



# **Autorisation de mise en location**

**Le guide du permis de louer**



## CONTEXTE

Soucieux du respect du droit fondamental qu'est celui de vivre dans un logement décent, les élus ont souhaité la mise en place d'un outil supplémentaire dans la lutte contre l'habitat indigne : l'autorisation de mise en location appelée Permis de louer.

Celui-ci intervient en complément des politiques publiques menées en faveur de la réhabilitation urbaine telle que l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Urbaine, le dispositif « Petites Villes de Demain » et l'opération Façades.

L'objectif principal est d'agir à l'encontre de propriétaires parfois indélicats et de s'assurer que les logements loués ne portent pas atteintes à la sécurité ou à la santé des occupants.

La base réglementaire de ce dispositif est issue de la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 (articles 92 et 93) et son décret 2016-1790 du 19 décembre 2016. Elle est confortée par la loi ELAN n° 2018-1021 du 23 novembre (article 188).

A ceux-ci s'ajoutent les articles L635-1 à L635-11 du code de la construction et R635-1 à 635-4.

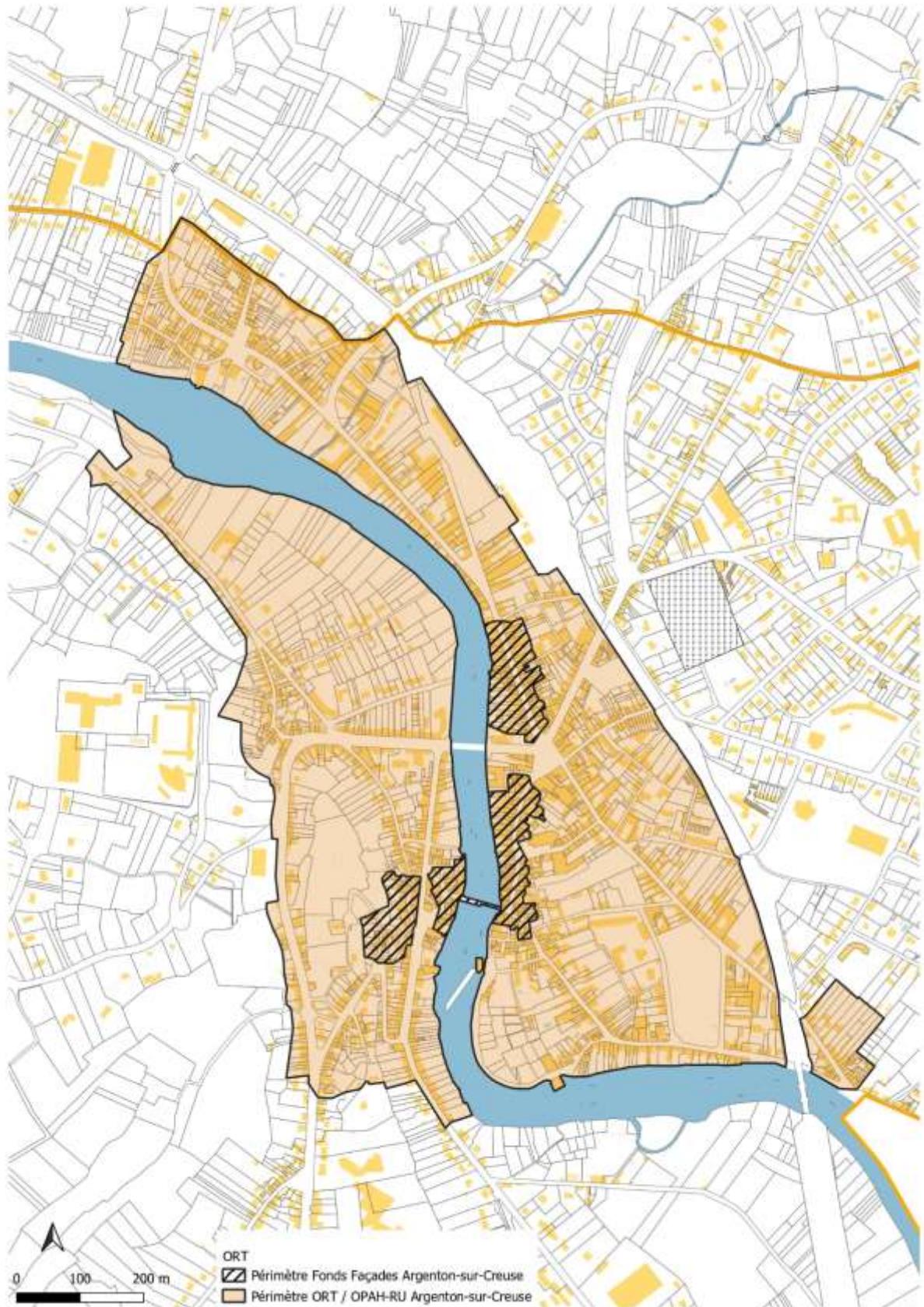
Pour rappel, selon l'article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs » le bailleur est tenu de remettre un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique et à la santé, répondant à un critère de performance énergétique minimale, et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation ».

La non décence s'appuie sur le décret 2002-120 du 30 janvier 2002 : tout propriétaire bailleur est dans l'obligation de fournir un logement décent conformément au décret 2002-120 du 30 janvier 2002.

L'autorisation de mise en location a été approuvée par délibération du conseil municipal le 9 décembre 2022.

## LE PERIMETRE CONCERNE

Le périmètre d'application retenu correspond au secteur opérationnel de l'OPAH-RU de la ville d'Argenton-sur-Creuse.



## Liste des rues

- Rue Jean-Jacques Rousseau
- Rue de la Grelette (côté impair)
- Impasse du Jeu de boule
- Rue Croix d'Or
- Cour Croix d'Or
- Rue du Gué
- Rue Basse
- Place Voltaire
- Rue Pichenet
- Rue du Moulinet
- Route de Châteauroux
- Chemin des moulinets
- Rue de la Gare
- Rue Gambetta et les Aribouts
- Rue Bara
- Rue Bruant
- Impasse Gambetta
- Rue Barbès
- Rue Ledru Rollin jusqu'aux numéros 33 et 34 (limite du chemin de fer)
- Place de la République
- Rue Rosette
- Rue Auclert Descottes
- Rue de la Grenouille jusqu'au numéro 11 (limite du chemin de fer)
- Rue Joseph Barbotin
- Place du Champ de Foire
- Rue des Écoles
- Impasse des Écoles
- Rue d'Orjon
- Rue Paul Bert
- Place Scévole / Verdun
- Rue du Rabois
- Impasse des Chenevières
- Rue du Moulin de Bord
- Rue Duperthuis
- Rue de l'Abreuvoir
- Rue Grande + les Aribouts
- Impasse de Villiers
- Place Carnot
- Rue du Point du jour
- Passage Rue Grande
- Rue des Tanneurs
- Rue Charles Brillaud
- Avenue Rollinat jusqu'aux numéros 67 et 92
- Rue des Rochers Notre-Dame
- Rue de Châteauneuf
- Rue Saint-Jean
- Rue des Rochers Saint-Jean
- Rue Chapelle Notre-Dame
- Rue de la Coursette
- Rue de la Canelle
- Rue Notre-Dame
- Rue de la Tour
- Rue des Vieilles Boucheries
- Rue de la Prison
- Rue Raspail
- Place du Marché au blé
- Ruelle du Moulin
- Rue Victor Hugo jusqu'aux numéros 81 et 102
- Rue des Chambons de Maroux
- Rue de Maroux
- Rue de l'Abattoir jusqu'aux numéros 43 et 30
- Rue de l'Abreuvoir de Maroux
- Chemin de la Présidence
- Chemin de la Glacière

## **QUELS LOGEMENTS SONT CONCERNÉS ?**

L'APML concernera l'ensemble des locations privées à usage de résidence principale, vides ou meublées. Les logements mis en location par un organisme de logement social ou eux faisant l'objet d'un conventionnement avec l'Etat sont dispensés de cette demande d'autorisation.

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

Pour être mis sur le marché de la location, un logement ne doit pas porter atteinte à la sécurité des habitants et à la salubrité publique.

## **QUAND FAIRE LA DEMANDE ?**

La demande d'autorisation préalable de mise en location doit se faire à chaque changement de locataire ou en cas de première mise en location. Nous vous conseillons d'anticiper la demande dès que vous avez connaissance du départ du locataire.

Aucun bail ne peut être signé tant que la commune n'a pas autorisé la mise en location du logement.

*Les reconductions, les renouvellements de location ou les avenants aux baux ne sont pas concernés par les demandes de permis de louer.*

La collectivité dispose d'un délai de 30 jours pour répondre dès lors que votre dossier est complet. Passé ce délai, l'absence de réponse de la collectivité vaut autorisation tacite de mise en location.

## COMMENT FAIRE LA DEMANDE ?

DOCUMENTS A FOURNIR (au 1<sup>er</sup> janvier 2022) :

- Formulaire de demande (cerfa° N° 15652\*01) téléchargeable sur le site Internet de la mairie ou en cliquant [ici](#)
- Dossier de diagnostic technique (DDT) composé des éléments suivants :

Type de diagnostics
Diagnostic plomb pour toute construction antérieure à 1949
Diagnostic amiante pour toute construction antérieure à 1949
Diagnostic électrique pour les installations de plus de 15 ans
Diagnostic gaz pour les installations de plus de 15 ans
Diagnostic de performance énergétique
Etat des risques naturels et technologiques

En cas de DDT incomplet au moment de la demande, il est impératif de fournir *a minima* les diagnostics suivants pour que la demande prise en compte :

- Le diagnostic électrique pour les installations de plus de 15 ans
- Le diagnostic gaz pour les installations de plus de 15 ans

\*Nous vous rappelons toutefois que l'ensemble de ces diagnostics doivent obligatoirement être fournis au locataire et joints au bail.

### FORMAT DE LA DEMANDE A RESPECTER IMPERATIVEMENT :

Afin de faciliter le traitement de la demande, celle-ci devra être transmise au format papier ou au format numérique et respecter les règles suivantes :

- Une seule demande par mail avec le CERFA et les diagnostics dans le même mail
- Les diagnostics doivent être au format .pdf et nommés selon leur contenu (« DDT.pdf » si diagnostic complet, « electricite.pdf » si diagnostic électrique etc.)

Si ce format n'est pas respecté ou si le dossier est incomplet, la demande ne pourra pas être prise en compte et devra faire l'objet d'un nouveau dépôt.

Il est également rappelé qu'il appartient au dépositaire de s'assurer que les diagnostics correspondent bien au logement concerné par la demande. La demande sera annulée si l'opérateur ne dispose pas des bons diagnostics.

La demande d'autorisation préalable de mise en location sera à adresser par mail à l'adresse dédiée [permisdelouer@mairie-argenton-sur-creuse.fr](mailto:permisdelouer@mairie-argenton-sur-creuse.fr) ou à défaut en version papier à la Mairie d'Argenton-sur-Creuse 69 rue Auclert Descottes – 36200 Argenton-sur-Creuse.

## PROCESSUS DE LA DEMANDE

ETAPES	QUI	QUOI	COMMENTAIRES
1	Propriétaire ou son mandataire	Transmission du formulaire de demande de Permis de louer à la mairie avec les pièces justificatives	A faire le plus en amont possible
2	Mairie	Accusé réception du dossier complet (ARCD) ou demande de pièces complémentaires si non complet	Délaï commence quand dossier complet
3	Mairie	Demande à SOLIHA de réaliser une visite sous 15 jours	
4	SOLIHA	Prise de RDV avec le propriétaire ou le mandataire	
5	SOLIHA	Visite à domicile	Max ARDC J+15
6	SOLIHA	Rédaction du rapport de visite	
7	SOLIHA	Transmission du rapport de visite à la Mairie	
<b>LE LOGEMENT EST DECENT OU DEFATS MINEURS</b>			
8.d	Mairie	Rédaction de l'arrêté d'autorisation de mise en location	
9.d	Mairie	Transmission de l'arrêté d'autorisation de mise en location au propriétaire et/ou mandataire	Max ARDC M+1
10.d	Mairie	Transmission de l'arrêté d'autorisation de mise en location à la MSA, services fiscaux	
11.d	Mairie	Transmission de l'arrêté d'autorisation de mise en location à SOLIHA	
<b>LE LOGEMENT N'EST PAS DECENT</b>			
8.nd	Mairie	Rédaction de l'arrêté de refus de mise en location	
9.nd	Mairie	Transmission de l'arrêté de refus de mise en location au propriétaire et/ou mandataire	Max ARDC M+1
10.nd	Mairie	Transmission de l'arrêté de refus de mise en location à la CAF, MSA, services fiscaux	
11.nd	Mairie	Transmission de l'arrêté de refus de mise en location à SOLIHA	
12.nd	Propriétaire ou son mandataire	Réalisation des travaux de mise en conformité	2 mois pour réalisation travaux ou transmission devis signés avec acompte versé
13.nd	Propriétaire ou son mandataire	Transmission de l'information de réalisation des travaux à la Mairie	
14.nd	Mairie	Demande à SOLIHA de réaliser une visite sous 15 jours	
15.nd	SOLIHA	Visite de contrôle	
16.nd	SOLIHA	Rédaction du rapport de visite	
17.nd	SOLIHA	Transmission du rapport de visite à la Mairie	
18.nd	Mairie	Rédaction de l'arrêté d'autorisation de mise en location	
19.nd	Mairie	Transmission de l'arrêté d'autorisation de mise en location au propriétaire et/ou mandataire	
20.nd	Mairie	Transmission de l'arrêté d'autorisation de mise en location à la CAF, MSA, services fiscaux	
21.nd	Mairie	Transmission de l'arrêté d'autorisation de mise en location à SOLIHA	

## **LA VISITE DU LOGEMENT ET LES PRINCIPAUX POINTS CONTRÔLÉS**

Afin de s'assurer que le logement ne présente pas de risques pour la santé et la sécurité du futur locataire, le technicien procèdera à une évaluation de l'état du logement, à l'aide d'une grille de critères objectifs lors de sa visite. Il vérifiera les points suivants :

- L'installation électrique
- Le système de ventilation
- L'installation de gaz si existante
- L'absence de traces d'humidité ou de moisissures
- L'absence de risques de chutes de personnes (rampes instables, conformité des garde-corps...etc.)
- Les hauteurs sous plafonds
- La luminosité des pièces principales et la présence de fenêtres vers l'extérieur
- La dimension suffisante des pièces
- Les moyens de chauffage
- La présence d'un détecteur de fumée
- La conformité de l'assainissement

Il réalisera ensuite un rapport de visite et formulera un avis. Pour cela, il tiendra également compte du Règlement Sanitaire Départemental téléchargeable [ici](#).

La ville a désigné, l'association SOLIHA, comme prestataire pour réaliser ces visites.

## **LES SANCTIONS APPLICABLES**

Le fait de mettre un logement en location sans solliciter le permis de louer, ou en dépit du refus de mise en location, pourra être sanctionné par une amende d'un montant maximum de 5000 euros et de 15 000 euros en cas de récidive dans les trois ans. Ces amendes seront recouvrées par le Trésor Public sur ordre du Préfet. Celles-ci seront reversées directement à l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), établissement public, qui a pour mission d'améliorer le parc de logements privés en accordant des subventions aux propriétaires bailleurs.

**Des contrôles réguliers sont effectués par la Police Municipale.**



## ANNEXE 1 : DES EXEMPLES DE REFUS



Absence de bouchon sur l'arrivée de gaz



Ventilation Mécanique Contrôlée hors service



Système de ventilation non conforme



Hauteur d'allège de fenêtre insuffisante / absence de garde-corps



Tableau électrique hors normes



Menuiseries non étanches



Danger électrique



Installation vétuste et non conforme

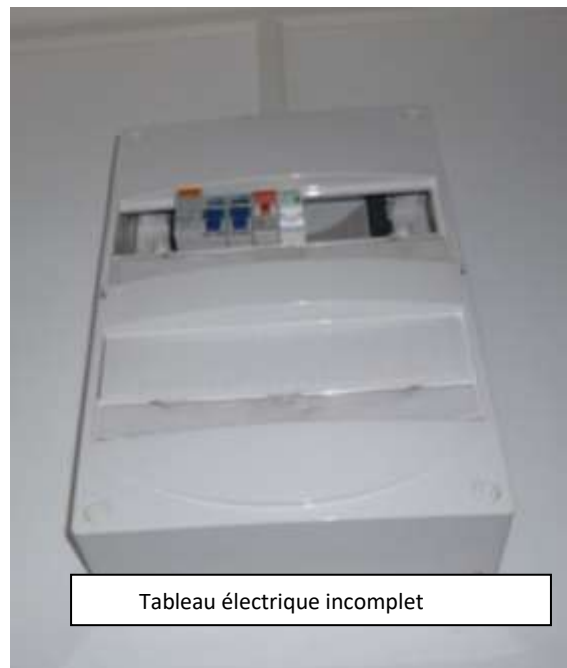
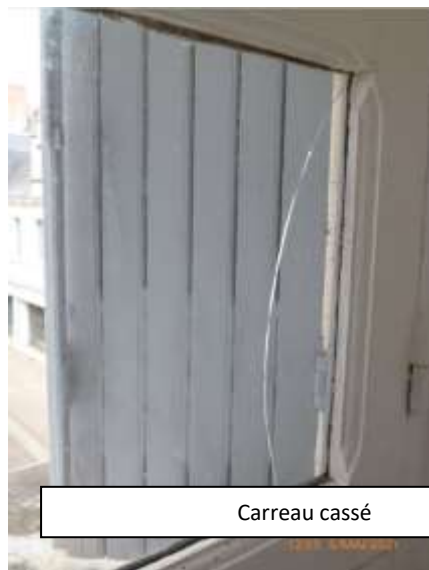


Tableau électrique incomplet



Carreau cassé