

# PERMIS DE LOUER

*Guide pratique*



**Andilly**  
un village d'avenir

# PERMIS DE LOUER

## *Guide pratique*

À la demande de la commune, la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée a institué sur certains secteurs d'Andilly l'autorisation préalable de mise en location dite "Permis de Louer" afin de lutter contre l'habitat indigne qui crée des risques et des nuisances tant pour les occupants que pour le voisinage.

À partir du 1<sup>er</sup> décembre 2022, un bailleur ne pourra louer son bien dans ces secteurs que si les conditions de sécurité et de salubrité sont bien respectées.

**Les objectifs de la mise en place du permis de louer sont multiples :**

- Assurer un logement digne aux locataires.
- Lutter contre les marchands de sommeil.
- Préserver le patrimoine et l'attractivité de notre commune.

**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 locataire.**



## Quels sont les secteurs concernés?

Le périmètre du permis de louer inclut des propriétés ciblées correspondant à des immeubles collectifs anciens en copropriété ou appartenant à un bailleur unique, soit à titre préventif, soit en raison de suspicion de situation de mal-logements. Il pourra évoluer si nécessaire.

Tout propriétaire bailleur dont le logement se trouve aux adresses ci-dessous a l'obligation de déposer en mairie une autorisation préalable de mise en location.

### **RUE CHARLES DE GAULLE :**

- n°43 (parcelles AE 94-95-98-97-187)
- n°45 (parcelles AE 101-102)
- n°47 (parcelle AE 103)
- n°51 (parcelles AE 194-195)

### **RUE ARNAULD D'ANDILLY :**

- n°5 (parcelles AE 166-167)
- n°12 (parcelle AE 82)

### **RUE ARISTIDE BRIAND :**

- n°16 (parcelle AE 203)

### **RUE GAÉTAN PIROU :**

- n°2 (parcelle AI 189)

### **AVENUE DE DOMONT :**

- n°30 (parcelle AB 25)

## Quelles sont les locations concernées par la demande de permis de louer ?

La première mise en location. Le changement de locataire. Ne sont pas concernés les renouvellements de bail, les reconductions de bail et des avenants au bail, les locations touristiques saisonnières (moins de 4 mois dans l'année), les baux commerciaux.

**Consultez la carte détaillée en scannant ce QR code.**



Il est possible de zoomer directement sur les différents secteurs via le bouton suivant en haut à gauche de la carte.



# Le cadre *juridique*



- La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014 (art. 92 et 93).

- Décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016 publié au JO du 21 décembre 2016.

- Arrêtés n° LHAL1634601A et n° LHAL1634597A du 27 mars 2017 publié au JO du 4 avril 2017.

- Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ELAN du 23 novembre 2018 : art. 188.

- Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

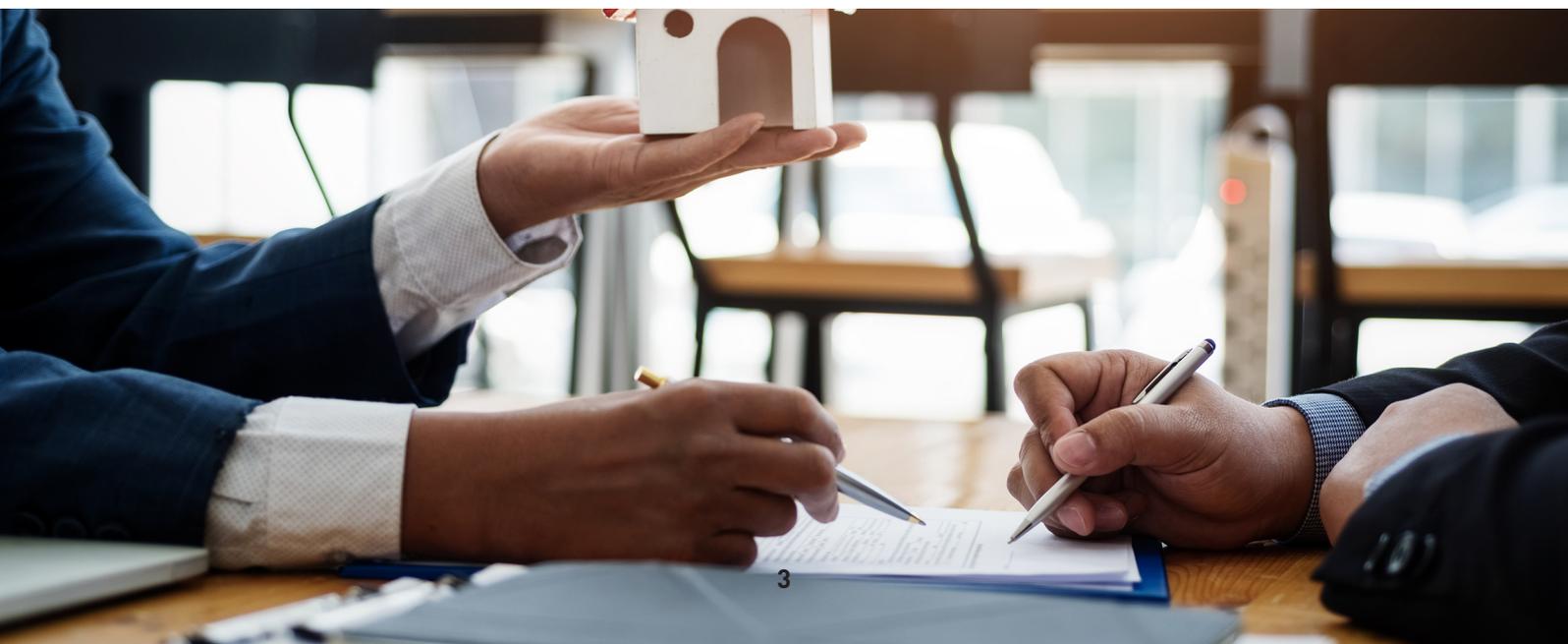
- Code de la construction et de l'habitat : L.634-1, L.634-3, L.634-4 et L.635-1.

- Délibération de la Communauté d'Agglomération de Plaine Vallée n°10 du 18 mai 2022 instaurant le dispositif de l'autorisation préalable à la mise en location et délégation de mise en œuvre.

- Délibération du conseil municipal n° 2022-03-28 du 29 mars 2022 relative à la signature d'une convention de délégation liée à la mise en œuvre et au suivi du dispositif d'autorisation préalable de mise en location dite « permis de louer » entre la CAPV et la commune d'Andilly.

- Convention cadre délégation du dispositif dit « permis de louer » entre la CAPV et la commune d'Andilly.

**La ville a mandaté l'opérateur agréé SOLIHA pour instruire en son nom les demandes de permis de louer.**



# Le permis de louer EN 4 ÉTAPES



## DÉPÔT D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION PRÉALABLE DE MISE EN LOCATION

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

- CERFA pour la demande d'autorisation préalable de mise en location : **CERFA 15652\*01**
- Dossier de diagnostic technique (DDT) : vous pouvez trouver la liste et les caractéristiques des diagnostics à fournir sur : **[www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33463](http://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33463)**

Le dossier complet peut être :

- envoyés par mail à l'adresse [secretariat@andilly-mairie.fr](mailto:secretariat@andilly-mairie.fr)
- déposés directement en mairie
- envoyés par voie postale en courrier recommandé avec A/R



## REMISE D'UN RÉCÉPISSÉ

- La mairie délivre un récépissé de dépôt. **Ce récépissé ne vaut aucunement autorisation.**
- Si le dossier est incomplet : un courrier listant les pièces manquantes est adressé au demandeur qui dispose d'un délai d'1 mois pour fournir ces pièces. Passé ce délai, une nouvelle demande de permis de louer devra être déposée.

Le délai pour instruire la demande ne démarrera qu'à compter de la complétude du dossier.

À défaut de notification d'une décision expresse dans un délai d'un mois à compter du dépôt de la demande d'autorisation **complète**, le silence gardé par la mairie vaut autorisation préalable de mise en location sans toutefois que celle-ci puisse être interprétée comme une reconnaissance du caractère décent ou digne du logement.

# Le permis de louer EN 4 ÉTAPES



## VISITE DE CONTRÔLE

- L'opérateur privé mandaté par la commune contacte le propriétaire ou son mandataire pour fixer une date de visite de contrôle du logement.
- Lors de la visite, l'opérateur 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.
- Au terme de la visite, l'opérateur privé rédige un rapport de visite destiné à la commune. Le cas échéant, il indique la nature des travaux ou aménagements recommandés ou prescrits.



## DÉCISION

À l'appui du rapport de visite, le Maire prend une décision sous forme d'arrêté :

- Autorisation si les critères sont respectés.
- Autorisation sous conditions en cas de défauts et désordres mineurs : le propriétaire devra dans le délai indiquer y remédier et envoyer les factures et photos des travaux réalisés. Une contre-visite pourra être réalisée le cas échéant. L'autorisation deviendra caduque si les prescriptions ne sont pas levées et justifiées dans le délai fixé.
- Refus 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 sera dans l'obligation de déposer une nouvelle demande en mairie pour pouvoir louer son bien.

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

## Un service payant

L'instruction du dossier est payante pour le demandeur qui recevra un titre de recettes après le dépôt de sa demande.

### TARIFS :

- Dossier initial de demande d'autorisation préalable de mise en location : **330 €**
- Analyse des factures et photos/contre-visite en cas d'autorisation sous conditions : **180 €**
- Nouveau dossier suite à un refus ou à un dossier incomplet : **240 €**



## Quelles sanctions ?

En l'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 €.**

Dans le cas d'une mise en location en dépit d'une décision de refus, **le propriétaire contrevenant peut se voir sanctionner d'une amende allant jusqu'à 15.000 €.**

## Questions & réponses

---

### **Faut-il déposer une demande d'autorisation de louer à chaque changement de locataire ?**

Le permis de louer est valable deux ans. Tout changement de locataire durant cette période de validité ne nécessite pas de nouvelle demande. Passée deux ans, et en cas de changement de locataire, le propriétaire devra déposer une nouvelle demande d'autorisation.

### **Que faire en cas d'avenant au contrat de bail ?**

Seule la mise en location et 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.

### **En cas de changement de propriétaire, quelle 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, 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 en mairie : [https://www.formulaires.service-public.fr/gf/cerfa\\_15663.do](https://www.formulaires.service-public.fr/gf/cerfa_15663.do)

### **Si le logement est géré par une agence immobilière, qui effectue la demande d'autorisation ?**

Les agences immobilières prennent en charge cette procédure si les clauses du mandat le prévoient.

### **Si le logement n'est pas loué tout de suite ?**

L'autorisation devient caduque si le logement n'est pas loué deux ans après la date d'autorisation.

### **Le produit des amendes sera reversé directement à l'ANAH. Pour quoi faire ?**

L'Agence Nationale de l'Habitat aide 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, les bailleurs peuvent bénéficier d'aides financières de l'Anah pour les réaliser et obtenir une déduction fiscale importante sur leurs revenus fonciers bruts.

En contrepartie, ils s'engagent à proposer leur bien à un loyer abordable à des locataires de ressources modestes.



# PERMIS DE LOUER

*Guide pratique*

## PROPRIÉTAIRES,

avant de proposer votre bien à la location, n'oubliez pas qu'il vous faut désormais disposer d'un PERMIS DE LOUER dans certains secteurs de la ville.

**Pour toute information, vous pouvez contacter la mairie au 01 34 16 46 36.**

### Mairie

1 Rue René Cassin  
95580 Andilly

[www.ville-andilly-95.fr](http://www.ville-andilly-95.fr)



**Andilly**  
un village d'avenir