

Le permis de louer

La commune s'engage pour un habitat de qualité



Saint-Sauveur se mobilise aux côtés de la Communauté de Communes du Frontonnais dans sa lutte contre l'habitat indigne, l'insalubrité et l'indécence.

Bien Vivre à Saint-Sauveur, ça commence par un habitat de qualité. C'est pourquoi à compter du 1^{er} octobre 2022, le permis de louer entrera en vigueur sur notre commune. (1)

(1) délibérations municipales des 24 septembre 2019 et 30 août 2022 et délibération communautaire du 16 décembre 2021

Le permis de louer, c'est quoi au juste ?

Il s'agit d'un dispositif de *la loi ALUR* (Loi pour un Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) et conforté par *la loi ELAN* (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique), qui vise à lutter contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil, en subordonnant tout contrat locatif à une déclaration ou autorisation préalable.

Un dispositif gagnant/gagnant

Le permis à louer garantit :

- * **aux locataires** que le bien ne présente pas de risques pour leur santé et leur sécurité,
- * **aux propriétaires** que leur bien est aux normes, préservant ainsi sa valeur locative,
- * **à la commune** de s'assurer que l'offre de logement locative remplit bien les conditions de décence et de salubrité.

Qui est concerné ?

Tout propriétaire bailleur d'un logement situé dans les périmètres définis (zone UA et UB - [voir cartographie](#)), à l'exception des bailleurs sociaux et des biens faisant l'objet d'une convention APL avec l'Etat.

Quand ?

Lors d'une nouvelle mise en location ou d'un changement de propriétaire.

Comment ?

Selon le périmètre dans lequel se trouve le bien à louer, le bailleur devra soit informer la commune de la mise en location de son bien (*déclaration de mise en location*), soit déposer une demande d'autorisation (*demande d'autorisation préalable de mise en location*) auprès de la commune.

Seules la mise en location et la relocation sont visées.

La déclaration de mise en location - zone UB

Il s'agit d'une simple formalité administrative.

- * Je remplis [le CERFA n°15651*01](#)
- * Je le transmets à la mairie dans les quinze jours suivant la signature du contrat de location, accompagné des documents techniques (liste disponible sur [service-public.fr / diagnostics immobiliers](#))
 - * Par courrier recommandé
 - * Dépôt en mairie au service urbanisme
 - * Par courriel à s.ceccato@ville-saint-sauveur.fr
- * Je reçois dans les 7 jours suivants un récépissé, dont une copie devra être transmise au locataire.

ATTENTION ! le bénéfice du paiement en tiers payant des aides personnelles au logement est subordonné à la production du récépissé de la déclaration de mise en location.

La demande d'autorisation préalable de mise en location - Zone UA

- * Je remplis le **CERFA n°15652*01** (pour une première demande) ou le CERFA n° 15663*01 (pour un transfert).
 - * Je renseigne scrupuleusement toutes les rubriques sans oublier mes coordonnées téléphoniques
 - * Je joins les documents techniques (liste disponible sur [service-public.fr/diagnostics immobiliers](https://service-public.fr/diagnostics-immobiliers))
- * Je transmets le dossier à la mairie au moins un mois avant la mise en location, selon les mêmes modalités que pour la déclaration de mise en location (courrier LR, courriel ou dépôt en mairie)
 - * Pendant la durée d'instruction du dossier, un contrôle par nos services peut être effectué. Plusieurs critères sont vérifiés grâce à une grille d'évaluation spécifique.
- * Dans les 30 jours suivant le dépôt de ma demande, je reçois de la commune :
 - * Une autorisation : je peux louer mon logement
 - * Une autorisation avec réserves : je dois impérativement effectuer des améliorations.
 - * Un refus motivé : dès lors que le logement ne respecte pas les caractéristiques de décence ou est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique. Ce refus précise la nature des travaux ou aménagements prescrits. La décision est transmise à la CAF, à la Caisse de Mutualité Sociale Agricole (MSA), aux services fiscaux et au Comité responsable du PDALHPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées).

Les principaux critères à respecter :

Tout propriétaire doit fournir un logement décent, qui ne présente aucun risque pour la santé et la sécurité des locataires.

Un logement décent doit répondre à **5 critères** :

1. Une surface minimale : pièce principale d'une surface au sol d'au moins 9 m² mesurée sous une hauteur sous plafond de 2,20 m minimum
2. L'absence de risque pour la sécurité et la santé du locataire
3. L'absence d'animaux nuisibles et de parasites
4. Une performance énergétique minimale
5. La mise à disposition de certains équipements (moyen de chauffage et détecteur de fumée).

Si le logement n'est pas décent, le locataire dispose de recours.

Pour cela, il doit signifier par écrit au propriétaire les signes de non-conformité du logement aux critères de décence. Mais attention, il ne doit en aucun cas cesser de payer tout ou partie de son loyer sous prétexte que le propriétaire ne respecte pas ses obligations.

“ Je retiens :

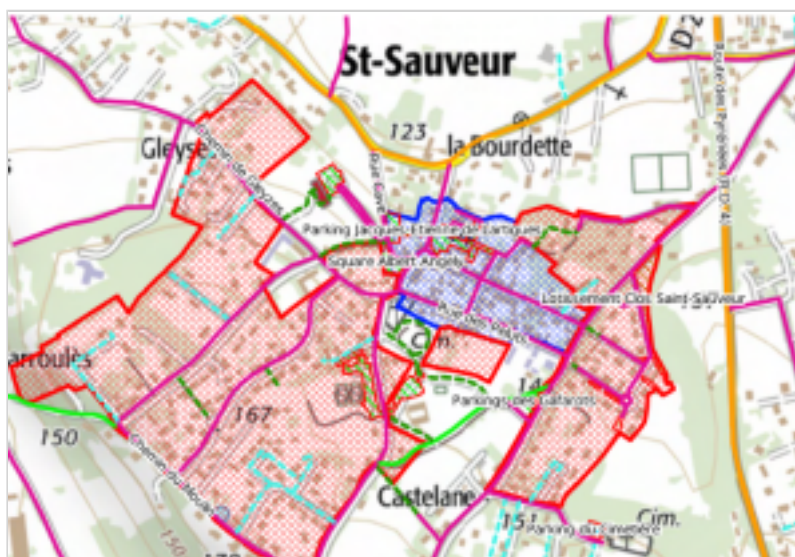
- * Les dépôts de demandes par les pétitionnaires sont exemptés de participation financière
- * L'autorisation devient caduque après un délai de 2 ans sans mise en location
- * Toute absence de déclaration ou de demande préalable sont sanctionnées par le représentant de l'Etat dans le Département par une amende de 5000 € à 15 000 € et intégralement versée à l'ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat).
- * Votre logement est géré par une agence immobilière, c'est elle qui se charge de la procédure. Vérifiez-le auprès de votre agence.

Cartographie du dispositif

- zone UA : demande d'autorisation préalable de mise en location

- zone UB : déclaration de mise en location

Cliquez sur la cartographie ci-dessous :



Autorisation préalable
de mise en location

Déclaration de mise en location

RUE	N°	RUE	N°
Rue des Peluts	43 à 309	Chemin de Gleyzes	5 à 452
Rue de la Paix	10 à 298	Rue Saint-Guillaume	47 à 430
Impasse des Moineaux	24	Chemin du Bougeng	34 à 448
Rue Traversière	3 à 89	Impasse du Bougeng	12 à 113
Impasse le Caminet	5 à 90	Impasse des Girolles	105 à 235
Rue du Boulodrome	27 à 90	Impasse des Ecureuils	30 à 99
Chemin de Carretal	13 à 77	Impasse Antoine Cassin	53 à 115
rue du Fort	9 à 29	Chemin la Castellane	61 à 664
Impasse de la Sauveté	15	Impasse du Rouge-Gorge	28 à 102
Place de l'église	28 à 116	Rue Belveser	24 à 221
		Impasse de la Cantaire	28 à 64
		Impasse Canta Lauseta	6 à 90
		Chemin du Moulin (côté pair)	36-98-242-266-268-272-2
		Chemin de la Palanquette (du chemin la Fiou au Clos Saint-Sauveur	122 à 688
		Impasse du Royé	34 à 98

		Impasse du Roitelet	26 à 94
		Impasse de la Huppe	45 à 95
		Impasse de la Clairfont	26 à 35
		Rue du Clos Saint-Sauveur	74-257
		Impasse Jean Gazagne	81-111-161-175-179-199
		Impasse des Moineaux	58-59-64-65-86

En savoir plus :

**Service
 National
 pour
 Sandrine
 Information
 sur
 le
 Logement
 (ANIL)**
[s.ceccato@ville-
 saint-
 sauveur.fr](mailto:s.ceccato@ville-saint-sauveur.fr)

www.anil.org/
 aj-
 autorisation-
 prealable-
 declaration-
 mise-
 en-
 location/

Ce que disent les textes de loi :

- * Le Règlement Sanitaire Départemental de la Haute-Garonne (R.S.D) pris par arrêté Préfectoral en date du 23 février 1979 et modifié le 24 mai 2006,
- * Le Code de la Santé Publique,
- * Le Code Général des Collectivités Territoriales,
- * Le Code de la Construction et de l'Habitation,
 - * Régime déclaration : Chapitre IV : Déclaration de mise en location (Articles L634-1 à L634-5) – Légifrance (legifrance.gouv.fr)
 - * Régime autorisation : Chapitre V : Autorisation préalable de mise en location (Articles L635-1 à L635-11) – Légifrance (legifrance.gouv.fr)
- * La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR),
- * La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)
- * Le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.
- * Le décret n°2016-1790 du 19/12/2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location