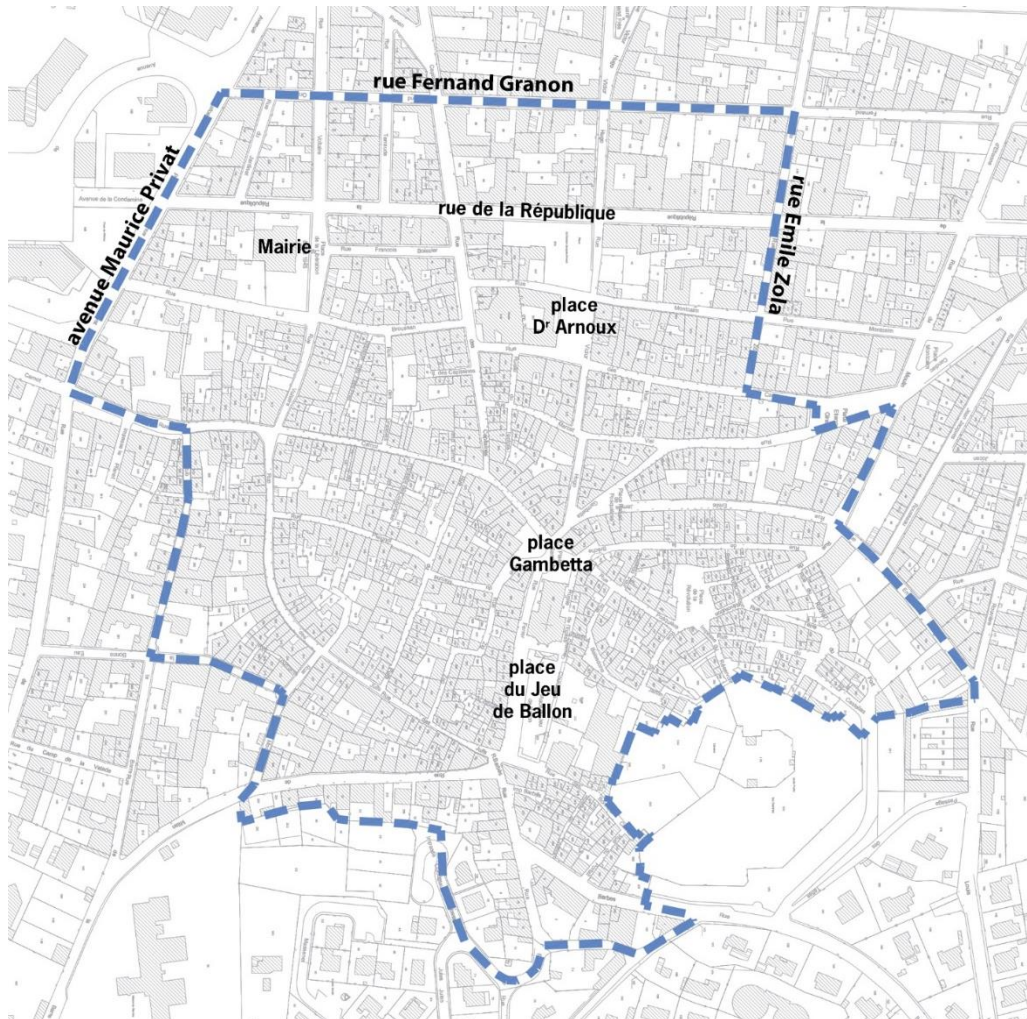


Vauvert, le 26/11/2019

## DOSSIER DE PRESSE

### Le permis de louer, un an après !



#### Contact presse

Service communication  
Tél. 04 66 73 10 73  
Port. 06 60 94 80 45

#### Contact technique

Cabinet d'expert  
Tél. 06 33 50 97 60

---

## *Le permis de louer, c'est quoi ?*

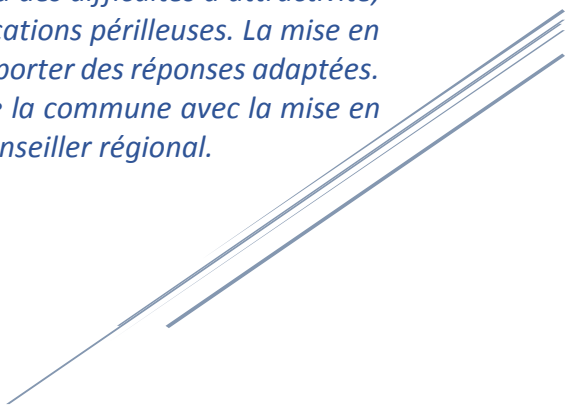
---

Effectif depuis le 6 octobre 2019 sur la commune de Vauvert, le permis de louer créé par la loi ALUR du 24 mars 2014 permet aux communes **d'instaurer une autorisation préalable avant de pouvoir mettre en location un bien immobilier** dans un périmètre défini. 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. Le permis de louer concerne alors les premières mises en location ou les changements de locataires pour les logements construits depuis 15 ans. Il 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.

**Première ville du Gard** à mettre en place ce permis de louer, la ville de Vauvert a montré par cette action son ambition de lutter contre l'habitat indigne et insalubre tel qu'il peut exister dans les centres villes anciens, afin d'assurer un logement digne aux locataires.

**Ce permis de louer, entièrement financé par la commune, gratuit pour le propriétaire et le locataire**, a également un rôle pédagogique puisqu'il permet d'informer les propriétaires sur leurs obligations et les possibilités d'accompagnement et de financement des travaux. Il 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 etc.

*« 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 par exemple 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 ». Jean Denat, Maire et Conseiller régional.*



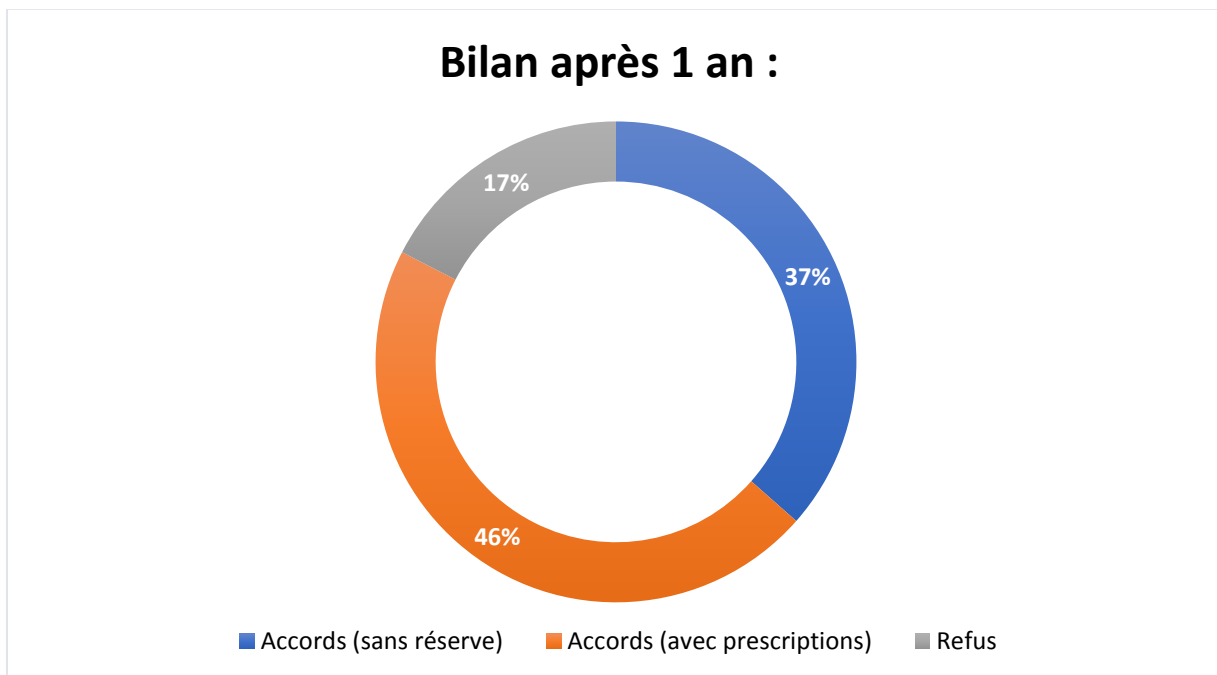
---

## Un an après, quel bilan chiffré ?

---

Au total, **63 dossiers ont été traités** depuis la mise en place du dispositif sur la commune. Ils proviennent pour 50% des agences et 50% des propriétaires, une part égale montrant que ce projet a été accepté aussi bien par les professionnels que les particuliers.

**Ont été donnés 23 accords sans réserve, 29 accords avec prescriptions et 11 refus.**



**Un accord avec prescription** est donné lorsque l'anomalie repérée dans le logement n'a pas de conséquence pour la santé et la sécurité des occupants mais doit être surveillée pour ne pas s'aggraver. Les principales prescriptions relèvent de l'insuffisance de ventilation ou de chauffage et d'anomalies électriques mineures.

**Un refus** relève souvent d'un cumul de plusieurs anomalies comme des fissures, infiltrations ou problèmes d'étanchéité, l'absence ou insuffisance de ventilation dans les pièces de vie, des problèmes d'évacuation des eaux usées, des anomalies électriques, l'absence ou insuffisance de chauffage, des escaliers, fenêtre ou terrasses dangereux par absence de garde-corps ou de signalétique, ou encore des pièces de vie sans lumière du jour.

**Parmi les 52 dossiers instruits favorablement, 15 ont réalisé les travaux en tout ou partie sous deux semaines** afin d'obtenir une autorisation sans retarder la mise en location.

A noter également **qu'un signalement d'infraction au permis de louer au préfet** a été réalisé pour défaut d'autorisation préalable à la mise en location, ayant été **suivi par le Préfet (5000 euros d'amende)**.

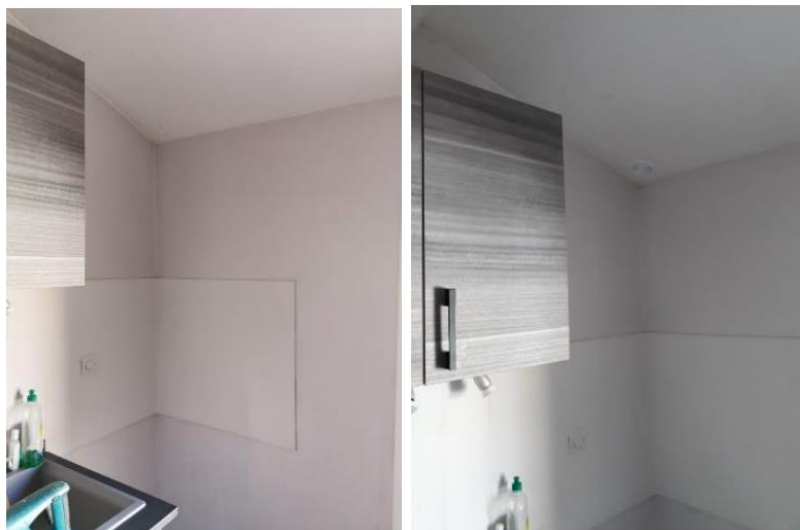
## AVANT/APRES



Chauffage vétuste



Danger escalier



Manque de ventilation

---

## Un bon accueil après les craintes de la nouveauté

---

Les effets du dispositif sont positifs sur la commune, même s'il y a eu quelques freins au début vite dissipés grâce à l'information, l'approche pédagogique et l'analyse précise de chaque situation par l'expert pour que la procédure s'effectue dans les meilleures conditions, sans retarder la location.

Selon notre expert « *Les anomalies récurrentes concernent l'électricité, la ventilation, la sécurité des escaliers ou garde-corps. Je n'ai pas constaté de gros problèmes structurels ou sanitaires sur les logements en location. De manière générale, les travaux demandés ne sont pas des travaux d'envergure, donc ils sont réalisés assez facilement pour des frais peu élevés dans la globalité. Il peut y avoir des logements rénovés mais présentant des risques pour la sécurité, c'est pourquoi il est primordial de faire un contrôle systématique des logements* ».

Les agences immobilières partagent l'analyse : ce dispositif permet de faire la chasse aux logements insalubres et vétustes. Les agences rassurent également les propriétaires dans cette démarche nouvelle.

« *Pour les logements vétustes ce dispositif est efficace ! Les normes de sécurité sont obligatoires et il est primordial de proposer un logement agréable aux locataires. Un bémol dans le coût de certains travaux qui peuvent représenter une somme importante pour une aération par exemple. Certains propriétaires peuvent décider de ne plus louer ou finalement de vendre leur bien immobilier. Je pense donc que c'est un bon dispositif pour lutter contre les logements insalubres, mais certaines normes sont difficiles à appliquer.* » Agence de la Costière – Vauvert.

De son côté, le cabinet d'expert a pour mission d'informer et conseiller les propriétaires sur les aides existantes pour les travaux et de les accompagner dans cette démarche : « *les travaux demandés ont été réalisés dans la plupart des cas, n'entraînant pas de grosses dépenses* ». Un peu craintifs lors du lancement, ils sont finalement ouverts et positifs face à la démarche qui leur permet de louer un bien dans les règles sans risque de danger. Le rôle de conseil de l'expert mandaté auprès des propriétaires privés permet de leur rappeler les normes et de les prémunir dans leur rôle de propriétaires quant à leurs obligations vis-à-vis des locataires. Souvent cela permet de rappeler la nécessité des diagnostics techniques aux propriétaires privés. Les aides de l'Anah permettent d'amortir les frais d'éventuels travaux et d'aider les propriétaires à répondre aux normes sans trop de difficultés. Le quitus donné est gage de qualité pour le locataire et le propriétaire

« *Je trouve que c'est important de savoir ce qu'il faut faire pour avoir un logement aux normes. Sans ce dispositif, je n'aurais pas su qu'il fallait faire des travaux dans le logement que je souhaite louer. J'ai dû en effet rajouter une rambarde et un garde-corps à l'escalier, un chauffage et une ventilation. Certes, cela entraîne quelques frais mais ils sont minimes au regard de la sécurité. Ce dispositif est selon moi une bonne chose !* » explique une propriétaire venant de mettre son logement en location.

Les locataires, quant-à-eux, craignent surtout le retard de la location et de voir le loyer augmenter. Mais dans les faits, il n'y a pas eu de blocage pour tenir les délais de mise en location des biens et aucun loyer n'a été augmenté. « *Enfin, le dispositif est bénéfique pour tous, les agences peuvent plus facilement imposer des travaux et proposer des logements corrects, les propriétaires entretiennent leur patrimoine et louent un logement sans risque d'accident en bénéficiant des aides, et les locataires ont un logement décent et agréable, sans danger.* » Cabinet d'expert.

Pour la commune, le dispositif permet de suivre l'évolution du parc privé, sa typologie, les loyers pratiqués et de lutter efficacement contre l'habitat indigne et insalubre, et pour des logements de qualité en centre-ville.

### ***Quelles suites données durant ce nouveau mandat ?***

Avec Christian Sommacal, élu à la salubrité publique, nous avons le souhait de compléter le périmètre concerné en ajoutant certaines rues qui n'avaient pas été retenues pour la première année mais peuvent légitimement figurer dans le périmètre : Rue de la République, Rue Fernand Granon, une partie du Vauvert vigneron du XIXème notamment.

Nous tenons à poursuivre l'effort d'informations des propriétaires sur le dispositif et sur leurs obligations afin que les locataires puissent bénéficier à Vauvert d'un logement décent. Nous allons contractualiser avec la CAF pour lutter contre les logements indécents et suspendre les aides aux propriétaires indécents. « *La lutte contre les marchands de sommeil est un combat qui se gagnera en mutualisant les efforts de chaque organisme : police municipale, CAF, CCAS...* » précise Christian Sommacal qui compte mobiliser au sein de la Police municipale des référents spécialistes sur ces questions.

En complément de cette action, avec le Président André Brundu, nous voulons prendre à bras le corps cette problématique du bien loger. Nous avons engagé un partenariat avec l'ADIL et conventionné afin de mieux accompagner les locataires.

Nous souhaitons accompagner les propriétaires sur les aides énergétiques mais aussi les façades et mener en cœur de ville une opération programmée d'amélioration de l'habitat afin de recenser toutes les copropriétés et bâtis en difficulté.

---

## *Pour aller plus loin*

---

### *Quelles aides pour les propriétaires ?*

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/>

### *Quelles sanctions encourues par le propriétaire ?*

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.

---

## 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](http://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](mailto: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.