

Quartier du Pin

PERMIS DE LOUER

Ensemble,
agissons contre
l'habitat indigne.

Propriétaires du quartier du Pin, vous devez obtenir un permis de louer, désormais obligatoire, avant de mettre en location votre logement.
Renseignez-vous sur www.agen.fr

PERMIS DE LOUER

Guide pratique

La redynamisation du centre-ville est un objectif fort porté depuis plusieurs années par la Ville d'Agen. De nombreuses actions ont déjà été mises en œuvre pour améliorer le cadre de vie en centre-ville et attirer une nouvelle population (piétonisation, aménagement d'espaces publics, aides à la réhabilitation de logements privés, création de l'éco-quartier La Villette).

Ces projets permettent également aux propriétaires privés de valoriser leur patrimoine.

De plus, la décence d'un logement, le confort de vie qu'il procure ainsi que ses performances énergétiques représentent des critères importants pour des candidats à la location et favorisent la sécurisation de la relation bailleur-locataire.

Les efforts doivent être poursuivis, notamment sur le quartier du Pin qui est particulièrement touché par un parc résidentiel dégradé.

C'est dans ce cadre que le Conseil municipal d'Agen a voté l'expérimentation du Permis de louer sur le Quartier du Pin. Il s'agit d'un accord préalable de la Mairie à la location des biens, permettant de s'assurer de la décence du logement et éventuellement de bénéficier de conseils pour améliorer sa performance énergétique.

QU'EST-CE QUE LE PERMIS DE LOUER ?

Les plus-values de la mise en place du permis de louer sont multiples :

- Assurer un logement digne aux locataires
- Assurer le propriétaire de louer un bien attractif
- Lutter contre les marchands de sommeil
- Améliorer le patrimoine et l'attractivité du territoire

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

La mise en place de ce dispositif permet d'intervenir en amont de la location et de limiter les plaintes des locataires.

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.

Par délibération du 23 juin 2022, dans laquelle l'Agglomération d'Agen a délégué la mise œuvre du Permis de louer à la Ville d'Agen et Par délibération du 27 juin 2022 dans laquelle la Ville d'Agen a institué le régime d'autorisation préalable sur un territoire défini, le quartier prioritaire du Pin, le permis de louer est lancé à titre expérimental à partir du 1er janvier 2023.

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».

ZONES CONCERNÉES PAR LE DISPOSITIF À AGEN

Qui est concerné ?

Pour une première mise en location ou un changement de locataire, tout propriétaire dont le logement se trouve dans le périmètre désigné, a l'obligation de demander l'autorisation préalable de le mettre en location. Ne sont donc pas concernés les renouvellements de bail, les reconductions de bail et des avenants au bail. Cette mesure ne s'applique pas aux bailleurs sociaux, aux logements conventionnés par l'ANAH, aux locations touristiques saisonnières (moins de 4 mois dans l'année), ni aux baux commerciaux.

Il faut compter un mois pour l'instruction du dossier complet, à compter de la date de dépôt. Cette démarche est totalement gratuite. **L'autorisation est valable 2 ans.**

AGEN - QUARTIER DU PIN



PROCÉDURE

1

Dépôt de la demande d'autorisation préalable à une mise en location sans frais de dossier

Le propriétaire a l'obligation de déposer une demande d'autorisation préalable comprenant :

- Le formulaire CERFA n°15652*01 (lien en bas de la page)
- Un dossier de diagnostic technique (DDT) à sa demande

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)*
- 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 pour les appartements dans les immeubles collectifs datant d'avant 1997
- L'état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz pour les logements de plus de 15 ans
- Une attestation de surfaces (loi Boutin)

Les documents peuvent être :

- Déposés à l'accueil de la Mairie d'Agen - Place du Docteur Esquirol à Agen
- Envoyés par voie postale en courrier recommandé avec accusé de réception à la Mairie d'Agen
- Ou par voie électronique : maison.habitat@agglo-agen.fr

Les formulaires sont disponibles en ligne :

www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R47394 et www.agen.fr

Pour toute information, merci de contacter par mail :

maison.habitat@agglo-agen.fr

* La durée de validité d'un DPE est de **10 ans**. Les DPE réalisés :

- avant le 1er janvier 2013 sont valides jusqu'au 31 décembre 2022 ;
- entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont valides jusqu'au 31 décembre 2022 ;
- entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valides jusqu'au 31 décembre 2024 ;
- après le 1er juillet 2021 sont valides dix ans.

La période du 1er juillet 2021 au 31 décembre 2024 est une période pendant laquelle les DPE dans leur ancienne version de 2013 et les DPE dans leur nouvelle version de 2021 seront tous deux valides.

2

REMISE D'UN RÉCÉPISSÉ

SI LE DOSSIER DE DEMANDE EST COMPLET

La Ville délivre un récépissé lorsque le dossier est complet. Celui-ci ne vaut pas autorisation.

SI LE DOSSIER N'EST PAS COMPLET

La Ville 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

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

Lors de la visite, l'agent procède 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.

- État des installations de gaz, d'électricité et de ventilation
- Absence d'humidité et de trace de moisissure
- Absence de risque de chute de personnes (absence de garde-corps, main courante instable...)
- Respect des critères d'habitabilité (luminosité suffisante des pièces principales, pièces bien pourvues d'ouvertures sur l'extérieur, hauteur sous plafond, surfaces suffisantes...)
- État des équipements (moyen de chauffage suffisant, détecteur de fumée)

Au terme de la visite, un rapport de visite est établi. Le cas échéant, il indique la nature des travaux.

4

Décision

À l'appui du rapport de visite et de l'avis des services, la Ville prend une décision (Autorisation / Refus).

La décision est notifiée au propriétaire, au plus tard un mois après la date du récépissé de dépôt de la déclaration, par voie postale, par lettre recommandée avec accusé de réception.

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. Il devra transmettre les éléments (photos, factures) permettant de vérifier la bonne exécution des travaux.

Pour la réalisation de travaux, la plateforme énergétique de l'Agglomération d'Agen peut conseiller les propriétaires sur les subventions possibles.



L'AUTORISATION

- Le régime de l'autorisation préalable contraint et conditionne la conclusion d'un contrat de location destiné à la résidence principale du locataire.
- L'autorisation est valable deux ans. Passée 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.

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.

FAQ

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

Le permis de louer a une validité de deux ans. Durant cette période de validité, en cas de changement de locataire, le propriétaire devra déposer une nouvelle demande d'autorisation.

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

Seule la mise en location ou un changement de locataires 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 (NB : une autorisation est valable deux ans).
- 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 à l'accueil de la Mairie d'Agen.

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

Le mandataire est autorisé à déposer un dossier pour le compte du propriétaire. 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 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.

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.



Maison de l'Habitat - Agglomération d'Agen
8 rue André Chénier - 47916 Agen cedex 9
maison.habitat@agglo-agen.fr
05 53 69 05 04