

x

/GUIDE

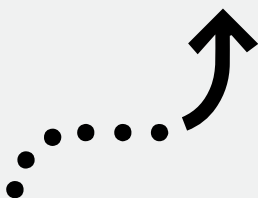
DU PERMIS

de louer

À PARTIR
DU 1^{ER}
JANVIER
2023



**JE SUIS PROPRIÉTAIRE,
JE LOUE MON BIEN,
QUELLE EST MA DÉMARCHÉ ?**



Le mot du Maire



Tout locataire a le droit de disposer d'un logement décent et qui ne présente aucun risque pour sa santé et pour sa sécurité. Ce droit n'est pas toujours respecté.

À partir du 1er janvier 2023, chaque propriétaire désirant mettre en location un logement devra obtenir un permis de louer à Brétigny-sur-Orge.

Ce dispositif vise à garantir la mise en location de logements de qualité, lutter contre l'habitat indigne, contribuer à la préservation du patrimoine et ainsi à l'attractivité du territoire.

Vous trouverez dans les pages de ce guide, toutes les informations nécessaires à la bonne mise en œuvre de cette volonté commune de garantir le meilleur cadre de vie possible à chaque Brétignolais.

Le Maire,
Nicolas MÉARY



PERMIS DE LOUER : POURQUOI ?



La Mairie de Brétigny-sur-Orge s'inscrit dans les politiques d'amélioration de l'habitat et également dans la lutte contre **l'habitat indigne**.

La Ville met ainsi en place le dispositif « permis de louer ». Le permis complète d'autres outils mis en place comme l'aide communale de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat CAP'TRAVAUX, destinée à conseiller et subventionner les propriétaires bailleurs qui proposent des logements de qualité.

À compter du 1^{er} janvier 2023, les propriétaires bailleurs d'un logement situé en centre-ville devront obtenir un permis de louer. Les plus-values de la mise en place du permis de louer sont multiples :

- ✗ Assurer un logement digne aux locataires.
- ✗ Lutter contre les marchands de sommeil.
- ✗ Mieux connaître les logements mis en location pour mieux cibler les actions de lutte contre l'habitat indigne.
- ✗ Améliorer le patrimoine et l'attractivité du territoire.

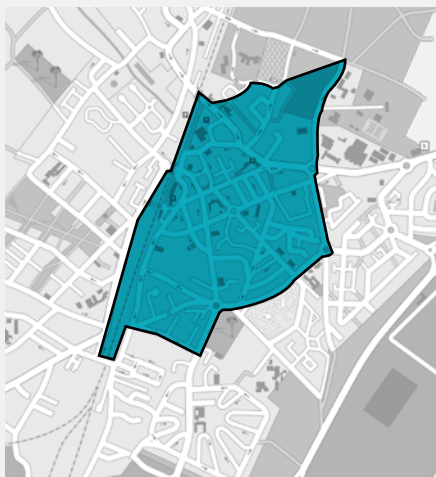


QUI EST CONCERNÉ ?

Les propriétaires bailleurs dont le logement à louer se situe dans le Centre-Ville, dans la zone en bleu ci-dessous.

Pour une première mise en location ou un changement de locataire dans la zone en bleu ci-contre et à partir du 1^{er} janvier 2023, tout propriétaire à l'obligation de demander un permis de louer.

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



CADRE JURIDIQUE

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, en permettant aux collectivités désireuses de mieux contrôler la qualité du parc locatif sur leur territoire. Le dispositif est mis en œuvre par la commune et Cœur d'Essonne Agglomération par délibération communautaire du 23 juin 2022 puis délibération communale du 28 septembre 2022. 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".



PERMIS DE LOUER :

AUTORISATION : MODE D'EMPLOI

Il s'agit pour les propriétaires bailleurs privés de demander l'accord à la mairie pour louer le logement pour une première mise en location ou un changement de locataire.

Le régime de l'autorisation préalable conditionne la conclusion d'un contrat de location destiné à la résidence principale du locataire.

Passé 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 changement de locataire.

1. DÉPÔT DE LA DEMANDE D'AUTORISATION PRÉALABLE DE MISE EN LOCATION

Les demandes d'APML seront à adresser **par voie dématérialisée sur le site internet de la commune** « Démarches en ligne », rubrique « Logement / Habitat », **par courriel à l'adresse habitat@mairie-bretigny91.fr ou à défaut en version papier** à l'accueil de la Mairie.

LISTE DES PIÈCES À FOURNIR :

- ✗ Formulaire CERFA n°15652*01 - Demande d'autorisation préalable de mise en location de logement complété
- ✗ Dossier de Diagnostic Technique
 - Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)
 - Constat des risques d'exposition au Plomb (CREP) pour les logements construits avant 1949
 - Copie de l'état mentionnant la présence ou l'absence d'amiante
 - L'état de l'installation intérieure d'électricité et/ou de gaz
- ✗ Le mesurage de la superficie habitable
- ✗ Projet de bail (ou bail)
- ✗ Paiement de la prestation
- ✗ Plans intérieurs
- ✗ Photographies du bien



Coût pour le propriétaire :

80 €



Lorsque vous déposez la demande d'autorisation, vous recevez un récépissé de dépôt.

PROCÉDER AU RÈGLEMENT DES FRAIS DE DOSSIER

- ✗ **Paiement en ligne par voie dématrialisée.**
- ✗ **A l'accueil de la Mairie par chèque ou carte bancaire.**

Le paiement à l'accueil doit intervenir dans les 7 jours suivants le dépôt du dossier. Passé ce délai, votre dossier sera considéré comme incomplet.

Les formulaires seront téléchargeables sur le site service-public.fr, sur le internet de la ville : www.bretigny91.fr

- CERFA n°15652*01 - Demande d'autorisation préalable de mise en location de logement.
- CERFA n°52148*01 - Notice d'utilisation de la demande d'autorisation préalable de mise en location de logement.
- CERFA n°15663*01 - Demande de transfert d'autorisation préalable de mise en location de logement.



Chaque propriétaire a déjà l'obligation légale de fournir un dossier de diagnostic technique (DDT) (article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989) qui regroupe notamment :

- ✗ **Le diagnostic de performance énergétique (DPE) – validité : 10 ans**
- ✗ **Le constat des risques d'exposition au plomb (CREP) pour les logements construits avant 1949 – validité : 6 ans si positif, illimitée si négatif**
- ✗ **Une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence d'amiante validité illimitée**
- ✗ **L'état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz – validité : 6 ans**

2. INSTRUCTION DU DOSSIER

Après l'analyse du contenu de la demande d'autorisation (CERFA & pièces annexes) :

- ✗ **Si le dossier est complet**, la mairie délivre un accusé de réception indiquant la complétude du dossier.
- ✗ **Si le dossier est incomplet**, la mairie retourne le dossier au propriétaire en précisant les éléments manquants à fournir. Le propriétaire dispose 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.

3. VISITE DE CONTRÔLE

Une fois la demande transmise, le service instructeur contacte le propriétaire ou son mandataire pour fixer une **visite de contrôle du logement**.

Lors de la visite, il est procédé 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.

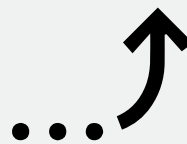
Au terme de la visite, **un rapport de visite est rédigé** et formule **un avis** (favorable / défavorable). Le cas échéant, **la nature des travaux ou aménagements recommandés ou prescrits** sera indiquée.

4. DÉCISION

La décision est notifiée au propriétaire, **au plus tard un mois après la réception du dossier**, par voie postale ou dématérialisée.

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 description des désordres constatés et de la prescription 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 demande préalable de mise en location de son logement**. Une contre-visite est alors effectuée pour constater la mise en conformité.



Quelles SANCTIONS ?

✗ 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 est 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).

Le produit de ces amendes sera directement versé à l'**Agence Nationale de l'Habitat** (ANAH).

Cet établissement public a pour mission d'améliorer le parc de logements privés existants. Elle accorde des aides financières pour travaux sous conditions à des propriétaires occupants, bailleurs et copropriétés en difficulté. La mise en location d'un logement par un propriétaire, sans autorisation préalable, est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire.

Pour plus d'informations ou si vous souhaitez prendre rendez-vous, merci d'adresser vos demandes par mail à l'adresse suivante :

habitat@mairie-bretigny91.fr



Questions / Réponses

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

Oui, l'autorisation est valable pour la durée d'un bail et devra être renouvelée avant toute nouvelle location.

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

Seule la mise en location ou un changement de locataire sont concernés. La reconduction, le renouvellement de location ou l'avenant au contrat de location ne sont pas soumis au Permis de Louer.

✔ **En cas de changement de propriétaire, quelle démarche ?**

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, 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 en mairie.

Questions / Réponses (suite...)

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

Les agences immobilières prennent en charge cette procédure. Il est conseillé de vous rapprocher de votre agence immobilière afin de vérifier les clauses du mandat.

✓ **Que dois-je faire en cas d'un 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 listé 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 deux ans 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 sous certaines conditions. 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.

