

Guide Permis de Louer

À partir du 1^{er} janvier 2025



MOT DU MAIRE

La qualité de l'habitat est un enjeu essentiel pour le bien-être de tous. Dans notre commune nous avons constaté, notamment dans le centre-ville, la présence de logements qui ne répondent pas aux normes de salubrité et de sécurité. Certaines maisons, laissés à l'abandon ou mal entretenues, dégradent non seulement notre cadre de vie mais aussi la santé de leurs habitants.

Le Permis de Louer est un dispositif simple qui assure que chaque bien locatif répond aux exigences minimales de sécurité, de confort et d'hygiène.

Le Guichet Unique de l'Habitat, est également un atout qui offre un accompagnement gratuit dans votre projet de rénovation. Ce service vous informera et vous accompagnera dans toutes les étapes de la mise en conformité de vos logements.

L'amélioration de l'habitat est l'affaire de tous. En tant que maire je suis convaincue que le Permis de Louer, allié à la mobilisation de chacun, permettra de redonner un nouveau souffle à notre commune.

Marie-Michelle CHAIGNEAU

Vous êtes propriétaire bailleur ?



Vous pouvez être concerné par la mise en place du permis de louer



Qu'est-ce que le permis de louer ?

La ville de La Châtaigneraie met en œuvre un **nouveau dispositif** pour renforcer l'attractivité résidentielle du centre-ville et **lutter contre le mal logement**.

Ce dispositif existe sous deux formes : la déclaration de mise en location et l'autorisation préalable à la mise en location. Désormais, pour louer son logement dans les périmètres définis, les propriétaires devront déposer une simple déclaration ou une demande d'autorisation auprès de la mairie. Dans les zones soumises à autorisation, une visite de contrôle du logement doit être planifiée.

Il s'agit d'une démarche simple et gratuite pour les propriétaires.

POUR QUOI FAIRE ?

- Assurer aux locataires un logement décent
- Assurer aux propriétaires la location d'un bien attractif
- Valoriser le patrimoine immobilier
- Sécuriser la relation entre les propriétaires et les locataires
- Revitaliser le centre-ville
- Lutter contre les marchands de sommeil

QUI EST CONCERNÉ ?

Tous les **propriétaires bailleurs privés** ou leur **gestionnaire** qui proposent des biens à la **location en résidence principale**, au sein des **périmètres désignés** (cf. page suivante).

Si un mandataire (agence immobilière par exemple) assure la gérance locative de votre logement, il peut se charger des démarches.

QUEL LOGEMENT ?

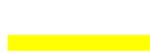
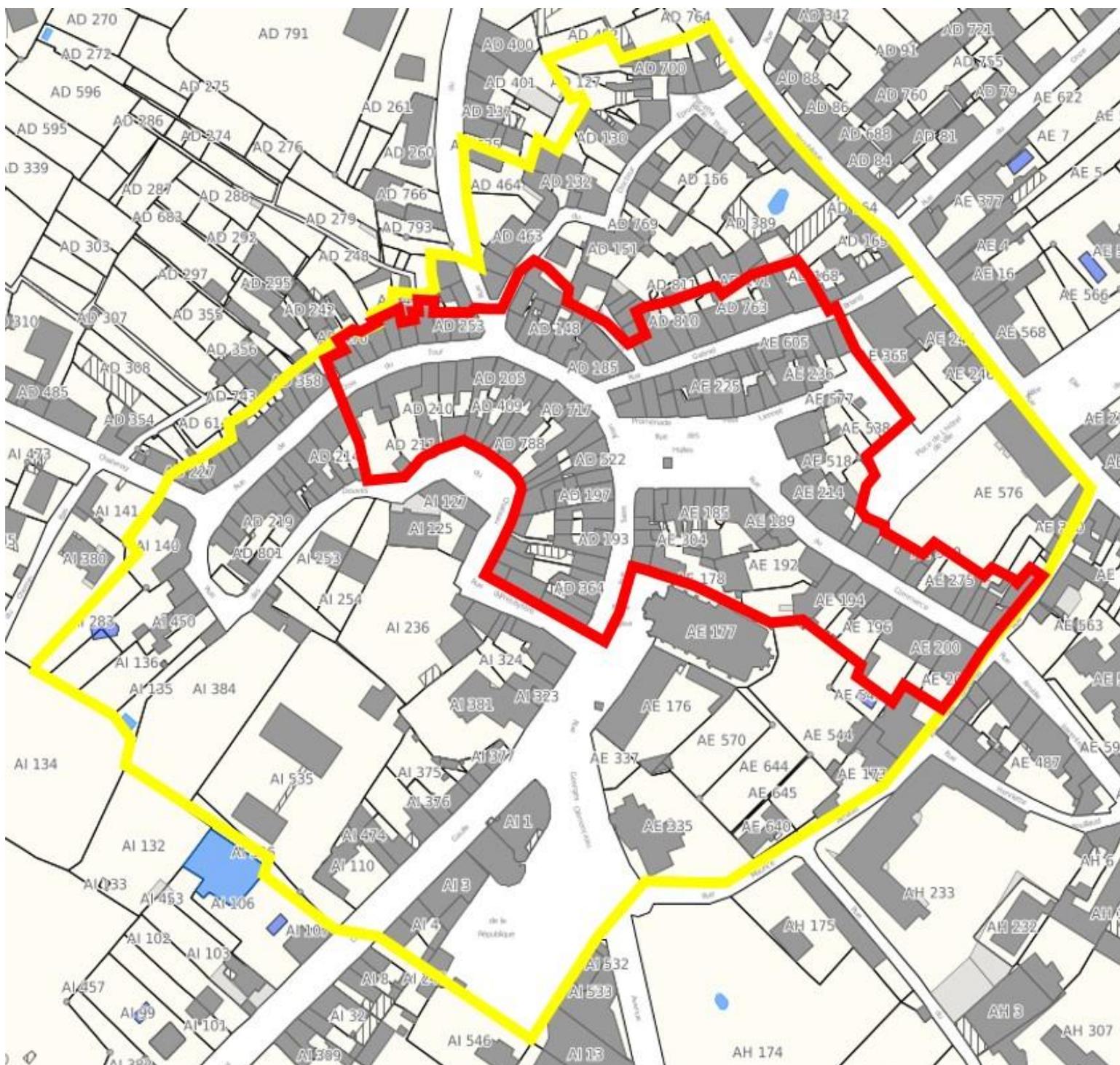
La déclaration de mise en location s'applique au sein du périmètre (**jaune**) et l'autorisation préalable s'applique au sein du périmètre (**rouge**) :

- Aux logements locatifs à usage de résidence principale,
- Aux logements locatifs vides ou meublés,
- Pour chaque nouvelle mise en location,
- Aux logements appartenant à des propriétaires bailleurs privés (personnes morales ou physiques).

Sont exclus :

- Les locations saisonnières (moins de 4 mois),
- Les sous-location ou avenant à la location, les reconductions, les renouvellements,
- Les baux commerciaux,
- Les logements bénéficiant d'une convention avec l'État,
- Les logements appartenant à des propriétaires bailleurs publics.

Êtes-vous concernés par le permis de louer ?



Périmètre soumis à déclaration



Périmètre soumis à autorisation préalable

Quand déposer votre dossier ?



Pour une déclaration :



Dans les 15 jours qui suivent la date de signature du bail

Pour une autorisation préalable :



Avant la mise en location du logement, vous devez anticiper un mois avant la date prévisionnelle de signature du bail.

L'autorisation est valable 2 ans. S'il n'y a pas eu de mise en location dans les 2 ans suivants l'obtention de l'autorisation, elle est caduque.

Si vous vendez votre logement locatif en étant titulaire d'une autorisation préalable en cours de validité, elle peut être transférée à l'acquéreur (en complétant le CERFA n°15663*01 à déposer en Mairie).

Comment déposer votre dossier ?

Le propriétaire a l'obligation de déposer un dossier à la mise en location selon son périmètre, comprenant :

- Le formulaire cerfa n°15651*01 pour la déclaration de mise en location ;
Le formulaire cerfa n°15652*01 pour l'autorisation préalable ;
- Le dossier de diagnostic technique (DDT) de votre logement, en cours de validité.

Le dossier peut être déposé ou envoyé par voie postale à :
Mairie – 38 Rue de La République, 85120 LA CHÂTAIGNERAIE

Comment va être instruit votre dossier ?

À la réception de votre dossier la Mairie vérifie son contenu dans un délai de 7 jours.

S'il est incomplet, un accusé de réception vous demandera de le compléter dans un délai de 1 mois, sinon le dossier sera considéré comme abandonné.

S'il est complet, vous recevrez un récépissé.



Dans le cadre de la déclaration, le récépissé clôture votre dossier.

Vous devez communiquer à votre locataire une copie du récépissé. Ce récépissé vous permet, le cas échéant, de percevoir le paiement en tiers payant des aides personnelles au logement. À défaut cela ne sera pas possible.



Dans le cadre de l'autorisation préalable, le récépissé vous indique la date de visite de votre logement par un technicien pour s'assurer de son état et de la conformité à la réglementation.

Au plus tard dans un délai de 30 jours après le dépôt de votre demande, vous aurez connaissance de la décision sur votre projet de mise en location : autorisation, refus (motivé avec indication des travaux prescrits) ou sous conditions (avec une visite de contrôle consécutive aux travaux).

L'absence de réponse dans le délai d'un mois vaut autorisation préalable.

Vous devez annexer obligatoirement au bail la décision d'autorisation préalable.

La décision de refus d'une demande d'autorisation est transmise à la Caisse d'Allocations Familiales (CAF), à la caisse de Mutualité Sociale Agricole (MSA) et aux services fiscaux.

Quelles sont les aides ?

Le Guichet unique de l'Habitat de la Communauté de communes du Pays de La Châtaigneraie vous permet de bénéficier d'un accompagnement gratuit, pour définir vos projets de travaux de réhabilitation, vérifier leur éligibilité aux subventions publiques et constituer les dossiers de demande de subvention et de paiement.

Vous pouvez appeler au 02 51 69 61 43 pour échanger sur votre projet ou prendre rendez-vous lors des permanences.

Quelles sont les sanctions ?

La mise en location de locaux à usage d'habitation par un bailleur, sans déclaration ou sans autorisation préalable, est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire.

La déclaration :

Si vous mettez en location un logement sans remplir les obligations, vous risquez une amende d'un montant maximum de 5 000 €.

L'autorisation préalable :

Si vous mettez en location un logement sans avoir déposé la demande d'autorisation préalable, vous risquez une amende d'un montant maximum de 5 000 €. En cas de nouveau manquement dans un délai de trois ans, le montant maximal de cette amende est porté à 15 000 €.

Si vous mettez en location un logement en dépit d'une décision de rejet vous risquez une amende d'un montant maximum de 15 000 €.



RENSEIGNEMENTS

Mairie – 38 Rue de La République
85120 LA CHÂTAIGNERAIE
mairie@la-chataigneraie.fr
02 51 69 60 41

Guichet unique de l'habitat
Communauté de communes Pays de la Châtaigneraie
Maison de Pays – Rond-point des Sources de la
Vendée – La Tardière
85120 TERVAL
info@ccplc.fr – www.pays-chataigneraie.fr
02 51 69 61 43