



**VOUS ÊTES
PROPRIÉTAIRE ?
VOUS VOULEZ LOUER VOTRE BIEN ?**

VILLE DE



Guide pratique

PERMIS DE LOUER

LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE



**POUR SAVOIR
SI VOUS ÊTES CONCERNÉ**

Rendez-vous à la Direction de l'Habitat, du Logement
et du Renouveau Urbain (DHLRU)

Maison de l'Habitat, 100 rue des Martyrs de la Résistance
60110 Méru

Tél. : 03 44 52 34 07

www.ville-meru.fr/logement

La Ville de Méru renforce son dispositif de lutte contre l'habitat indigne et insalubre en mettant en place un permis de louer.

En effet, le territoire rencontre des problématiques de logements dégradés, parfois loués dans de mauvaises conditions.

Les propriétaires bailleurs d'un logement situé dans le périmètre défini (voir page 9) doivent disposer d'un permis de louer lors d'une nouvelle mise en location ou d'un changement de locataire.



POURQUOI CETTE DEMANDE DE PERMIS DE LOUER ?

- > Pour assurer un logement de qualité aux locataires**
- > Pour lutter contre les marchands de sommeil**
- > Pour améliorer le patrimoine du territoire et ainsi son attractivité**

Il s'agit pour les propriétaires privés de demander l'accord de la mairie pour louer un logement à chaque nouvelle mise en location ou à chaque

changement de locataire.

La mise en place de ce dispositif permet d'intervenir en amont de

la location et de ne pas devoir attendre une éventuelle plainte du futur locataire pour intervenir.

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 2 octobre 2019, le Conseil municipal de Méru a institué l'autorisation préalable de mise en location, sous le nom de « permis de louer ».

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 ».



QUI EST CONCERNÉ ?

Pour une première mise en location ou un changement de locataire, tout propriétaire a l'obligation de faire une demande de permis de louer, autorisant la mise en location.

Qu'il s'agisse ou non d'un logement conventionné, que le locataire ouvre droit ou non aux allocations logement de la CAF/MSA, cette déclaration de louer est obligatoire.

Ne sont donc pas concernés les renouvellements de bail avec le même locataire, les reconductions de bail et les avenants au bail avec le même locataire. Cette mesure ne s'applique pas non plus aux locations touristiques saisonnières (moins de 4 mois dans l'année), ni aux baux commerciaux, ni aux logements sociaux.

ETAPE 1 : DÉPÔT DE LA DEMANDE AUPRÈS DE LA DHLRU

- En remplissant le formulaire CERFA N°15652*01 disponible sur : ville-meru.fr/permis-de-louer
- En annexant à sa demande le Dossier de Diagnostic Technique (DDT). Chaque propriétaire a déjà l'obligation légale d'en fournir un (article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989). Il regroupe notamment :
 - ❖ Le titre de propriété, ou acte du notaire
 - ❖ Le mandat de gestion, si mandataire
 - ❖ 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'Etat des Risques et Pollutions (ERP)
- En le déposant complété soit :
 - ❖ directement à la Direction de l'Habitat, du Logement et du Renouvellement Urbain (DHLRU), à la Maison de l'Habitat, 100 rue des Martyrs de la Résistance, à Méru
 - ❖ par voie postale en courrier recommandé avec accusé de réception à :
DHLRU, Maison de l'Habitat
100 rue des Martyrs de la Résistance
60110 Méru
 - ❖ par mail à :
habitat-logement@ville-meru.fr

L'ensemble du dossier est à fournir en un seul exemplaire.

ETAPE 2 : REMISE D'UN RECEPISSE

- La Ville délivre un accusé de réception.
 - La délivrance de l'accusé de réception vaut récépissé de demande de permis de louer, mais ne vaut aucunement autorisation de louer le bien.
- Si le dossier n'est pas complet, le propriétaire recevra un courrier de la Ville précisant les points à compléter et/ou indiquant les pièces manquantes à fournir.
Un délai sera précisé pour le renvoi.
Passé ce délai, la demande est refusée et le propriétaire se voit dans l'obligation de déposer une nouvelle demande.



PROCÉDER ?

ETAPE 3 : VISITE DE CONTRÔLE

- La commune contacte le propriétaire ou son mandataire pour fixer une visite de contrôle du logement.
- Lors de la visite, la commune 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.
- Le cas échéant, elle indique la nature des travaux ou aménagements recommandés ou prescrits.

ETAPE 4 : DÉCISION

- A l'appui de la visite, la Ville de Méru prend une décision d'autorisation ou de refus.
- La décision est notifiée au propriétaire par voie postale, après la réception du dossier complet.
- Une décision de rejet sera prise si le logement ou l'immeuble font l'objet d'un arrêté municipal de péril ou d'un arrêté préfectoral d'insalubrité ou si une mise en location porte atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique. Cette décision sera assortie des désordres constatés et de la prescription des travaux à mettre en oeuvre pour y remédier.
- Une fois les travaux réalisés, si le propriétaire souhaite toujours louer son bien, il devra faire une nouvelle demande de permis de louer.
- Le permis conditionne la conclusion d'un contrat de location destiné à la résidence principale du locataire.
- Le propriétaire a l'obligation de joindre une copie du permis de louer au contrat de bail, à chaque nouvelle mise en location ou à chaque changement de locataire.



QUESTIONS / RÉPONSES

Quelle démarche effectuer en cas de changement de propriétaire ?

Un permis en cours de validité peut être transféré au nouveau propriétaire du logement (NB : un permis 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 du permis. La déclaration de transfert est établie à l'aide du formulaire CERFA n°15663*01 à retourner à l'accueil de la mairie. (disponible sur www.ville-meru.fr)

Dois-je déposer une demande de permis 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 devra déposer une nouvelle demande de permis.

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 d'un dossier complet. 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 à la mairie pour pouvoir louer votre bien.

Si je ne loue pas le logement tout de suite ?

Le permis n'est plus valable si le logement n'est pas loué un an après la date d'obtention du permis.



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 peuvent prendre en charge cette procédure. Il leur sera demandé de fournir un mandat de gestion avec le dossier.

Quel effet sur le bail en cas de mise en location sans permis de louer ?

La mise en location de locaux à usage d'habitation par un bailleur, sans obtention du permis, est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire.

Mais la Caisse d'Allocation Familiale (CAF) peut décider de suspendre le versement de l'aide au logement au propriétaire.

Le produit des amendes sera reversé directement à l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH). Concrètement pour quoi faire ?

L'ANAH peut aider les propriétaires bailleurs à rénover leurs logements destinés à la location sous certaines conditions. Dans le cadre de travaux de rénovation énergétique ou de travaux plus lourds, vous pouvez bénéficier d'aides financières de l'ANAH pour les réaliser et obtenir une déduction fiscale importante sur vos revenus fonciers bruts. En contrepartie, vous vous engagez à proposer votre bien à un loyer abordable à des locataires de ressources modestes.

SANCTIONS

- Dans le cas d'une absence de demande de permis de louer, 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).

POUR INFORMATION

DEUX AUTRES DISPOSITIFS SONT MIS EN PLACE :

Déclaration de louer

Permis de diviser



**VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE ?
VOUS VOULEZ LOUER VOTRE BIEN ?**

VILLE DE
Méru

Guide pratique

**DECLARATION
DE LOUER**

**LUTTER CONTRE
L'HABITAT INDIGNE**

**POUR SAVOIR
SI VOUS ÊTES CONCERNÉ**
Rendez-vous à la Direction de l'Habitat, du Logement
et du Renouvellement Urbain (DHRLRU)
Maison de l'Habitat, 100 rue des Martyrs de la Résistance
60110 Méru
Tél. : 03 44 52 34 07
www.ville-meru.fr/logement



**VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE ?
VOUS VOULEZ DIVISER VOTRE BIEN ?**

VILLE DE
Méru

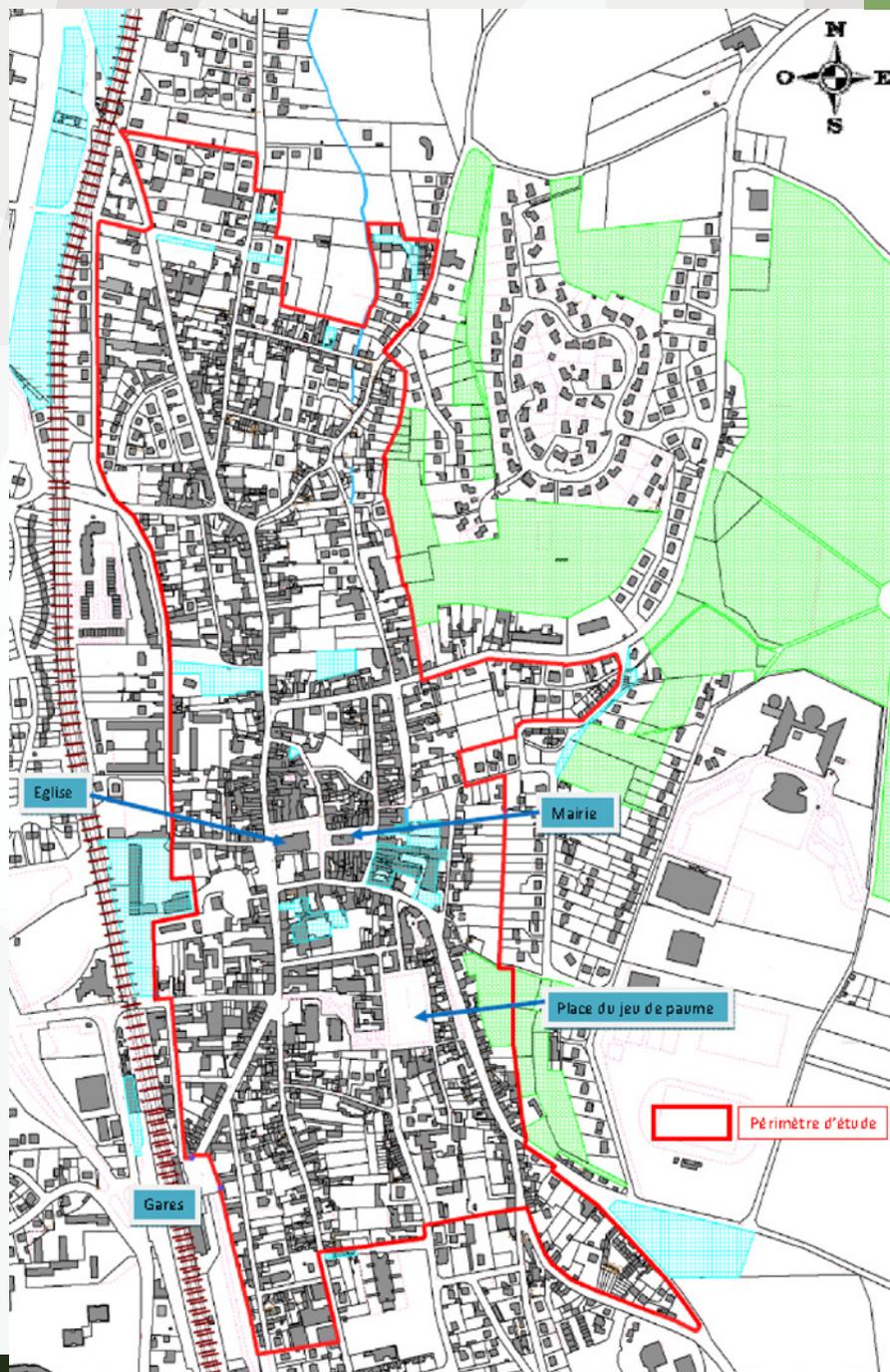
Guide pratique

**PERMIS
DE DIVISER**

**LUTTER CONTRE
L'HABITAT INDIGNE**

**POUR SAVOIR
SI VOUS ÊTES CONCERNÉ**
Rendez-vous à la Direction de l'Habitat, du Logement
et du Renouvellement Urbain (DHRLRU)
Maison de l'Habitat, 100 rue des Martyrs de la Résistance
60110 Méru
Tél. : 03 44 52 34 07
www.ville-meru.fr/logement

Périmètre



Liste des rues

côté pair jusqu'au n°94
côté impair jusqu'au n°115

côté impair

côté pair jusqu'au 4

côté impair jusqu'au 3

côté pair

côté pair

côté pair jusqu'au 28 BIS

côté impair jusqu'au 31

côté pair jusqu'au 6

côté impair jusqu'au 9

côté pair jusqu'au n°14

ALLEE GRACHUS BABEUF
AVENUE VICTOR HUGO
CITE BREBANT
IMPASSE DU DOCTEUR BOIGNARD
IMPASSE DU MOULIN
PLACE DE L'HOTEL DE VILLE
PLACE DU 14 JUILLET
PLACE DU 16 OCTOBRE
PLACE DU JEU DE PAUME
RUE ANATOLE FRANCE
RUE ANATOLE FRANCE
RUE ANDRE GIDE
RUE ARSENE BULARD
RUE BAUDIN
RUE BERTHELOT
RUE BERTHELOT
RUE CAMILLE DESMOULINS
RUE CARNOT
RUE CHANZY
RUE CHANZY
RUE CHARLES BOUDEVILLE
RUE DE GOURNAY
RUE DE GOURNAY
RUE DE LA BIENFAISANCE
RUE DE LA CITE MARQUANT
RUE DE LA REPUBLIQUE
RUE DES MARTYRS DE LA RESISTANCE
RUE DIDEROT
RUE DU DOCTEUR GEY
RUE DU DOCTEUR GRAILLON
RUE ERNEST RENAN
RUE FRANCOIS TRUFFAUT
RUE GAMBETTA
RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU
RUE JEAN JAURES

Liste des rues

côté impair jusqu'au n°13

côté pair jusqu'au 64

côté impair

côté pair jusqu'au 36 BIS

côté impair jusqu'au 53

côté pair jusqu'au 14

côté pair jusqu'au 58 TER

côté impair jusqu'au 7

côté pair

côté pair jusqu'au 32

côté impair jusqu'au 35

côté pair jusqu'au 40

côté impair jusqu'au 37

côté impair

côté pair jusqu'au 40

côté impair jusqu'au 33

Côté impair

RUE JEAN JAURES
RUE JEAN MONNET
RUE JEANNE D'ARC
RUE JULES VALLES
RUE LAKANAL
RUE LOUIS BLOQUET
RUE LOUIS BLOQUET
RUE LOUIS DESHAYES
RUE LOUIS DESHAYES
RUE MARCEAU
RUE MARIE VAUX
RUE MICHELET
RUE MIMAUT
RUE MIMAUT
RUE MOUFLETTE
RUE MULLOT
RUE PARMENTIER
RUE PASTEUR
RUE PAUL VAILLANT COUTURIER
RUE PAUL VAILLANT COUTURIER
RUE PIERRE BISSET
RUE PIERRE CURIE
RUE PIERRE CURIE
RUE PLATEL
RUE ROGER SALENGRO
RUE ROGER SALENGRO
RUE SALENTIN
RUE THEODORE GERARD
RUE VALENTINE
RUE VOLTAIRE
RUELLE BAUDIER
SENTE DU BOULOIR

VILLE DE



Ville de Méru
Place de l'Hôtel de Ville
60110 Méru

**PERMIS
DE LOUER**

www.ville-meru.fr/logement