PERMIS de *Louer*



Guide **pratique**

Argenteuil s'engage pour un habitat de qualité et dans la lutte contre l'habitat indigne et insalubre.

Boucle Nord de Seine
MÉTROPOLE DU GRAND PARIS

ARGENTEUIL

argenteuil.fr
01 34 23 41 00

Dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, la ville d'Argenteuil, en lien avec le Territoire Boucle Nord de Seine, a décidé de mettre en place l'autorisation préalable de mise en location, « le Permis de louer », applicable depuis le 18 janvier 2021.
Depuis cette date, tout logement faisant l'objet de la conclusion d'un contrat de location soumis au titre Ier ou au titre Ier bis de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, dans le secteur du Val-Notre-Dame, doit dorénavant disposer de cette autorisation.
Le « Permis de louer » permet ainsi de valoriser la qualité du logement proposé à la location, et de lutter activement contre les locaux insalubres, indignes et impropres à l'habitation, qui sont sources d'exclusion, de précarité, d'insécurité physique et de mise en danger de la santé des occupants.

Parce que vivre dans des conditions décentes est un droit et que réhabiliter et protéger le patrimoine ancien sur la commune est une priorité : la municipalité a mis en place, avec le territoire Boucle-Nord-de-Seine, les permis de louer et de diviser.
Avec ces deux dispositifs ambitieux, nous souhaitons, d'une part, empêcher concrètement la location de logements insalubres dont tirent profits des marchands de sommeil peu scrupuleux de la loi au détriment de leurs locataires.
Nous voulons aussi, d'autre part, endiguer le phénomène de la division de logements individuels qui génère une hyper-densification dans le tissu pavillonnaire.
Ce combat pour qu'Argenteuil soit une ville agréable à vivre pour tous ses habitants repose sur la collaboration de toutes et tous. Bailleurs, propriétaires, professionnels de l'immobilier, nous comptons sur vous !



Véronique Laugier
Adjointe au maire
déléguée au Logement,
à l'Habitat et à la Politique de la ville
Conseillère territoriale



Georges Mothron
Maire d'Argenteuil
Vice-président
Boucle Nord de Seine

Qu'est-ce que le Permis de louer ?



Tout propriétaire bailleur privé dont le logement se trouve dans le périmètre défini par la ville, a l'obligation de déposer une demande d'autorisation préalable à la mise en location de son bien. La mise en place de ce dispositif permet d'informer les propriétaires bailleurs de leurs devoirs et obligations en amont de la conclusion d'un bail de location.

Les objectifs du permis de louer sont multiples :

- assurer un logement digne aux locataires
- permettre au propriétaire de valoriser son bien et le rendre attractif
- mieux connaître les logements mis en location pour mieux cibler les actions de lutte contre l'habitat indigne
- lutter contre les marchands de sommeil
- améliorer le patrimoine et l'attractivité du territoire

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.

À la demande de la commune d'Argenteuil, qui en est membre, le Territoire Boucle Nord de Seine a décidé d'instaurer par délibération du 10 juillet 2020, la mise en œuvre à compter du 18 janvier 2021, des permis de louer et de diviser sur la ville. Pour ce qui concerne le permis de louer, il a été déterminé que sa mise en application porterait, dans un premier temps, uniquement sur le quartier du Val-Notre-Dame.

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 ».

Qui est concerné ?

Tout propriétaire d'un bien immobilier ayant l'intention de le louer sous la loi du 6 juillet 1989.
Cela s'applique lors de la première mise en location ; une relocation ou lors de la remise sur le marché du bien concerné après une période d'interruption.
Le permis de louer s'applique à la fois aux logements vides et aux logements meublés qui sont loués à titre de résidence principale.
Ne sont pas concernés, les renouvellements de bail, les reconductions de bail, les avenants au bail et les baux commerciaux.
Cette autorisation ne concerne que le quartier du Val-Notre-Dame pour le moment.

Mode d'emploi

Étape 1 - Dépôt de la demande en Mairie (sans frais de dossier)

Le propriétaire a l'obligation de déposer une demande d'autorisation préalable de mise en location auprès du service Habitat de la ville d'Argenteuil. Cette demande doit être déposée au service habitat sur rendez-vous ou à envoyer par voie postale en courrier recommandé avec accusé de réception :

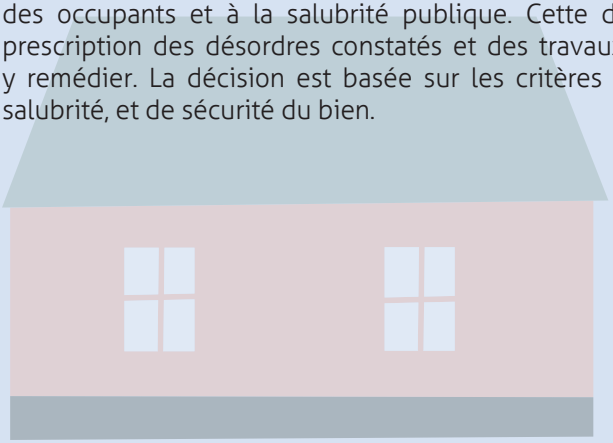
- le formulaire Cerfa n° 15652*01, accompagné de toutes les pièces du dossier.
- un justificatif d'identité
- un justificatif de domicile du propriétaire bailleur
- un dossier de diagnostic technique (DDT) complet comprenant :
    - un diagnostic de performance énergétique (DPE) valide
    - le constat des risques naturels et technologiques
    - un constat de risque d'exposition au plomb (Cerp) daté de moins de 6 ans pour les logements construits avant 1949
    - le rapport de repérage d'amiante pour tout bien immobilier antérieur à 1997
    - un diagnostic de l'état de l'installation intérieure électrique et de gaz pour les logements de plus de 15 ans
- une attestation de surface du logement conforme à la loi Boutin, constitué d'un plan du logement intérieur mentionnant les hauteurs sous plafonds.

Étape 2 - Remise d'un récépissé

À la remise du dossier complet la mairie délivre un accusé de réception.
La délivrance de l'accusé de réception vaut récépissé de la demande d'autorisation préalable de mise en location, mais ne vaut pas autorisation.

Étape 3 - Instruction de la demande et décision

À compter du dépôt de la demande, le délai d'instruction est d'un mois maximum. Durant cette période, une visite du bien peut être effectuée, sur rendez-vous, par un agent municipal. La décision est notifiée par arrêté municipal, au propriétaire, au plus tard un mois après la réception du dossier, par voie postale.
Une décision de rejet est prise si la location du bien porte atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique. Cette décision est assortie de la prescription des désordres constatés et des travaux à mettre en œuvre pour y remédier. La décision est basée sur les critères de surfaces, d'hygiène, de salubrité, et de sécurité du bien.



Règles d'évaluation

Pour instruire la demande de permis de louer, la ville contrôle :

- l'état des installations de gaz, d'électricité et de ventilation
- l'absence de plomb et d'amiante accessibles
- l'absence d'arrêté d'insalubrité, ou de mise en sécurité
- l'absence d'humidité et de traces de moisissure
- l'absence de risque de chute de personnes (absence de garde-corps, main courante instable...)
- le respect des critères d'habitabilité (luminosité suffisante des pièces principales, pièces pourvues d'ouvertures sur l'extérieur, hauteur sous plafond, surfaces suffisantes...)
- l'état des équipements (moyen de chauffage suffisant, détecteur de fumée, assainissement conforme...)
- la présence d'une cuisine ou un coin cuisine aménagé avec un appareil de cuisson et un évier
- une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un WC, séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas.





Motifs de refus

Une décision de rejet est prise si une mise en location porte atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique (article L.111-6-1-1 du CCH).
Cette décision est 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 doit déposer une nouvelle demande préalable de mise en location de son logement. Il doit transmettre les éléments (photos, nouveaux diagnostics, et factures) permettant de vérifier la bonne exécution des travaux.
L'autorisation préalable conditionne la conclusion d'un contrat de location destiné à la résidence principale du locataire.
Le propriétaire a l'obligation de joindre une copie de l'autorisation de louer au contrat de bail, à chaque nouvelle mise en location ou à chaque changement de locataire.

Sanctions

Si vous louez sans autorisation, ou malgré le refus formulé par la ville d'Argenteuil, vous êtes passible d'une amende de :

- **5 000 €** en cas de mise en location sans demande d'autorisation et **15 000 €** en cas de nouveau manquement dans les 3 ans.
- **15 000 €** en cas de mise en location d'un logement dont l'autorisation a été refusée. (article L 635-7 du code de la construction et de l'habitation).

Ces amendes peuvent être complétées par des signalements à la Caisse d'allocations familiales pour demander la suspension des aides aux logements dont vous bénéficiez et au Procureur pour les pratiques les plus abusives pouvant mener à des condamnations pénales.
Le produit de ces amendes sera directement versé à l'Agence nationale de l'habitat (Anah).

Questions

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

Le permis de louer a une validité de deux ans. Tout changement de locataire durant cette période de validité ne nécessite pas de nouvelle demande. Passée la période de deux ans, et en cas de changement de locataire, le propriétaire doit déposer une nouvelle demande d'autorisation.

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

Seuls 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.

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

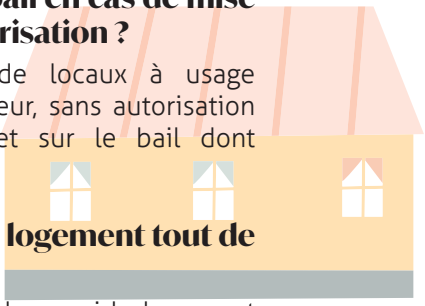
Les agences immobilières prennent en charge cette procédure. Il est conseillé de vous rapprocher de votre agence immobilière afin de vérifier les clauses du mandat.

Que dois-je faire en cas d'un refus de permis de louer ?

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 préconisé 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.

Quelles sont les aides apportées par l'Agence nationale de l'habitat (Anah) ?

Cet établissement public a pour mission d'améliorer le parc de logements privés existants. Il accorde des aides financières pour des travaux, sous conditions, à des propriétaires occupants, bailleurs et copropriétaires en difficulté.

L'Anah peut aider les propriétaires bailleurs à rénover leurs logements destinés à la location. Dans le cadre de travaux de rénovation énergétique ou de travaux plus lourds de sécurité, vous pouvez bénéficier d'aides financières de l'Anah et obtenir une déduction fiscale importante sur vos revenus fonciers bruts. En contrepartie, un conventionnement sur le tarif des loyers vous sera demandé. Pour plus d'informations rendez-vous sur le site https://www.anah.fr.

Réponses

Rénovation énergétique

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « loi Climat et résilience » a pour objectif de lutter contre les passoires énergétiques en interdisant la location des logements les plus énergivores, progressivement, à compter de 2025 :

- ***2022*** **: Obligation de réaliser un audit énergétique pour obtenir une étiquette DPE,**
- ***2023*** **: Pas de possibilité d'augmenter le loyer en cas d'étiquette énergétique F et G,**
- ***2025*** **: Interdiction de louer les biens étiquetés G,**
- ***2028*** **: Interdiction de louer les biens étiquetés F.**

Dès janvier 2023, le locataire pourra exiger de son propriétaire qu'il effectue des travaux et plusieurs mécanismes d'information, d'incitation et de contrôle viendront renforcer ce droit pour le locataire.

Les travaux de rénovation énergétique

Quels travaux réalisés ? Comment choisir les bonnes entreprises ? Combien ça coûte ? Quelles sont les aides financières auxquelles je suis éligible ?
Si vous vous posez ces questions, nous vous invitons à prendre connaissance du dispositif mis en place par la commune en lien avec l'Établissement public territorial Boucle Nord de Seine sur le site de la ville ***argenteuil.fr.***

À votre disposition un guichet unique d'amélioration de l'habitat.

Vous pourrez obtenir des renseignements sur :
- la réduction de vos dépenses énergétiques via la rénovation de votre logement,
- l'adaptation de votre logement en cas de mobilité réduite,
- les aides financières mobilisables.

Permanences (sur rendez-vous)

Maison de quartier d'Orgemont > mercredi 9h-12h,
Maison de quartier du Val-Notre-Dame > jeudi 14h-17h

En 2021, 95 projets ont pu voir le jour grâce à ce dispositif.
N'hésitez plus, prenez rendez-vous sur la plateforme
http://www.soliprojet.fr/contact **ou** 0 800 006 075.
+ d'infos > habitat.bouclenorddeseine@soliha.fr

Information sur le *Permis de diviser*

La Ville d'Argenteuil a également mis en place le « Permis de diviser ».
Le permis de diviser permet de renforcer la lutte contre l'habitat indigne, et les marchands de sommeil, et d'améliorer le patrimoine et l'attractivité du territoire.
La mise en place de ce dispositif permet aussi d'intervenir en amont des travaux afin de stopper l'hyper-densification, et assurer un logement digne aux locataires.



+ d'infos

> **argenteuil.fr**

Ou service Habitat
/ Mairie d'Argenteuil :

12-14 bd Léon-Feix
- 95100 Argenteuil

Permis.de.louer@
ville-argenteuil.fr

01 34 23 41 27
/ 01 34 23 62 99