



ARGENTON
SUR CREUSE



Autorisation de mise en location

Le règlement du Permis de Louer



CONTEXTE

Soucieux du respect du droit fondamental qu'est celui de vivre dans un logement décent, les élus ont souhaité la mise en place d'un outil supplémentaire dans la lutte contre l'habitat indigne : l'autorisation de mise en location appelée Permis de louer.

Celui-ci intervient en complément des politiques publiques menées en faveur de la réhabilitation urbaine telle que l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Urbaine, le dispositif « Petites Villes de Demain » et l'opération Façades.

L'objectif principal est d'agir à l'encontre de propriétaires parfois indécents et de s'assurer que les logements loués ne portent pas atteintes à la sécurité ou à la santé des occupants.

La base réglementaire de ce dispositif est issue de la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 (articles 92 et 93) et son décret 2016-1790 du 19 décembre 2016. Elle est confortée par la loi ELAN n° 2018-1021 du 23 novembre (article 188) et modifiée par la loi visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement du 9 avril 2024 et son décret 2024-970 du 30 octobre 2024

A ceux-ci s'ajoutent les articles L635-1 à L635-11 du code de la construction et R635-1 à 635-4.

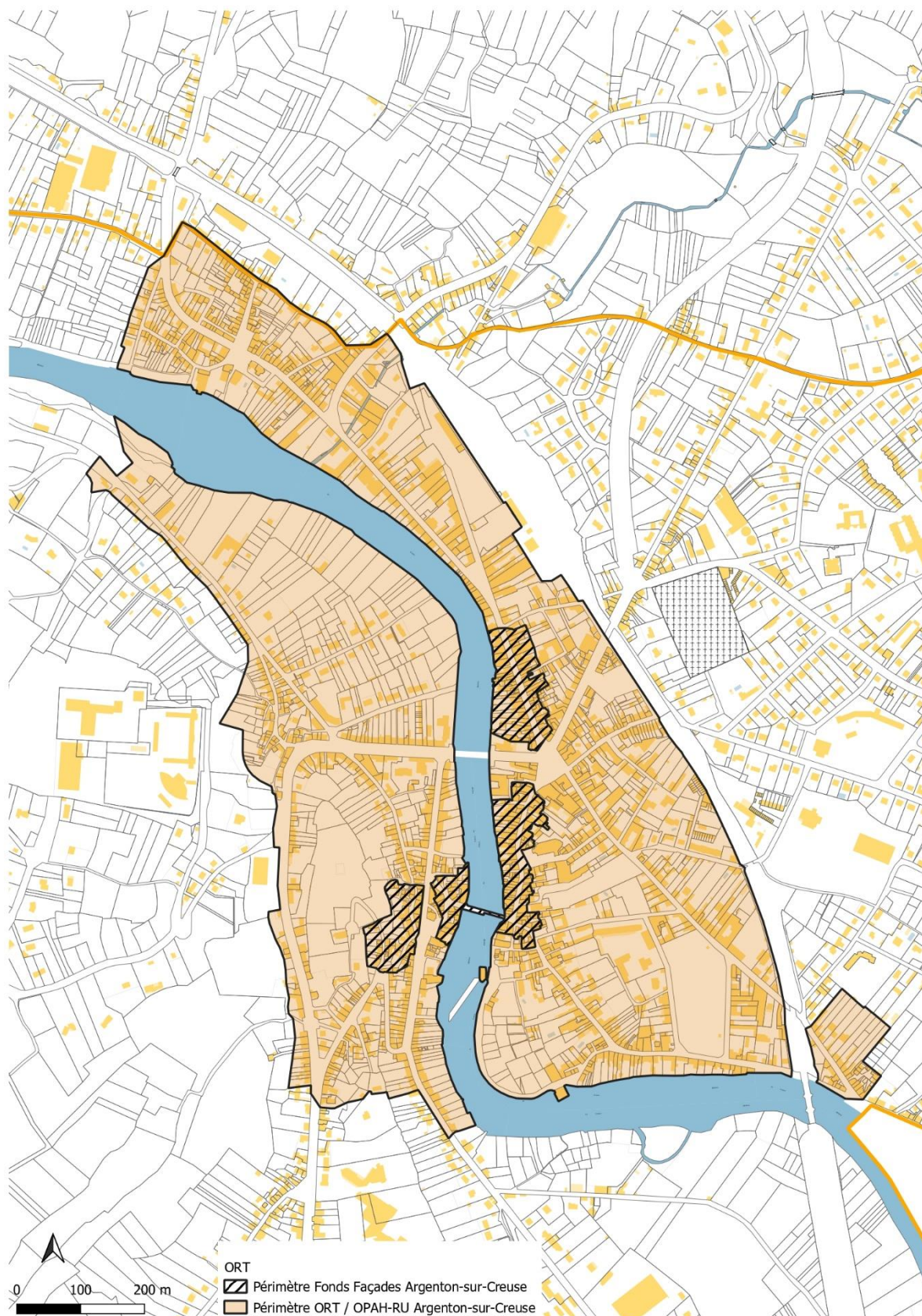
Pour rappel, selon l'article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs » le bailleur est tenu de remettre un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique et à la santé, répondant à un critère de performance énergétique minimale, et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation ».

La non décence s'appuie sur le décret 2002-120 du 30 janvier 2002 : tout propriétaire bailleur est dans l'obligation de fournir un logement décent conformément au décret 2002-120 du 30 janvier 2002.

L'autorisation de mise en location a été approuvée par délibération du conseil municipal le 9 décembre 2022.

LE PERIMETRE CONCERNE

Le périmètre d'application retenu correspond au secteur opérationnel de l'OPAH-RU de la ville d'Argenton-sur-Creuse.



Liste des rues (liste non exhaustive se référer au plan)

Type de voie		Nom de voie	Infos complémentaires
Rue	de l'	Abreuvoir	
Place		Agnès Varda	anciennement Rue Barbès n°2 / 4 / 6 + 7 Rue de la République
Rue		Auclerc Descottes	
Rue		Bara	
Rue		Barbès	
Rue		Basse	
Rue		Bruant	
Rue		Camille Claudel	ex Chambons de Maroux
Rue	de la	Cannelle	
Place		Carnot	
Rue	des	Chambons de Maroux	
Place	du	Champ de Foire	
Rue		Chapelle Notre-Dame	
Rue		Charles Brillaud	
Rue	de	Châteauneuf	
Route	de	Châteauroux	
Impasse	des	Chenevières	
Impasse		Christine de Pisan	anciennement n° 29B et 29T rue Grande
Rue	de la	Coursière	
Rue		Croix d'Or	
Cour		Croix d'Or	
Rue	de la	de la Grelette	(côté impair)
Rue		Duperthuis	
Rue	des	Écoles	
Impasse	des	Écoles	
Rue		Gambetta	et les Aribouts
Impasse		Gambetta	
Rue	de la	Gare	
Rue		Germaine Rouillard	(ex rue de l'Abreuvoir de Maroux)
Chemin	de la	Glacière	
Passage		Rue Grande	
Rue		Grande + les Aribouts	
Rue	de la	Grenouille	jusqu'au n° 11 (limite du chemin de fer)
Rue	du	Gué	
Rue		Jean-Jacques Rousseau	
Rue		Jeanne Juillet	(ex rue de l'Abattoir) jusqu'aux numéros 43 et 30
Rue		Jenny de Vasson	ex 5T rue de la Grenouille et 8 et 8B rue Rosette)

Impasse	du	Jeu de boules	
Rue		Joseph Barbotin	
Rue		Ledru Rollin	jusqu'aux n° 33 et 34 (limite du chemin de fer)
Place	du	Marché au blé	
Rue	de	Maroux	
Ruelle	du	Moulin	
Rue	du	Moulin de Bord	
Rue	du	Moulinet	
Chemin	des	Moulinets	
Rue		Notre-Dame	
Rue	d'	Orjon	
Rue		Paul Bert	
Rue		Pichonnet	
Rue	du	Point du jour	
Chemin	de la	Présidence	
Rue	de la	Prison	
Rue	du	Rabois	
Rue		Raspail	
Place	de la	République	
Rue	des	Rochers Notre-Dame	
Rue	des	Rochers Saint-Jean	
Avenue		Rollinat	jusqu'aux n° 67 et 92
Rue		Rosette	
Rue		Saint-Jean	
Place		Scévole / Verdun	
Impasse		Sophie Germain	Anciennement Impasse Gambetta
Rue	des	Tanneurs	
Rue	de la	Tour	
Rue		Victor Hugo	jusqu'aux numéros 81 et 102
Rue	des	Vieilles Boucheries	
Impasse	de	Villiers	
Place		Voltaire	

QUELS LOGEMENTS SONT CONCERNÉS ?

L'APML concernera l'ensemble des locations privées à usage de résidence principale, vides ou meublées. Les logements mis en location par un organisme de logement social ou ceux faisant l'objet d'un conventionnement avec l'Etat sont dispensés de cette demande d'autorisation.

Seule la mise en location ou la relocation d'un logement est visée. La reconduction, le renouvellement des locations ou l'avenant au contrat de location ne sont pas soumis à autorisation.

Pour être mis sur le marché de la location, un logement ne doit pas porter atteinte à la sécurité des habitants et à la salubrité publique.

QUAND FAIRE LA DEMANDE ?

La demande d'autorisation préalable de mise en location doit se faire à chaque changement de locataire ou en cas de première mise en location. Nous vous conseillons d'anticiper la demande dès que vous avez connaissance du départ du locataire.

Aucun bail ne peut être signé tant que la commune n'a pas autorisé la mise en location du logement.

Les reconductions, les renouvellements de location ou les avenants aux baux ne sont pas concernés par les demandes de permis de louer.

La collectivité dispose d'un délai de 30 jours pour répondre dès lors que votre dossier est complet. Passé ce délai, l'absence de réponse de la collectivité vaut autorisation tacite de mise en location.

COMMENT FAIRE LA DEMANDE ?

DOCUMENTS A FOURNIR (au 1^{er} janvier 2022) :

- Formulaire de demande (cerfa° N° 15652*01) téléchargeable sur le site Internet de la mairie ou en cliquant [ici](#)
- Dossier de diagnostic technique (DDT) composé des éléments suivants :

Type de diagnostics
Diagnostic plomb pour toute construction antérieure à 1949 (validité 6 ans)
Diagnostic amiante pour toute construction antérieure à 1997 (validité illimitée)
Diagnostic électrique pour les installations de plus de 15 ans (validité 6 ans)
Diagnostic gaz pour les installations de plus de 15 ans (validité 6 ans)
Diagnostic de performance énergétique (validité 10 ans pour les DPE réalisés depuis le 1 ^{er} juillet 2021, les diagnostics antérieur ne sont plus valables à compter du 31/12/2024)
Etat des risques naturels et technologiques (validité 6 mois) : gratuit sur georisques.gouv.fr

En cas de DDT incomplet au moment de la demande, il est impératif de fournir *a minima* les diagnostics suivants pour que la demande prise en compte :

- Le diagnostic électrique pour les installations de plus de 15 ans
- Le diagnostic gaz pour les installations de plus de 15 ans

*Nous vous rappelons toutefois que l'ensemble de ces diagnostics doivent obligatoirement être fournis au locataire et joints au bail.

FORMAT DE LA DEMANDE A RESPECTER IMPERATIVEMENT :

Afin de faciliter le traitement de la demande, celle-ci devra être transmise au format papier ou au format numérique et respecter les règles suivantes :

- Une seule demande par mail avec le CERFA et les diagnostics dans le même mail

Règlement PDL – mise à jour du 20 novembre 2024

- Les diagnostics doivent être au format .pdf et nommés selon leur contenu (« DDT.pdf » si diagnostic complet, « electricite.pdf » si diagnostic électrique etc.)

Si ce format n'est pas respecté ou si le dossier est incomplet, la demande ne pourra pas être prise en compte et devra faire l'objet d'un nouveau dépôt.

Il est également rappelé qu'il appartient au dépositaire de s'assurer que les diagnostics correspondent bien au logement concerné par la demande. La demande sera annulée si l'opérateur ne dispose pas des bons diagnostics.

La demande d'autorisation préalable de mise en location sera à adresser par mail à l'adresse dédiée permisdelouer@mairie-argenton-sur-creuse.fr ou à défaut en version papier à la Mairie d'Argenton-sur-Creuse 69 rue Auclert Descottes – 36200 Argenton-sur-Creuse.

PROCESSUS DE LA DEMANDE

ETAPES	QUI	QUOI	COMMENTAIRES
1	Propriétaire ou son mandataire	Transmission du formulaire de demande de Permis de louer à la mairie avec les pièces justificatives	A faire le plus en amont possible
2	Mairie	Accusé réception du dossier complet (ARCD) ou demande de pièces complémentaires si non complet	Délai commence quand dossier complet
3	Mairie	Demande à SOLIHA de réaliser une visite sous 15 jours	
4	SOLIHA	Prise de RDV avec le propriétaire ou le mandataire	
5	SOLIHA	Visite à domicile	Max ARDC J+15
6	SOLIHA	Rédaction du rapport de visite	
7	SOLIHA	Transmission du rapport de visite à la Mairie	
LE LOGEMENT EST DECENT OU DEFATS MINEURS			
8.d	Mairie	Rédaction du courrier d'autorisation de mise en location	
9.d	Mairie	Transmission du courrier d'autorisation de mise en location au propriétaire et/ou mandataire	Max ARDC M+1
10.d	Mairie	Transmission du courrier d'autorisation de mise en location à la MSA, services fiscaux	
11.d	Mairie	Transmission du courrier d'autorisation de mise en location à SOLIHA	
LE LOGEMENT N'EST PAS DECENT			
8.nd	Mairie	Rédaction du courrier de refus de mise en location	
9.nd	Mairie	Transmission du courrier de refus de mise en location au propriétaire et/ou mandataire	Max ARDC M+1
10.nd	Mairie	Transmission du courrier de refus de mise en location à la CAF, MSA, services fiscaux	
11.nd	Mairie	Transmission du courrier de refus de mise en location à SOLIHA	
12.nd	Propriétaire ou son mandataire	Réalisation des travaux de mise en conformité	2 mois pour réalisation travaux ou transmission devis signés avec acompte versé – contrôle Police Municipale si pas de retour du propriétaire

13.nd	Propriétaire ou son mandataire	Transmission de l'information de réalisation des travaux à la Mairie	
14.nd	Mairie	Demande à SOLIHA de réaliser une visite sous 15 jours	
15.nd	SOLIHA	Visite de contrôle	
16.nd	SOLIHA	Rédaction du rapport de visite	
17.nd	SOLIHA	Transmission du rapport de visite à la Mairie	
18.nd	Mairie	Rédaction du courrier d'autorisation de mise en location	
19.nd	Mairie	Transmission du courrier d'autorisation de mise en location au propriétaire et/ou mandataire	
20.nd	Mairie	Transmission du courrier d'autorisation de mise en location à la CAF, MSA, services fiscaux	
21.nd	Mairie	Transmission du courrier d'autorisation de mise en location à SOLIHA	

LA VISITE DU LOGEMENT ET LES PRINCIPAUX POINTS CONTRÔLÉS

Afin de s'assurer que le logement ne présente pas de risques pour la santé et la sécurité du futur locataire, le technicien procèdera à une évaluation de l'état du logement, à l'aide d'une grille de critères objectifs lors de sa visite. Il vérifiera les points suivants :

- L'installation électrique
- Le système de ventilation
- L'installation de gaz si existante
- L'absence de traces d'humidité ou de moisissures
- L'absence de risques de chutes de personnes (rampes instables, conformité des garde-corps...etc.)
- Les hauteurs sous plafonds
- La luminosité des pièces principales et la présence de fenêtres vers l'extérieur
- La dimension suffisante des pièces
- Les moyens de chauffage
- La présence d'un détecteur de fumée
- La conformité de l'assainissement

Il réalisera ensuite un rapport de visite et formulera un avis. Pour cela, il tiendra également compte du Règlement Sanitaire Départemental téléchargeable [ici](#).

La ville a désigné, l'association SOLIHA, comme prestataire pour réaliser ces visites.

LES CONTROLES

Des contrôles réguliers sont effectués par la Police Municipale, à la demande du service permis de louer, afin de vérifier l'occupation du bien lorsque :

- un refus n'est pas suivi d'effet
- un dossier incomplet reste en l'état
- la CAF et la MSA nous ont signalé le versement d'une allocation logement dans un logement qui n'a pas reçu d'autorisation

LES SANCTIONS APPLICABLES

Le fait de mettre un logement en location sans solliciter le permis de louer, ou en dépit du refus de mise en location, pourra être sanctionné par une amende d'un montant maximum de 5000 euros et de 15 000 euros en cas de récidive dans les trois ans.

Le Maire informe par courrier en recommandé le bailleur de l'irrégularité de sa situation et de sa possibilité de présenter ses observations et régulariser sa situation sous un délai d'un mois. Pour cela, « il joint aux observations adressées au maire ou au président de l'EPCI copie du récépissé du dépôt de la demande d'autorisation ».

Au terme de ce délai, le produit de l'amende est recouvré et est intégralement versé à la commune.

Type d'irrégularité	Amendes
Demande de Permis de louer non déposée	1 000 €
Location avant délivrance d'autorisation (dossier en cours d'instruction)	1 000 €
Location avec refus de louer avec un ou des motifs liés à la sécurité des personnes	1 500 €
Location avec refus de louer avec un ou plusieurs motifs non liés à la sécurité des personnes	1 000 €