



GUIDE PRATIQUE



LE PERMIS DE LOUER : POURQUOI ?

Dans le cadre de sa politique intercommunale de l'habitat, Haut-Bugey Agglomération souhaite améliorer la qualité de son parc de logement et lutter contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil pour garantir des conditions de vie respectables pour tous, notamment les locataires du parc privé.

Chaque année, une dizaine de procédures sont engagées au titre de la lutte contre l'indignité ou l'insalubrité sur des logements de Haut-Bugey Agglomération. Nantua possède par ailleurs un taux de parc privé potentiellement indigne élevé, à hauteur de 8% contre 3,5% à l'échelle de Haut-Bugey Agglomération et 2,3% dans l'Ain. Or, une infime part de ces situations est réellement portée à la connaissance des institutions compétentes pour y remédier.

Créé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi « ALUR ») du 24 mars 2014, le dispositif du « permis de louer » permet :

- d'assurer une connaissance plus étroite de la qualité du parc locatif privé,
- de prévenir des situations d'habitat indigne, notamment les situations récurrentes, et de lutter contre les marchands de sommeil.

CADRE JURIDIQUE ET RÉGLEMENTAIRE

Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et son article 6 : « *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.* »

Art. L634-1 à L634-5 du code de la construction et de l'habitation, relatif à la déclaration préalable de mise en location.

Art. L635-1 à L635-11 du code de la construction et de l'habitation, relatif à l'autorisation préalable de mise en location.

Délibération de Haut-Bugey Agglomération du 6 juin 2019.

A partir du 1^{er} janvier 2020, Haut-Bugey Agglomération met en place le permis de louer sur la rue du Collège de Nantua.



QUI EST CONCERNÉ ?

Pour une première mise en location ou un changement de locataire, tout propriétaire dont le logement se trouve dans la rue du Collège est soumis à l'un des deux régimes du permis de louer ci-après :

LA DÉCLARATION DE MISE EN LOCATION

sur les logements numérotés pairs de 2 à 42 rue du Collège.



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Déclaration de mise en location de logement N° 15651*01

Ministère chargé du logement
Art. L.634-1 à L.634-5 et R.634-2 du code de la construction et de l'habitation

Cocher les cases correspondant aux renseignements à fournir

Cadre réservé à l'administration
Date de dépôt de la demande : _____ Numéro d'enregistrement : _____

Commune : NOM de la commune : _____ Département : _____
Établissement Public de Coopération Intercommunale (E.P.C.I.) : NOM de l'E.P.C.I. : _____

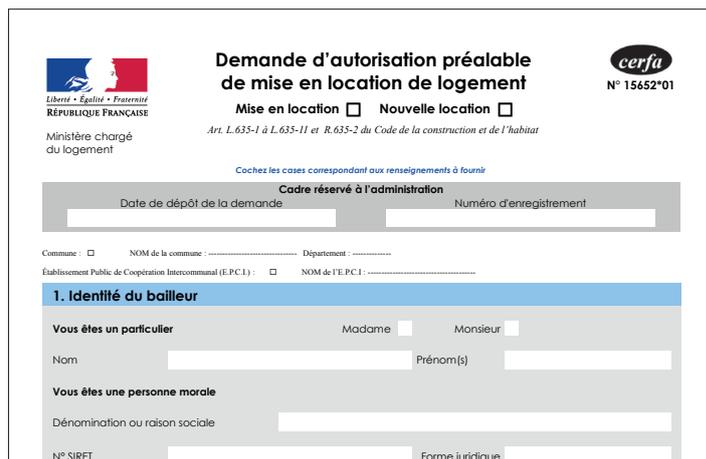
1. Identité du bailleur

Vous êtes un particulier Madame Monsieur
Nom : _____ Prénom(s) : _____

Vous êtes une personne morale
Dénomination ou raison sociale : _____
N° SIRET : _____ Forme juridique : _____
Représentant de la personne morale Madame Monsieur
Nom : _____ Prénom : _____

L'AUTORISATION PRÉALABLE DE MISE EN LOCATION

sur les logements numérotés impairs de 1 à 51 rue du Collège.



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Demande d'autorisation préalable de mise en location de logement N° 15652*01

Mise en location Nouvelle location
Art. L.635-1 à L.635-11 et R.635-2 du Code de la construction et de l'habitation

Ministère chargé du logement

Cocher les cases correspondant aux renseignements à fournir

Cadre réservé à l'administration
Date de dépôt de la demande : _____ Numéro d'enregistrement : _____

Commune : NOM de la commune : _____ Département : _____
Établissement Public de Coopération Intercommunale (E.P.C.I.) : NOM de l'E.P.C.I. : _____

1. Identité du bailleur

Vous êtes un particulier Madame Monsieur
Nom : _____ Prénom(s) : _____

Vous êtes une personne morale
Dénomination ou raison sociale : _____
N° SIRET : _____ Forme juridique : _____



Ne sont pas concernés les :

- locations touristiques saisonnières (moins de 4 mois dans l'année),
- baux commerciaux,
- baux sur des logements sociaux,
- baux sur des logements conventionnés avec l'Anah.

Ne sont pas concernées les actions de :

- renouvellements de bail,
- reconductions de bail,
- avenants au bail.

-  Déclaration de mise en location
-  Autorisation préalable

LA DÉCLARATION DE MISE EN LOCATION

La déclaration de mise en location s'applique du numéro 2 au 42 rue du Collège (voir conditions p.3 « Qui est concerné ? »). Si vous êtes sous le régime de la déclaration de mise en location, celui-ci requiert que vous informiez la collectivité de la mise en location de votre logement dans les 15 jours faisant suite à la signature d'un nouveau

contrat de location.

Attention, la remise d'un récépissé ne signifie pas que votre logement est décent.

Par ailleurs, le bénéfice du tiers payant des aides au logement au propriétaire est conditionné à l'octroi du récépissé de mise en location.

LA PROCÉDURE

1 DÉPOSER LA DÉCLARATION DE MISE EN LOCATION

Ce dépôt s'effectue dans un **délaï de 15 jours maximum** après la signature d'un nouveau bail, via le formulaire [cerfa n°15651*01](#). Le dossier de diagnostic technique du logement doit être joint au formulaire cerfa. Il comprend les diagnostics à joindre à vos démarches que le propriétaire à l'obligation légale de fournir à la signature du bail :

- 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,
- L'état des risques et pollutions.

La déclaration peut être adressée :

- *Par mail :*

permisdelouer@hautbugey-agglomeration.fr
ou directement sur le site de HBA
www.hautbugey-agglomeration.fr

- *Par courrier (recommandé ou suivi conseillé)*

Haut-Bugey Agglomération
Service Habitat
57 rue René Nicod CS 80502
01117 Oyonnax Cedex

- *En main propre :*

Mairie de Nantua
Service Urbanisme
17 rue de l'Hôtel de ville
01130 Nantua

2 REMISE D'UN RÉCÉPISSÉ

Si le dossier de déclaration déposé est complet : un récépissé vous est adressé dans un délai de 7 jours.
Si le dossier de déclaration déposé est incomplet : un accusé de réception vous est adressé. L'accusé de réception précise les pièces manquantes à fournir dans un délai d'un mois.

Une fois en possession du récépissé, vous êtes en conformité avec le permis de louer et vous pouvez bénéficier du tiers payant des aides au logement.

Attention : cet accusé de réception ne vaut pas récépissé.



LES SANCTIONS

Dans le cas d'une mise en location sans déclaration de mise en location, le propriétaire contrevenant s'expose à une amende pouvant aller jusqu'à 5 000 € (article L634-4 du code de la construction et de l'habitation).



L'AUTORISATION PRÉALABLE DE MISE EN LOCATION

L'autorisation préalable de mise en location s'applique du numéro 1 au 51 rue du Collège (voir conditions p.3 « Qui est concerné ? »).

Sous le régime de l'autorisation préalable de mise en location, un contrat de location ne peut pas être signé tant que l'autorisation de mise en location n'a pas été délivrée. 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. Par ailleurs, le bénéficiaire du tiers payant des aides au logement peut être levé si l'autorisation préalable est rejetée.

LA PROCÉDURE

1 DÉPOSER UNE DEMANDE D'AUTORISATION PRÉALABLE DE MISE EN LOCATION

Ce dépôt s'effectue via le formulaire [cerfa n°15652*01](#). **Le dossier de diagnostic technique du logement doit être joint à la demande**, il comprend les diagnostics à joindre à vos démarches que le propriétaire a l'obligation légale de fournir à la signature du bail :

- 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,
- L'état des risques et pollutions.

La demande peut être adressée :

- *Par mail* :
permisdelouer@hautbugey-agglomeration.fr
ou directement sur le site de HBA
www.hautbugey-agglomeration.fr

- *Par courrier* (recommandé ou suivi conseillé)

Haut-Bugey Agglomération
Service Habitat
57 rue René Nicod CS 80502
01117 Oyonnax Cedex

- *En main propre* :
Mairie de Nantua
Service Urbanisme
17 rue de l'Hôtel de ville
01130 Nantua

2 REMISE D'UN RÉCÉPISSÉ DE DÉPÔT

Haut-Bugey Agglomération délivre un accusé de réception, celui-ci vaut récépissé du dépôt de la demande, mais ne vaut pas autorisation.

En cas de pièces manquantes, HBA vous adressera un courrier indiquant les pièces manquantes, vous disposez d'un délai d'un mois pour les fournir. Passé ce délai, vous devrez déposer une nouvelle demande.

3 VISITE DE CONTRÔLE

Sur la base du dossier de diagnostic technique, Haut-Bugey Agglomération et la commune de Nantua décident de la nécessité ou non d'effectuer une visite technique de contrôle. Le cas échéant, l'opérateur URBANIS est missionné pour effectuer la visite et évaluer l'état du logement sur la base d'une grille de critères objectifs portant sur la sécurité et la salubrité du logement.



L'AUTORISATION PRÉALABLE DE MISE EN LOCATION

4 DÉCISION

Sur la base du dossier de diagnostic technique fourni par le propriétaire ou celui rédigé suite à la visite de l'opérateur, Haut-Bugey Agglomération prend une décision : Autorisation (avec ou sans réserves) ou Refus.

La décision est notifiée au propriétaire au plus tard un mois après la réception du dossier de demande complet.

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 vous souhaitez toujours louer votre bien, vous devrez déposer une nouvelle demande préalable de mise en location du logement.



LES 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 3 ans, le montant maximal est porté à 15 000€ (article L635-7 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 L635-7 du code de la construction et de l'habitation).

QUESTIONS / RÉPONSES

• *Dois-je déposer une demande d'autorisation préalable ou une déclaration de mise en location à chaque changement de locataire ?*

Oui, l'autorisation préalable de mise en location ou la déclaration de mise en location s'appliquent à toute nouvelle mise en location ou relocation.

• *Combien de temps est valable l'autorisation ?*

L'autorisation délivrée devient caduque si elle n'est pas suivie d'une mise en location dans un délai de 2 ans. Attention cependant, l'autorisation ou la déclaration doit toujours être renouvelée en cas de signature d'un nouveau bail.

• *Mon logement est géré par une agence immobilière, qui doit se charger d'effectuer les démarches ?*

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

• *Si le propriétaire ne fait pas les démarches nécessaires, que se passe-t-il pour le locataire ?*

L'absence de déclaration de mise en location est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire. Le locataire conserve son droit au maintien dans les lieux.

• *Puis-je utiliser l'autorisation de mise en location pour prouver que mon logement est décent ?*

Non, l'autorisation préalable de mise en location est inopposable aux autorités chargées d'assurer la police de la salubrité ou de la sécurité publiques, ainsi qu'aux droits des occupants afférents aux mesures de police administrative.

• *Comment sont comptés les délais (d'un mois ou de sept jours) pour recevoir son autorisation ou le récépissé de sa déclaration ?*

Les délais sont comptés de date à date. Si la date de votre dépôt + 30 jours tombe un samedi ou un dimanche, la date limite est le jour ouvré suivant.

• *A quoi est destiné le produit des amendes ?*

Le produit des amendes contractées dans le cadre du permis de louer est reversé directement à l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah). L'Anah finance ainsi des projets de rénovation énergétique ou de travaux plus lourds. Ces aides sont mobilisables sur Nantua et s'accompagnent d'aides complémentaires des collectivités dans le cadre du dispositif « Rénovez en Haut-Bugey ». Ce dispositif finance notamment des projets locatifs sous réserve que ces derniers respectent des plafonds de loyers. Si vous ne rentrez pas dans les critères de l'Anah vous pouvez tout de même être accompagné par « Rénovez en Haut-Bugey » (04 74 12 17 69) qui vous aidera notamment à bénéficier des aides de droit commun mobilisables en cas de travaux (crédit d'impôt, valorisation des CEE, etc.).





Pour toute information, HBA se tient à votre disposition :
Site HBA – www.hautbugey-agglomeration.fr/permis_de_louer.html
permisdelouer@hautbugey-agglomeration.fr
Ou au **04 74 81 23 70**

