

Communauté de Communes du Val d'Argent

AUTORISATION PRÉALABLE

PERMIS DE LOUER



C'EST QUOI ?

A compter du **1er juillet 2022**, il est demandé aux propriétaires bailleurs possédant un logement situé dans **les zones concernées de Sainte-Croix-aux-Mines et de Sainte-Marie-aux-Mines** de disposer d'un permis de louer lors d'une nouvelle mise en location ou d'un changement de locataire. Le dispositif sera ensuite potentiellement **étendu à d'autres communes** de la Communauté de Communes du Val d'Argent.

Il s'agit pour les propriétaires bailleurs privés de demander la permission à la Communauté de Communes du Val d'Argent (CCVA) pour louer le logement.



POURQUOI ?

*Suite aux problématiques de logements dégradés que rencontre le territoire de **Sainte-Croix-Aux-Mines et de Sainte-Marie-Aux-Mines**, les deux communes s'engagent dans la lutte contre l'habitat indigne et insalubre sous le dispositif « **Permis de louer** ».*

Les intérêts de la mise en place du permis de louer sont multiples. Ce dispositif permettra :

- **d'assurer un logement digne aux locataires, de lutter contre les marchands de sommeil**
- **d'améliorer le patrimoine et l'attractivité du territoire.**

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.

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 ».

CADRE JURIDIQUE

Par délibération du 5 Décembre 2019, le Conseil Communautaire de la CCVA a institué le permis de louer (périmètre défini), à compter du 1er juillet 2022, avec un régime d'autorisation préalable.

POUR QUI ?

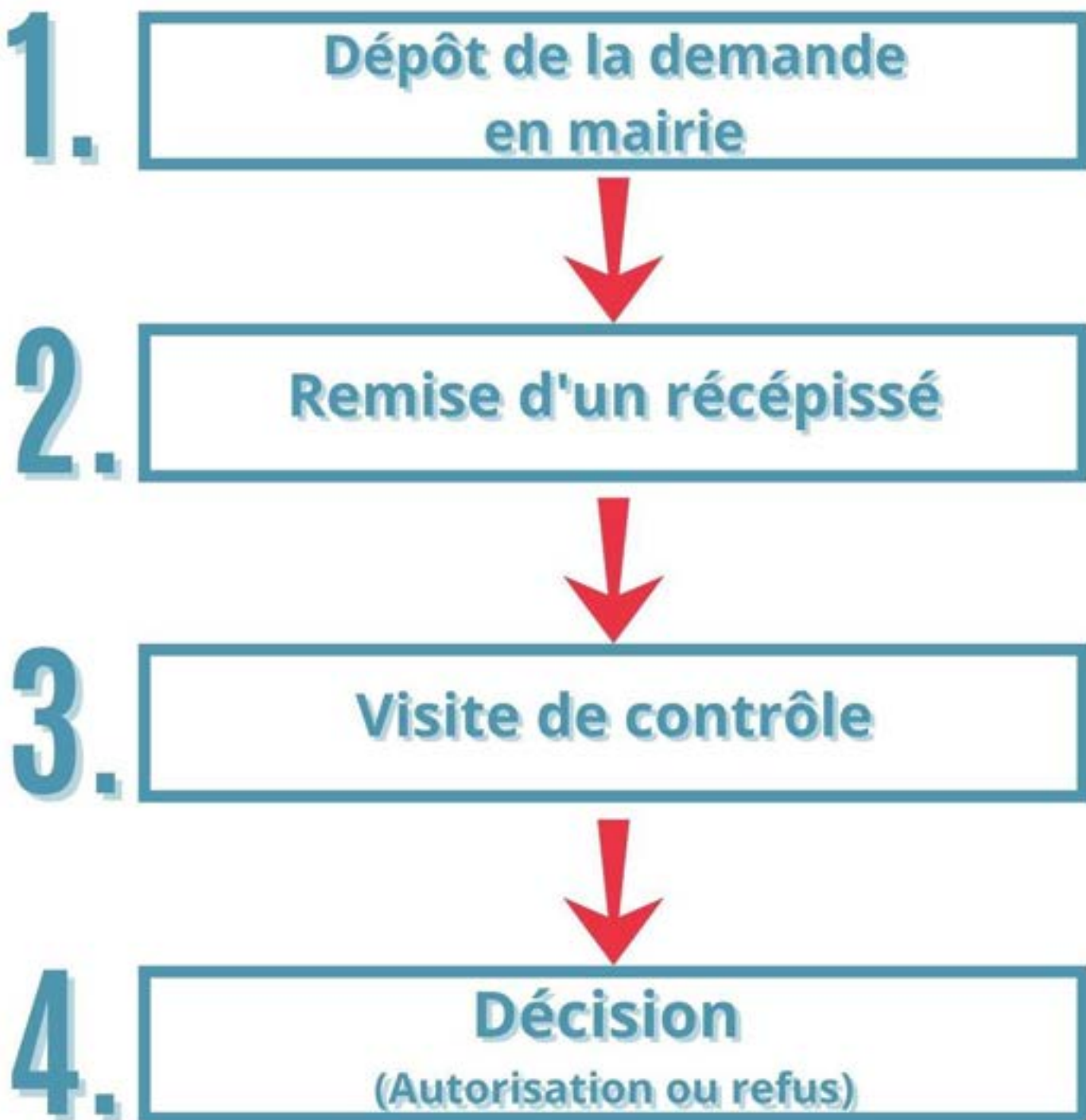


Pour une *première mise en location* ou un *changement de locataire*, tout propriétaire dont le logement se trouve dans **le périmètre** désigné (Cf plans en annexe et/ou se renseigner en Mairie), a l'obligation de demander **l'autorisation préalable** de location.

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*.

**Pour toute information complémentaire,
merci de contacter la Mairie de votre commune.**

QUE FAIRE ?



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

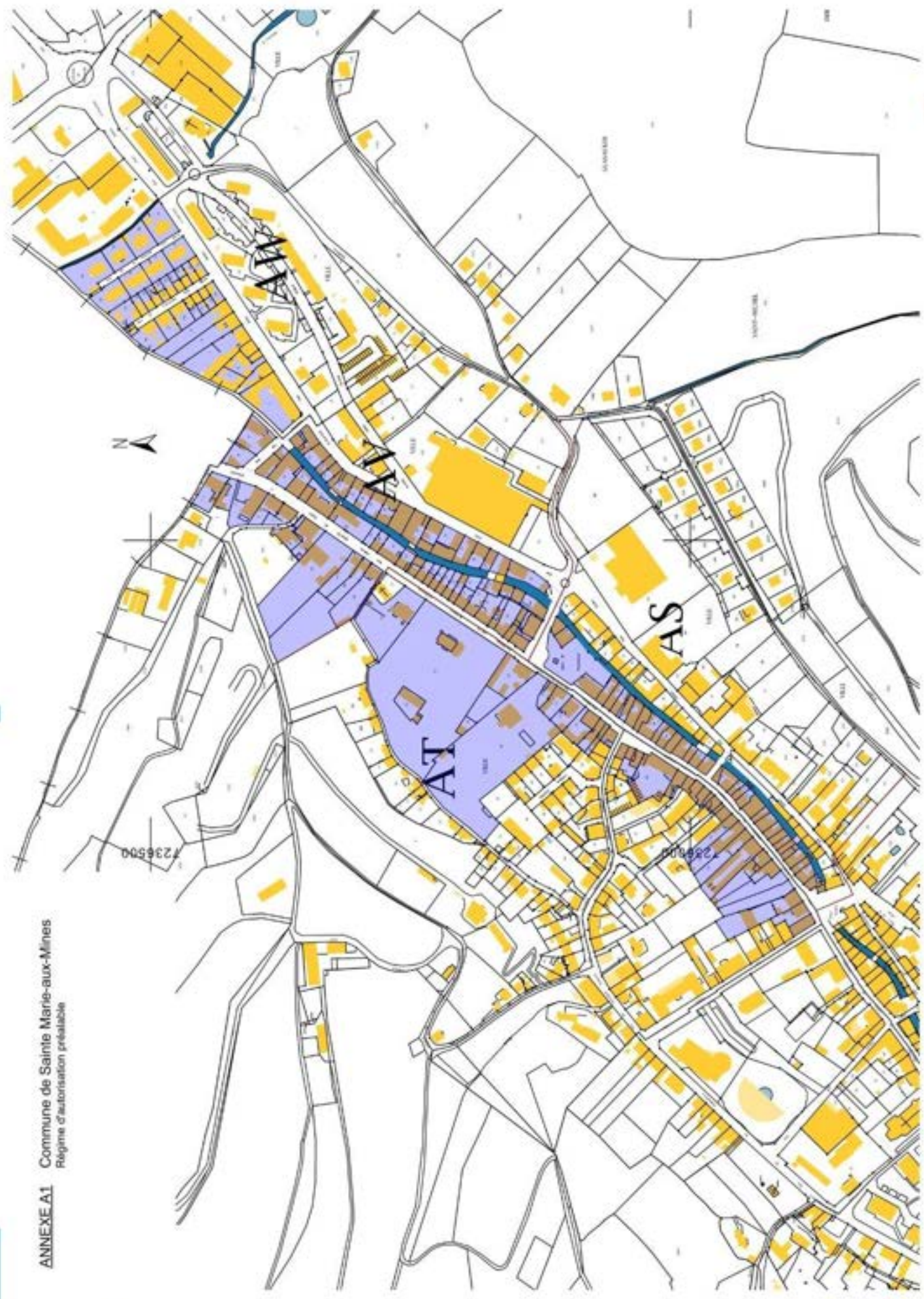
Chaque propriétaire a déjà l'obligation légale de fournir un dossier de diagnostic technique DDT (article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989) qui regroupe :

- **Le diagnostic de performance énergétique (DPE)**
- **Le constat des risques d'exposition au plomb (CREP)** pour les logements construits avant 1949
- Une copie d'un **état** mentionnant l'absence ou la présence **d'amiante**
- **L'état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz**

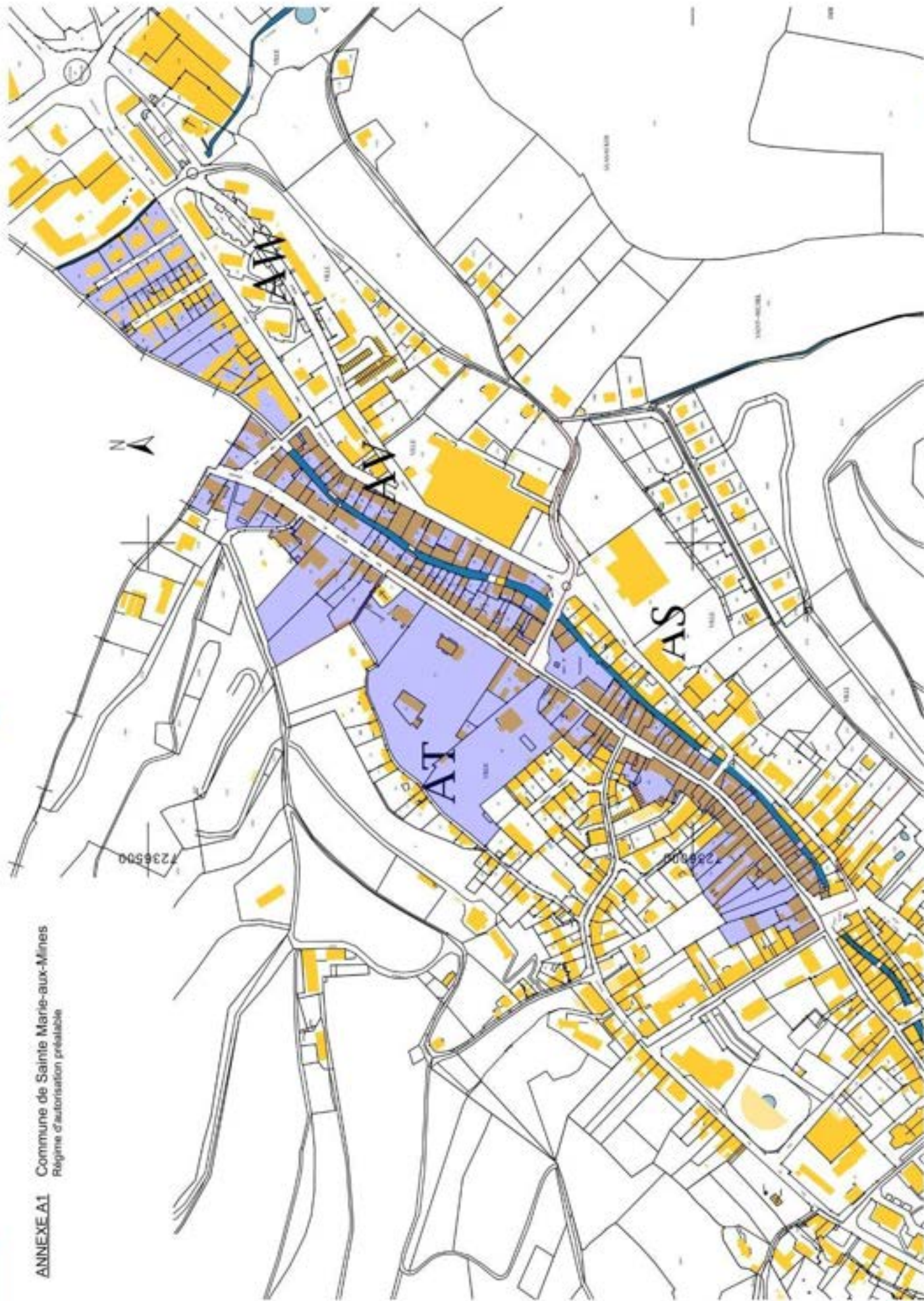
Avec ce permis, le propriétaire a l'obligation de déposer une demande comprenant :

- Le formulaire **CERFA n° 15652*01** (autorisation de mise en location)
- Un dossier de **diagnostic technique (DDT)**

ANNEXE A1 Commune de Sainte Marie-aux-Mines
Régime d'autorisation préalable



ANNEXE A1 Commune de Sainte Marie-aux-Mines
Régime d'autorisation préalable



2. REMISE D'UN RÉCÉPISSÉ

- Si le dossier de demande est complet (1), la Mairie délivre un accusé de réception (2). La délivrance de l'accusé de réception ne constitue aucunement une autorisation de louer. Cette dernière est délivrée après la visite (3) et la décision (4).
- Si le dossier n'est pas complet, la Mairie renvoie directement 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

1. **Une fois la demande transmise** à la Communauté de Commune du Val d'Argent (CCVA), **la collectivité contacte** ensuite le propriétaire ou son mandataire pour **fixer une visite de contrôle du logement**.
2. **Lors de la visite**, une **évaluation de l'état du logement** est réalisée à l'aide d'une **grille de critères objectifs** portant sur la **sécurité** et la **salubrité** du logement.
3. **Au terme de la visite**, un rapport de visite est rédigé et un **avis** est formulé (favorable ou défavorable).
4. Le **cas échéant**, il indique la **nature des travaux ou aménagements recommandés ou prescrits**.

4. DÉCISION

- A l'appui du rapport de visite et de l'avis des services de la collectivité, la CCVA prend une décision (autorisation / refus).
- La décision est notifiée au propriétaire, au plus tard un mois après la réception du dossier, par voie postale.
- 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 effectués, une contre-visite sera réalisée pour en constater la bonne exécution, et une nouvelle décision autorisant ou non la location sera rendue.

AUTORISATIONS

- 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 est valable deux ans. Passée cette date, l'autorisation doit être renouvelée à chaque mise en location avec un nouveau locataire.



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.



VOS CONTACTS

SAINTE-MARIE-AUX-MINES

Mairie

Adresse. 114 rue du Maréchal de Lattre de Tassigny, 68160 Sainte-Marie-aux-Mines

Tel. 03 89 58 33 60

Mail. contact@ville-saintemarieauxmines.fr

SAINTE-CROIX-AUX-MINES

Mairie

Adresse. 37 rue Maurice Burrus, 68160 Sainte-Croix-aux-Mines

Tel. 03 89 58 73 12

Mail. contact@mairie-saintecroixauxmines.fr



Ou rendez- vous sur www.valdargent.com