-respect de ces formalités est sanctionné par une amende d'un montant maximum de 5 000 euros, et jusqu'à 15 000 euros en cas de récidive dans un délai de 3 ans. De même, la mise en location à la suite d'un refus d'autorisation est sanctionnée par une amende de 15 000 euros.
- Cette amende est émise par le préfet et les sommes sont reversées à l'ANAH.
- Cette sanction reste toutefois sans effet sur le locataire, qui reste alors titulaire d'un contrat de location valable.
- Il convient de préciser que préalablement à l'émission d'une amende, le préfet doit mettre en demeure le bailleur de présenter des observations, dans un délai d'un mois. Dans ce délai, le bailleur a la possibilité de régulariser sa situation en effectuant les formalités requises et en adressant au préfet copie des justificatifs de réalisation des démarches.

Comment faire ?

Le propriétaire doit avant signature du bail :

1.) Remplir le Cerfa n°15652*01 téléchargeable sur www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R47394 et y joindre les diagnostics.

Type de diagnostic
Diagnostic de performance énergétique (DPE)
Constat de risque d'exposition au plomb pour le logement construit avant 1949
État mentionnant la présence ou l'absence d'amiante
Diagnostic électrique et gaz pour les installations de plus de 15 ans
État des risques et pollutions (naturels, miniers, technologiques, sismiques...)

2.) Le propriétaire ou mandataire transmet le dossier complet :

- Directement sur le portail dédié :

<https://ladomitienne.geosphere.fr/guichet-unique>

- Par voie postale en recommandé avec AR :

Mairie – Service CCAS

1 Place de la République - 34440 Nissan Lez Enserune

- Dépôt en Mairie

3.) A réception du dossier complet:

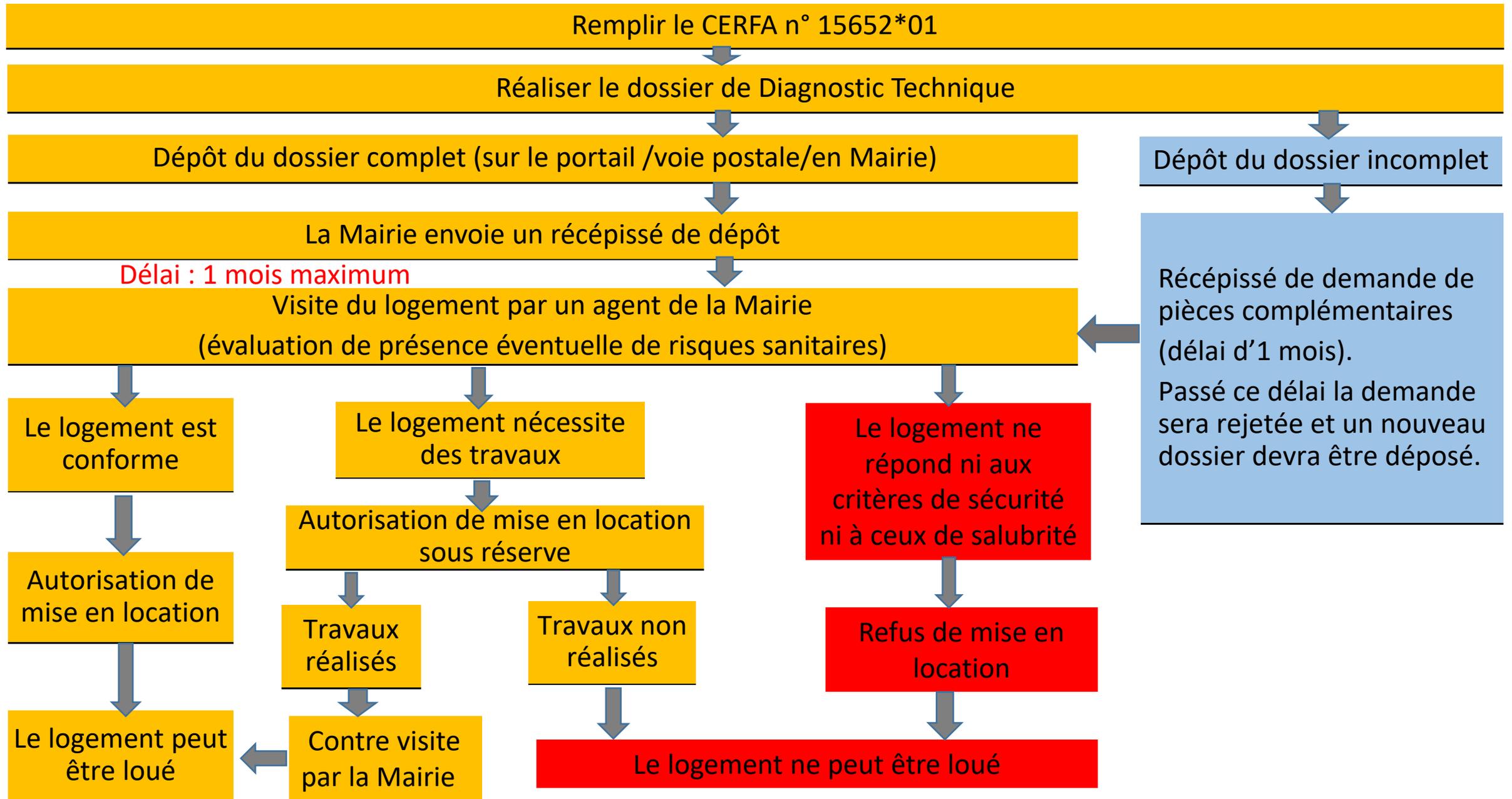
- Vous recevez un récépissé

- Vous êtes contacté pour une visite du logement

Instruction dans un délai de 30 jours à compter de la date de déclaration du dossier complet.

Remarque : Passé ce délai, le silence de l'administration vaut autorisation tacite de mise en location

Procédure d'autorisation à la mise en location



Les aides à la rénovation

Guichet Rénov'occitanie

Communauté de communes la Domitienne

Service Habitat et Conseil en Énergie

1 avenue de l'Europe

34370 Maureilhan

04.67.90.40.90

Agence nationale de l'habitat (Anah) - Hérault

Tél : 04 34 46 61 90

Courriel : ddtm-anah@herault.gouv.fr