



DISPOSITIF

Permis de louer

Comment louer son logement ?
Qu'est-ce qu'un logement décent ?
Les aides pour améliorer son logement...

La loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite Loi ALUR et son décret du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location et de division, renforce la lutte contre les marchands de sommeil dans les zones où l'habitat indigne se développe.

Par délibération du 14 novembre 2020, le conseil municipal de Bondy s'est prononcé sur la mise en place du permis de louer à compter du 14 mai 2021 avec un régime d'autorisation préalable. Tout le périmètre de la commune est concerné hormis les zones d'activités économiques et celles où l'habitation est interdite.

À partir de cette date, chaque propriétaire privé qui souhaite mettre en location son logement, doit déposer une demande d'autorisation préalable de mise en location auprès du Service Communal d'Hygiène et de Santé.

Comment louer son logement ?

Étape 1 Dépôt de la demande d'autorisation préalable de mise en location

Pour une nouvelle mise en location ou changement de locataire, le propriétaire a l'obligation de déposer une demande d'autorisation préalable comprenant :

- **Le formulaire Cerfa n° 15652*01**
www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R47394
- **Les différents diagnostics techniques :**
 - Constat de risque d'exposition au plomb (CREP) pour les immeubles construits avant 1949
 - Diagnostic amiante pour les immeubles construits avant 1997
 - Diagnostic de performance énergétique (DPE)
 - État de l'installation intérieure d'électricité et de gaz

L'ensemble du dossier est à déposer au :
Service communal d'hygiène et de santé
Maison Marianne
47- rue Louis Auguste Blanqui



Étape 2 Vérification du dossier

Si le dossier de demande est complet, la Ville délivre un accusé de réception. La délivrance de l'accusé de réception vaut réception de la demande d'autorisation, mais ne vaut aucunement autorisation. 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 renvoyer dans un délai d'un mois.

Étape 3 Visite de contrôle

Le service communal d'hygiène et de santé convient d'un rendez-vous pour effectuer une visite de contrôle. À cette occasion, plusieurs critères devront être remplis pour que le logement puisse être loué (voir Qu'est-ce qu'un logement décent).



Étape 4 Décision

Si le logement visité est en bon état et ne présente pas de risque pour la santé et la sécurité des occupants, alors l'autorisation de mise en location sera délivrée. Autrement, aucune autorisation de louer ne sera accordée. La décision est notifiée au plus tard un mois après le dépôt complet du dossier, sous forme d'arrêté municipal. L'autorisation est valable 2 ans et est renouvelée à chaque changement de locataire.

Qu'est-ce qu'un logement décent ?

- ✓ Être doté d'au moins une pièce principale d'une surface habitable supérieure à 9m² avec une hauteur ou plafond supérieure à 2,20 m.
- ✓ Disposer dans toutes les pièces principales d'un éclairage naturel suffisant et de fenêtres donnant directement sur l'extérieur.
- ✓ Être équipé des éléments de confort prévus par la loi (installation de chauffage, alimentation en eau potable et évacuation des eaux usées, système de production d'eau chaude...)
- ✓ Être doté d'un système de ventilation efficace empêchant le développement de l'humidité et de moisissures.
- ✓ Être équipé d'une installation électrique autonome (un compteur électrique pour chaque logement) et éventuellement une installation gaz conforme aux normes de sécurité en vigueur et en bon état d'usage et de fonctionnement.
- ✓ La surface minimum d'habitabilité est de 9 m² pour une personne seule, 16 m² pour un couple et de 9 m² par personne supplémentaire (exemple : 34 m² minimum pour un couple avec 2 enfants).

CE QUI NE PEUT ÊTRE LOUÉ

Les caves, sous-sol, combles, abri de jardin, dépendance, garage, entrepôt, magasin ou toute pièce sans ouvrant sont impropres à l'habitation et ne peuvent être loués, ni mis à disposition même gratuitement.

Quelles sanctions ?

Dans le cas d'une absence de dépôt de demande d'autorisation préalable de louer ou diviser son logement, le propriétaire contrevenant peut se voir sanctionner d'une amende pouvant aller jusqu'à **5 000 €**.
Si vous mettez votre loge-

ment en location alors que votre demande a été rejetée, l'amende peut atteindre **15 000 €**

Le produit de ces amendes sera directement versé à l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) qui aide les propriétaires à rénover leurs logements destinés à la location.

Quelles aides pour se mettre en conformité ?

Vous pouvez vous rapprocher de l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) pour finance une partie de vos travaux.

Conditions générales à remplir pour demander une aide aux travaux

- Votre bien a plus de 15 ans à la date où est acceptée votre demande d'aide.
- Les travaux ne concernent pas la décoration, ils ne sont pas assimilables à de la construction neuve ou à de l'agrandissement.
- Les travaux doivent permettre d'atteindre au moins l'étiquette énergétique D.
- Si vous bénéficiez de la prime Habiter Mieux*, les travaux de rénovation thermique doivent permettre un gain de 35% de performances énergétiques.
- Ne pas avoir commencé les travaux avant d'avoir déposé votre dossier d'aide auprès de l'ANAH. Si votre dossier est accepté, nous vous recommandons d'attendre la notification du montant de l'aide dont vous allez bénéficier pour engager des travaux.
- Faire intégralement réaliser les travaux par des professionnels du bâtiment.
- Réserver à l'ANAH l'enregistrement des certificats d'économie d'énergie (CEE) générés par les travaux de rénovation thermique quand ceux-ci bénéficient de la prime Habiter Mieux*.
- Si votre projet de travaux est d'un montant supérieur à 100 000 € HT, un maître d'œuvre est obligatoire.

*Cette prime Habiter Mieux est octroyée dès lors que les travaux de rénovation énergétique permettent un gain de consommation énergétique d'au moins 35%.

CONTACT

Service communal d'hygiène et de santé
Maison Marianne
47 rue Louis Auguste Blanqui
Tél. 01 48 50 54 87