



COMMUNE DE VALENCE D'AGEN

PERMIS DE LOUER

Le guide pratique

**Je suis propriétaire, je loue mon bien,
quelle démarche dois-je faire ?**





Edito

Agir ensemble pour l'amélioration de notre cadre de vie

La redynamisation du centre ville de Valence d'Agen est un objectif affirmé

et porté depuis plusieurs années en collaboration étroite avec les services de l'État et la Communauté de Communes des Deux Rives.

Les différentes études portées sur les logements ont démontré, qu'en raison de leur dégradation ou de leur inadéquation avec les besoins de la population le nombre de logements vacants en cœur de ville est très important.

Il en va de l'attractivité et de l'avenir de notre commune !

Dans ce contexte particulier la lutte contre l'habitat indigne et l'amélioration de la qualité des logements existants sont des priorités.

L'instauration d'un permis de louer permettra de garantir la mise en location de logements de qualité et encouragera les propriétaires à entretenir leurs biens. Avec ce dispositif, la collectivité se donne les moyens de détecter les problèmes de décence d'un logement, d'interdire la mise en location ou de la soumettre à la réalisation de travaux préalables avant l'arrivée du locataire mais aussi d'accompagner les propriétaires dans leurs démarches.

Si le permis de louer peut mettre à l'index des biens mis à la location, il valorise, également, ceux qui répondent aux critères de conformité exigés notamment en matière de performances énergétiques nécessaires.

L'objectif est double : Vérifier que le logement ne présente aucun risque pour la santé et la sécurité, c'est aussi protéger les conditions de vie et la dignité des habitants et permettre l'installation de nouvelles populations (jeunes, familiales et dynamiques).

Tout le périmètre de la commune n'est pas concerné. Seuls les quartiers ou les îlots d'immeubles dans lesquels des difficultés ont été identifiées en font partie mais d'autres zones pourraient être constituées à l'avenir.

Sachant pouvoir compter sur chacun d'entre vous pour construire le Valence d'Agen de demain, vivant attractif et agréable à vivre pour tous !

Jean-Michel BAYLET

Ancien ministre
Maire de Valence d'Agen
Président de la CC2R
Conseiller départemental

Concrètement c'est quoi ?

C'est un **dispositif qui permet de s'assurer que les logements mis en location ne portent atteinte ni à la sécurité des occupants ni à la salubrité publique**, en imposant au propriétaire d'effectuer une demande d'autorisation préalable de mise en location (APML) auprès de la commune de Valence d'Agen.

Le cadre juridique

- Selon l'article 6 de la loi n°89-462 du 06 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».**
- 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 au 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 la délibération du Conseil Communautaire du 11 mars 2024, à compter du 16 octobre 2024 **toute mise en location ou en relocation d'un bien à usage de résidence principale, vide ou meublée, situé sur un périmètre défini sur la commune de Valence d'Agen doit obtenir une autorisation préalable.**
- Par la convention de délégation de la compétence liée à la mise en œuvre et au suivi du dispositif «d'autorisation préalable de mise en location» et de «Permis de louer» entre la Communauté de Communes des Deux Rives et la commune de Valence d'Agen sur le territoire de cette dernière, délibération n°2024-04-29-60.

Qui est concerné par ce dispositif ?

Les propriétaires bailleurs (ou leurs mandataires) **mettant en location ou en relocation** (avec changement de locataire) **un bien à usage de résidence principale** vide ou meublé, au sein de l'une des zones concernées de la commune.

NE SONT PAS CONCERNÉS :

- Les logements mis en location par un organisme social (Loi Elan)
- Les reconductions, les renouvellements ou avenants du contrat de location initial sans changement de locataire.

Les secteurs concernés :

- Avenue Auguste Grèze
- Avenue de la Gare
- Rue des Bains
- Rue Chevalier Toile
- Place Nationale
- Place Sylvain Dumon
- Rue des Limousins
- Allées du IV Septembre
- Rue Pérès
- Rue Murette
- Rue des Remparts
- Rue Notre Dame
- Rue Lageyre
- Carrelot de la Jordane
- Rue des Fossés
- Rue de Castels
- Boulevard Victor Guilhem
- Cours de Verdun
- Rue Porte Neuve
- Rue du Docteur Dufaur
- Rue de la Justice
- Impasse de la Justice
- Rue Alsace Lorraine
- Rue François Moulenq
- Allées Hautes des Fontaines



Combien ça coûte ?

Contrairement à d'autres collectivités, la Communauté de Communes des Deux Rives et la commune de Valence d'Agen ont acté collectivement de ne pas mettre en place de frais de dossier. **La demande de Permis de louer est donc entièrement gratuite.**

Quand faire la demande ?

La demande doit être réalisée avant toute mise en location. Le Permis de louer est valable **deux ans** et doit être **renouvelé à chaque changement de locataire**. Il faut prévoir un **délai minimum d'un mois** entre la demande et la mise en location.

Si je ne loue pas tout de suite ?

L'autorisation devient **caduque** s'il apparaît qu'elle n'est **pas suivie d'une mise en location** dans un **délai de deux ans** suivant sa délivrance.

En cas de changement de propriétaire, quelle est la démarche ?

Une autorisation en cours de validité peut être transférée au **nouveau propriétaire du logement**. Ce transfert prend effet à compter du dépôt par le nouveau propriétaire, 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.**



Les éléments à vérifier avant de louer

L'ASPECT EXTÉRIEUR



La façade, la toiture, les menuiseries, l'évacuation des eaux pluviales doivent être en bon état.



Les fenêtres, portes-fenêtres, balcons doivent être munis de garde-corps conformes à la norme française P01-012 lorsque la hauteur de chute potentielle est supérieure à 1 mètre.

L'HABITABILITÉ



Le logement possède au moins une pièce principale de 9m² à 2m20 de hauteur sous plafond.



La pièce principale possède un ouvrant (porte ou fenêtre) donnant directement sur l'extérieur.



La pièce principale et les chambres disposent d'un éclairage naturel suffisant.



L'éclairage est présent dans toutes les pièces et doit être en bon état

L'ÉLECTRICITÉ



Les fils électriques doivent être non visibles ou protégés.



L'installation respecte les règles de mise en sécurité (cf. diagnostic électricité).

LE CHAUFFAGE



Le logement dispose d'un chauffage dans chaque pièce.



L'installation respecte les règles de sécurité (cf. diagnostic électricité ou gaz).



L'habitation respecte les règles de performance énergétique. Les logements ayant une consommation supérieure à 450 kW/h par m² d'énergie finale sont interdits à la location depuis le 1^{er} janvier 2023 (cf. diagnostic de performance énergétique).

LA VENTILATION ET LA CIRCULATION D'AIR

 Les pièces de service (cuisine, salle de bain, WC) doivent être correctement ventilées.

 Les pièces de vie doivent avoir des entrées d'air.

 Bon entretien des bouches d'extraction.

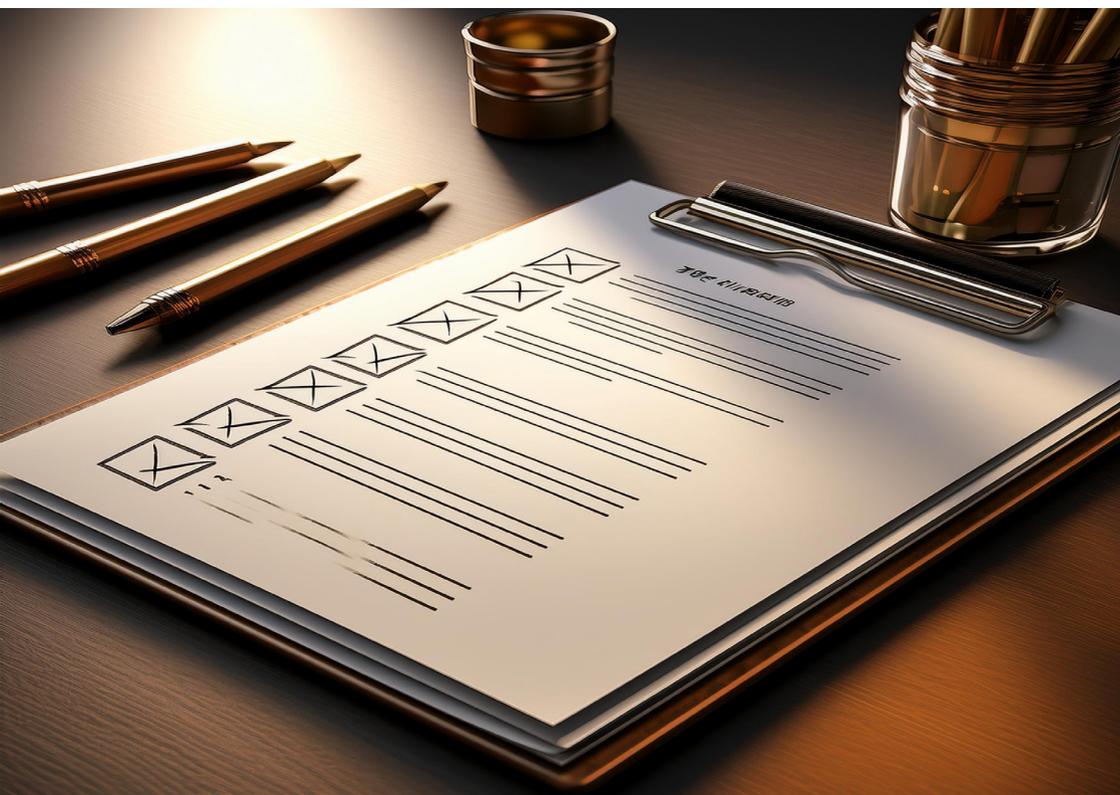
 Les cheminées doivent être munies d'une trappe de fermeture et être ramonées avant la mise en location (cf. certificat de ramonage).

LES REVÊTEMENTS

 Les revêtements des sols et des murs doivent être en bon état.

 Il ne doit pas y avoir de moisissures, de remontées d'humidité par capillarité, d'infiltration d'eau ...

 Les revêtements qui contiennent du plomb et qui sont en état dégradés (classe 3) doivent être repeints (cf. diagnostic sur le risque d'exposition au plomb).





LES ÉQUIPEMENTS

 La cuisine doit disposer d'un évier, d'une alimentation en eau froide et chaude, d'un débit suffisant, d'une évacuation des eaux usées avec siphon.

 Elle doit également être aménagée pour recevoir un appareil de cuisson.

 La salle de bain doit être équipée d'une baignoire ou d'une douche, d'une alimentation en eau froide et chaude, d'un débit suffisant, d'une évacuation des eaux usées avec siphon.

 Les sanitaires doivent être séparés de la pièce principale.

 Un détecteur de fumée doit être installé dans l'habitation.

LES PARTIES COMMUNES (POUR LES IMMEUBLES COLLECTIFS)

 Les sols, les murs, les escaliers, les garde-corps doivent être solides et en bon état.

 *A savoir :*

Ce document est destiné à vous aider dans la préparation de votre dépôt de dossier.

Il n'est NI CONTRACTUEL NI EXHAUSTIF.

Il est aussi susceptible d'évoluer selon la réglementation.



Si je loue un logement sans avoir demandé un Permis de louer, à quelles sanctions je m'expose ?

- 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 sanctionné 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 sanctionné 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 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.



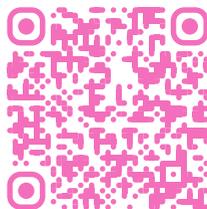


Je dois faire ma demande de Permis de louer, comment procéder ?



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

Le propriétaire a l'obligation de **remplir le formulaire CERFA 15652*01** et de **l'accompagner d'un dossier de diagnostic technique (DDT)**. En cas de difficultés pour remplir le CERFA, la notice explicative référencée 52148#01 est consultable sur internet.



Chaque propriétaire a déjà l'obligation légale de fournir un dossier de diagnostic technique DDT qui regroupe les éléments suivants en cours de validité :

- Le diagnostic de performance énergétique (DPE)
- L'état des risques et pollution (ERP)
- Le contrat des risques d'exposition au plomb (CREP) pour les logements construits avant 1949
- L'état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz pour les installations de plus de 15 ans
- Une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence d'amiante pour les appartements dans les immeubles collectifs datant d'avant 1997
- Le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif.

Comment déposer mon dossier une fois que celui-ci est complet ?

Au choix :



Directement en Mairie



Par courrier en lettre recommandée avec A/R à :
Service Urbanisme Mairie de Valence d'Agen
25 Rue de la République 82400 VALENCE D'AGEN



Par mail à : s.michelon@valencedagen.fr

2 REMISE D'UN RÉCÉPISSÉ DE DÉPÔT

SI LE DOSSIER DE DEMANDE EST COMPLET, le demandeur reçoit un récépissé de dépôt.

SI LE DOSSIER EST INCOMPLET, le demandeur reçoit un courrier par voie électronique ou postale stipulant les pièces manquantes. Tant que le dossier n'est pas complété, aucune décision ne peut être prise. Le délai d'un mois commence à partir de la remise de la dernière pièce manquante.

3 VISITE DE CONTRÔLE

- Une fois la demande transmise à la Mairie, les services municipaux contactent le propriétaire ou son mandataire afin de fixer une date de visite de contrôle du logement afin de vérifier l'état et la décence du bien.
- Lors de la visite, le policier municipal procède à une évaluation à l'aide d'une grille de critères objectifs portant sur la sécurité et la salubrité du bien.

4 DÉCISION PAR ARRÊTÉ

À l'appui du rapport de visite, la commune se prononce sur la conformité du logement, par voie postale, au plus tard un mois après la réception du dossier.

Trois cas de figures :

- Accord
- Accord sous réserve (avec présentation de travaux)
- Refus



Que se passe-t-il en cas de refus ?

Le bien NE PEUT PAS ÊTRE SOUMIS À LA LOCATION car il porte atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique. La décision sera assortie de la description des travaux à mettre en œuvre pour y remédier. Une fois les travaux réalisés, la demande devra être renouvelée, elle donnera lieu à une nouvelle visite.

Pour obtenir de plus amples informations ou pour prendre rendez-vous, merci d'adresser votre demande par mail à : s.michelon@valencedagen.fr



MAIRIE DE VALENCE D'AGEN

25 RUE DE LA RÉPUBLIQUE 82 400 VALENCE D'AGEN

RENSEIGNEMENTS : 05 63 29 66 82



www.valencedagen.fr

 @ValenceDagen

 Valence d'Agen - 82400

 villevalencedagen

CRÉATION : SERVICE COMMUNICATION - MAIRIE DE VALENCE D'AGEN | IMPRESSION : GRAPHIK.A / NE PAS JETER SUR LA VOIE PUBLIQUE

