

Vauvert, le 13/09/2019

DOSSIER DE PRESSE

**Une première dans le Gard,
le permis de louer à compter du 6 octobre à Vauvert !**

**Contact presse**

Service communication
Tél. 04 66 73 10 73 – poste 73 50
julie.gallon@vauvert.com

Contact technique

Cabinet d'expert
Tél. 06 33 50 97 60

Lutter contre l'habitat indigne et insalubre

La municipalité de Vauvert a décidé de mettre en œuvre un « permis de louer », l'un des nouveaux outils contre le mal logement.

La loi ALUR du 24 mars 2014 permet aux communes d'instaurer un « permis de louer », dispositif par lequel la mise en location d'un bien immobilier doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Celle-ci est d'une durée de validité de deux ans et devient caduque si le bien n'a pas été loué pendant ces deux ans.

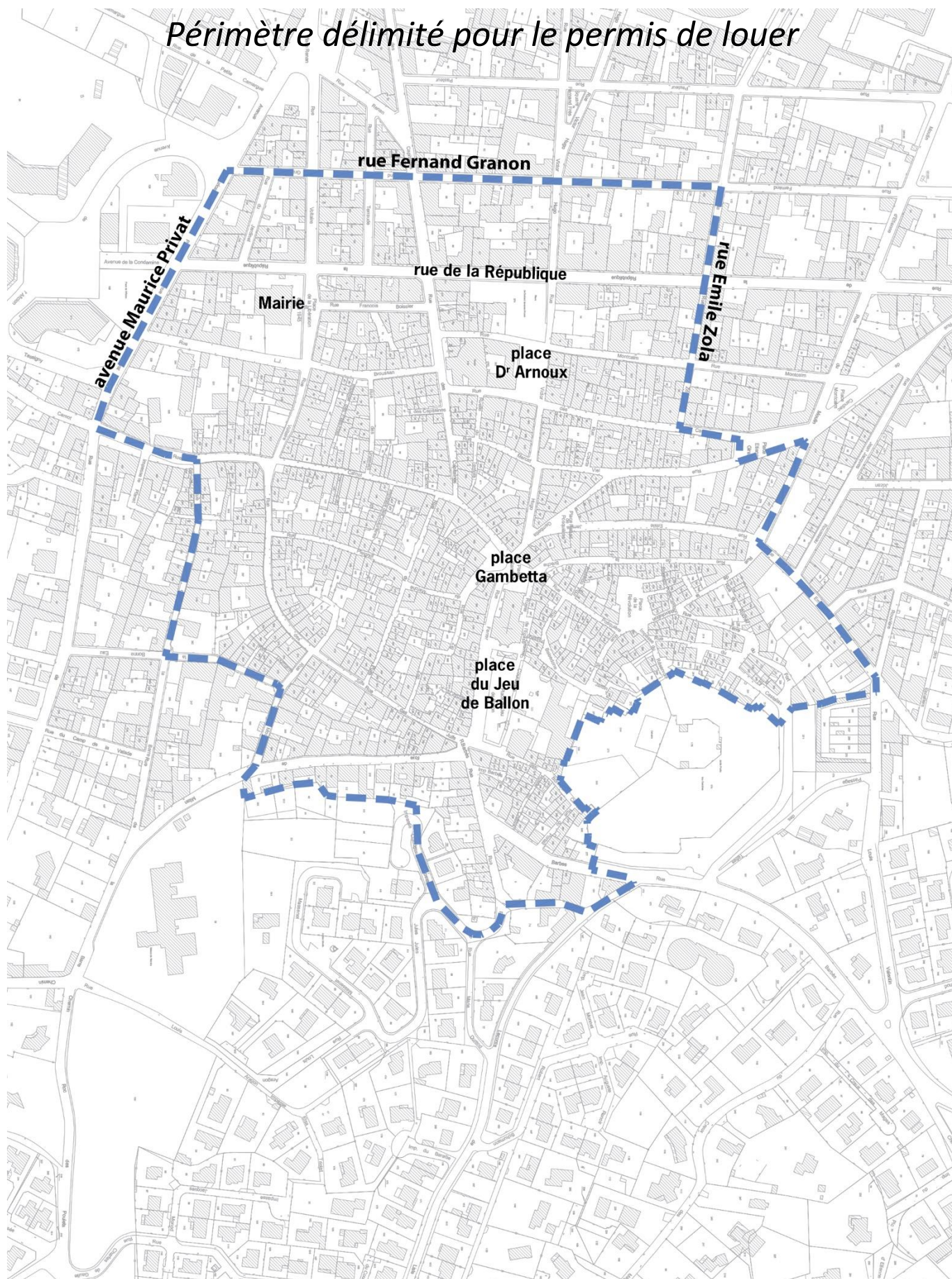
Première ville du Gard à mettre en place ce permis de louer, la commune entend ainsi lutter contre l'habitat indigne et insalubre tel qu'il peut exister dans les centres villes anciens. *« Nous avons tous droit à être bien logé. Dans nos villes à reconquérir, les centres anciens sont de plus en plus confrontés à des difficultés d'attractivité, avec des bâtis dégradés, ou des locations périlleuses. La mise en œuvre des outils proposés par la loi Alur peut apporter des réponses adaptées. C'est tout le sens de la stratégie volontariste de la commune avec la mise en place de ce dispositif »* déclare Jean Denat, Maire et Conseiller régional. Le « permis de louer » sera effectif à partir du **6 octobre 2019** sur un périmètre précis. La Commune a défini une zone d'application du permis de louer sur son territoire via les signalements des différents services communaux sur les habitats insalubres ou indignes dans le secteur le plus ancien du territoire communal, le centre-ville (cf. plan p3).

Dans ce périmètre, l'Autorisation préalable de mise en location ou « permis de louer » concerne les premières mises en location ou les changements de locataires pour les logements construits depuis 15 ans. Cela ne concerne pas les renouvellements de bail, ni les avenants. Sont également exclus les locations touristiques saisonnières (moins de 4 mois dans l'année) et les baux commerciaux.

Vauvert souhaite ainsi assurer un logement digne aux locataires et qui ne porte pas atteinte à la salubrité publique. Ce permis de louer a un rôle pédagogique puisqu'il permet également d'informer les propriétaires sur leurs obligations et les possibilités d'accompagnement et de financement des travaux.

Le permis de louer sera refusé pour les logements qui ne répondent pas aux normes de l'habitat et représentent un danger pour la santé et la sécurité du locataire. Par exemple, les locaux qui ne sont pas à vocation d'habitation, ceux avec des moisissures, des infiltrations, une absence de ventilation, des réseaux électriques non mis à jour...

Périmètre délimité pour le permis de louer



La procédure en 4 étapes

1. Dépôt de la demande d'autorisation préalable de mise en location

Le propriétaire doit déposer une demande d'autorisation préalable auprès de la mairie de la commune en utilisant le formulaire CERFA n°156252*01 téléchargeable sur le site de la ville ou sur servicepublic.fr ; en y annexant le dossier de diagnostic technique complet, en cours de validité. Les documents sont à envoyer par voie postale par courrier, par dépôt en mairie ou par voie électronique à mairie@vauvert.com. Le dossier comprend également le diagnostic de performance énergétique (DPE), le constat des risques d'exposition au plomb (CREP) pour les logements construits avant 1949, un état mentionnant l'absence ou présence d'amiante, l'état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz.

2. Remise d'un récépissé

La commune délivre au bout d'une semaine un récépissé comme accusé de réception de la demande, différent de l'autorisation elle-même. La date du récépissé fait courir tous les délais. Si le dossier n'est pas complet, la commune envoie au propriétaire une demande de pièces complémentaires. Ce dernier a ensuite un mois pour fournir les pièces manquantes, sinon l'autorisation est refusée et une nouvelle demande doit être déposée.

3. Visite de contrôle

Le propriétaire est ensuite contacté par l'expert agréé prestataire de la commune afin de fixer un rendez-vous pour réaliser une visite de contrôle du logement. Sur la décision de la commune, cette visite, état des lieux, est systématique pour toutes les demandes. Ainsi, un contrat de prestation de service est signé entre la ville et un expert immobilier agréé. Durant la visite, ce dernier évalue l'état du logement à l'aide d'une grille de critères objectifs portant sur la sécurité et la salubrité du logement. Il rédige ensuite un rapport de visite et émet un avis concernant l'autorisation de louer, favorable ou défavorable, avec les prescriptions et travaux à réaliser.

4. Décision

La commune prend une décision selon le rapport de visite. Cette dernière est notifiée au propriétaire au plus tard un mois après la réception du dossier complet, soit un mois après la date figurant sur le récépissé. Si l'autorisation est accordée le bien peut être loué. Dans le cas contraire, les motifs de refus sont indiqués ainsi que les travaux à effectuer. Le propriétaire choisit ensuite s'il souhaite les réaliser ou renoncer à la location. S'il souhaite toujours louer son bien, une nouvelle demande d'autorisation doit être réalisée à l'issue des travaux. Si la commune n'a pas répondu dans le délai d'un mois, l'autorisation est considérée comme accordée. En cas de changement de propriétaire, la déclaration de transfert de l'autorisation préalable de mise en location en cours de validité se fait via le formulaire CERFA n°15663*01.

Quelles aides pour le propriétaire ?

Des aides aux travaux existent pour tout propriétaire d'un appartement ou d'une maison mis en location ou à louer. Que ce soit pour valoriser le bien ou pour pouvoir le mettre en location, des travaux sont parfois nécessaires. Les propriétaires peuvent alors bénéficier d'aides financières de l'Anah (Agence Nationale de l'Habitat) et obtenir une déduction fiscale importante sur les revenus fonciers bruts. En contrepartie, le propriétaire s'engage à proposer le bien à un loyer abordable pour des locataires de ressources modestes.

Plus d'informations sur <https://www.anah.fr/>

Et à l'ADIL (Agence Départementale d'Information sur le Logement) sur <https://www.adil30.org/>

Les sanctions encourues par le propriétaire (art L635-7 du code de la construction et de l'habitation)

Si le propriétaire ne dépose pas une demande d'autorisation préalable de mise en location, l'amende peut aller jusqu'à 5 000 €. En cas de nouveau manquement dans un délai de trois ans, le montant maximal de cette amende est porté à 15 000 €.

En cas de location malgré un refus de permis de louer, le propriétaire encourt une amende d'un montant maximum de 15 000€. Des contrôles inopinés sont possibles sur les mises en location en l'absence de demande, comme sur les mises en location malgré un refus.

Quelles démarches pour les locataires ?

Le bailleur est tenu de remettre un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Art 6 de la loi du 6 juillet 1989

Il est nécessaire de s'assurer que le permis de louer est bien annexé au bail. Une fois le bail signé, si le bien vient à se dégrader, les procédures préexistantes s'appliquent : faire une demande écrite de travaux auprès du propriétaire des lieux. Les faits doivent également être signalés au maire de la commune. Une enquête est alors mise en place, pouvant aboutir à une liste de travaux à effectuer dans un certain délai. S'ils ne sont pas réalisés dans le temps convenu, le locataire peut saisir le CCAS ou la CAF, obligeant le propriétaire à payer une amende d'un montant maximum de 100€ par jour de retard.