

AGGLOMÉRATION DE CASTRES-MAZAMET

TOUT SAVOIR SUR

Le permis de louer

UN GUIDE POUR LES
PROPRIÉTAIRES BAILLEURS



www.castres-mazamet.fr

❖ POURQUOI UN PERMIS DE LOUER ?

Malgré les outils incitatifs en matière de réhabilitation mis en œuvre au cours de ces dernières années, une offre de logements privés indignes subsiste à destination des populations les plus fragiles sur le territoire de la Communauté d'agglomération. Le code de la santé publique et le code de la construction et de l'habitation fixent pourtant les règles : les bailleurs sont tenus 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.

C'est pourquoi la Communauté d'agglomération a décidé de s'engager dans la lutte contre l'habitat indigne en mettant en place le dispositif "Permis de louer".

À compter du 1^{er} janvier 2022, il sera demandé à chaque propriétaire bailleur d'un logement situé dans un périmètre* déterminé par chaque commune d'effectuer une demande d'autorisation de louer lors d'une première mise en location ou d'un changement de locataire.

* voir les périmètres cartographiés sur www.castres-mazamet.fr

❖ LE 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.

La délibération du 28 juin 2021 de la Communauté d'agglomération instaurant le permis de louer avec un régime d'autorisation préalable.

- L'article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs
- Le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent
- Les articles L 635-7 à L 635-11 du code de la construction et de l'habitation précisent les conditions de mise en œuvre du permis de louer



❖ LES PLUS-VALUES DE LA MISE EN PLACE DU PERMIS DE LOUER

- Améliorer le patrimoine et l'attractivité du territoire
- Assurer un logement digne aux locataires
- Lutter contre les marchands de sommeil
- Intervenir en amont de la location sans s'exposer à d'éventuelles plaintes de locataire

❖ QUI EST CONCERNÉ ?

Tout propriétaire bailleur dont le logement locatif se trouve dans le périmètre défini par chaque commune a l'obligation de demander l'autorisation de mise en location de ses logements locatifs loués à titre de résidence principale, vides ou meublés à **chaque changement de locataire ou lors de la 1^{ère} mise en location.**

Ne sont pas concernés les renouvellements de bail ou les reconductions de bail ou les avenants au bail sans changement de locataire, les locations touristiques saisonnières (moins de 4 mois dans l'année), les baux commerciaux signés avant la mise en place du permis de louer. Cette mesure ne s'applique pas aux bailleurs sociaux, relevant d'une convention APL.

❖ LE SUIVI DES DOSSIERS

Il s'effectue en fonction des collectivités où se situent les biens, pour :

Communes	Adresse	Horaires d'ouverture	Téléphone
CASTRES	Mairie de Castres, Service communal d'Hygiène et de santé, Hôtel de ville, 81100 CASTRES	Du lundi au vendredi 9h-12h et 14h-17h	05.63.71.59.64
LABRUGUIÈRE	Mairie de Labruguière, Service Urbanisme, 81290 LABRUGUIÈRE	Du lundi au vendredi 9h-12h et 14h-17h	05.63.73.30.32
MAZAMET	Services techniques 63 rue des Cordes 81200 MAZAMET	Du lundi au vendredi 9h-12h et 14h-17h	05.63.61.17.37
AIGUEFONDE, AUSSILLON, CAUCALIÈRES, LAGARRIGUE, PAYRIN-AUCMONTEL, PONT DE L'ARN, SAINT AMANS SOULT, VALDURENQUE	Communauté d'agglomération, Pôle Habitat, Espace ressources, Le Causse, Espace d'entreprises 81115 CASTRES Cedex	Du lundi au vendredi 9h-12h et 14h-17h	05.63.73.51.32 ou 05.63.73.50.71

Les communes de BOISSEZON, NAVÈS et NOAILHAC n'adhèrent pas à ce dispositif.

❖ LA DEMANDE EN 3 ÉTAPES



1

La demande d'autorisation est gratuite. Elle peut être :

- Déposée directement au siège de la collectivité concernée.
- Envoyée par voie postale en courrier recommandé avec accusé de réception.

Les documents obligatoires qui la constituent sont :

- Le document CERFA n° 15652*01 (disponible sur le site internet de la Communauté d'agglomération).
- Le dossier de diagnostics techniques (au 1^{er} janvier 2022) comprenant :
 - Diagnostic de performance énergétique (Validité 10 ans).
 - Diagnostic Electricité et diagnostic Gaz évaluant les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes si tout ou partie des installations date de plus de 15 ans (Validité 6 ans).
 - État des risques naturels et technologiques (Validité 6 mois).
 - Diagnostic plomb pour les immeubles à usage d'habitation construits avant le 1^{er} janvier 1949 (Validité 6 ans ou illimité en cas d'absence de plomb).
 - Un décret en attente devrait permettre l'obligation de délivrer un diagnostic amiante pour les parties privatives des logements locatifs. Le diagnostic amiante deviendra ainsi dès la publication du décret, obligatoire pour tous les baux signés après la parution du décret.

2

Dans un délai de 15 jours maximum :

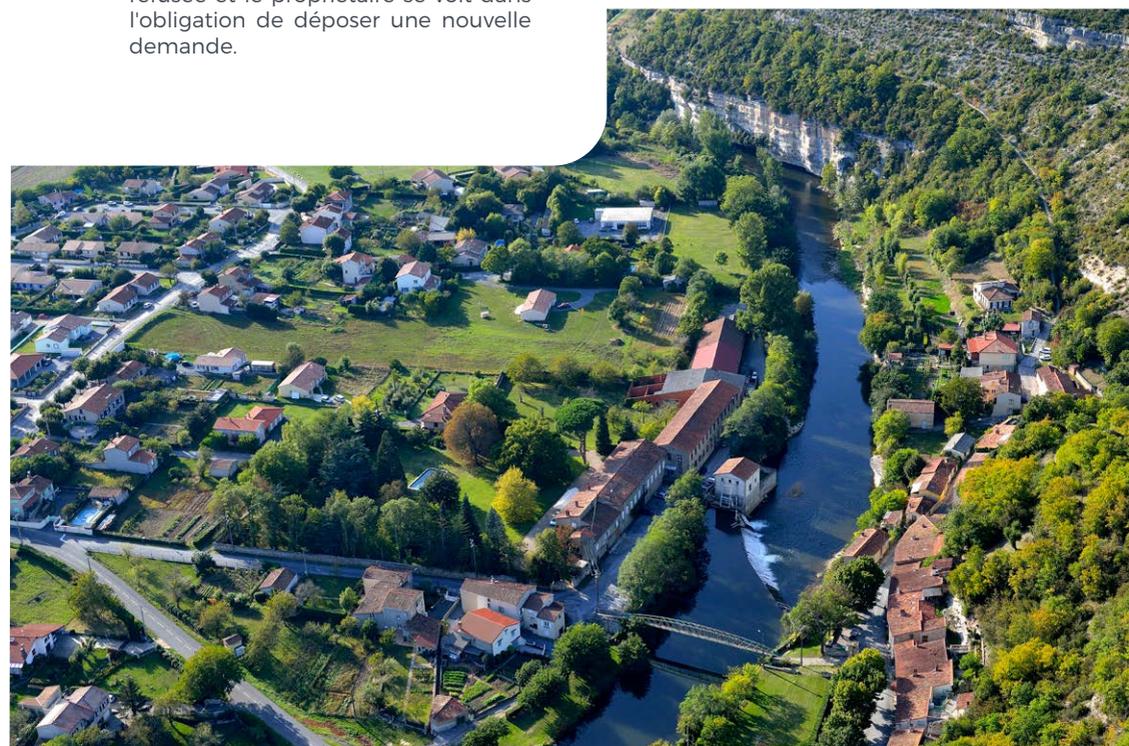
- **si le dossier est complet**, la collectivité concernée délivre un accusé de réception qui vaut récépissé de demande d'autorisation mais ne vaut aucunement autorisation.
- **si le dossier n'est pas complet**, un courrier est renvoyé au propriétaire en précisant les éléments manquants à fournir. Le propriétaire dispose d'un mois pour fournir les pièces manquantes. Passé ce délai, la demande d'autorisation de louer est refusée et le propriétaire se voit dans l'obligation de déposer une nouvelle demande.

3

Un **rendez-vous** est fixé avec le propriétaire afin de visiter le logement.

L'agent de la collectivité concernée procède à l'évaluation de l'état du logement sur la base 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 établi et un avis est formulé.



⋮ LES DIFFÉRENTS TYPES D'AUTORISATION

Sur la base du rapport de visite et de l'avis formulé, les décisions suivantes peuvent être prises par la collectivité concernée :

- **L'autorisation tacite** : passé le délai de 30 jours, le silence vaut autorisation tacite de mise en location.
- **L'autorisation** : la visite du bien n'a pas révélé d'infractions, la demande est acceptée. L'autorisation devient caduque s'il apparaît qu'elle n'est pas suivie d'une mise en location dans un délai de 2 ans suivant sa délivrance. 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.

- **L'autorisation avec réserve** : la demande est acceptée mais des non conformités mineures ont été relevées. Les travaux devront être réalisés au plus tard au cours du bail.
- **Le refus** (avec prescription de travaux à mettre en œuvre pour y remédier) : tout manquement au RSD, pouvant porter atteinte à la santé ou à la sécurité des futurs occupants, entraînera un refus de mise en location. Ce refus peut être levé dès lors que les travaux prescrits ont été effectués et constatés à l'occasion d'une contre-visite par le service.

L'autorisation devra être jointe au contrat de location



⋮ LES PRINCIPAUX CRITÈRES À RESPECTER

Le logement doit comporter au moins :

- une pièce principale de 9 m² mesurée sous une hauteur de 2,20 m minimum.
- un éclairage naturel suffisant.
- une ouverture donnant à l'air libre d'une section ouvrante suffisante.

Les pièces principales supplémentaires ne peuvent avoir une surface inférieure à 7 m² dans les mêmes conditions.

Electricité - Gaz :

- Les installations électriques et de distribution de gaz doivent être conformes aux dispositions réglementaires et ne doivent pas présenter de risque pour les occupants.

Chauffage :

- Pour que le logement puisse être qualifié de décent, il doit comporter une installation permettant un chauffage normal, munie de dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion.

Risque de chute :

- En fonction de leur hauteur, des gardes corps doivent être installés aux fenêtres, balcons, terrasses... en respectant la réglementation en vigueur.

⋮ LES SANCTIONS

Dans le cas d'une absence de dépôt de demande d'autorisation préalable de mise en location d'un 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 3 ans. Le montant maximal est porté à 15 000 €.

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 €.



AGGLOMÉRATION DE CASTRES-MAZAMET

PLUS D'INFORMATIONS SUR

 www.castres-mazamet.fr

 Espace Ressources - Le Causse Espace d'Entreprises
CS 50007 - 81115 Castres cedex

 05.63.73.50.00

 agglomeration@castres-mazamet.com

Conception & création : www.lezartscreation.com - 06 14 90 75 19



www.castres-mazamet.fr