

Propriétaire bailleur

Permis de louer



Guide pratique



VICHYCOMMUNAUTÉ
MAISON DE L'HABITAT

EN QUOI CONSISTE LE PERMIS DE LOUER ?

Afin de s'assurer de la qualité des logements mis en location dans certains quartiers en perte de vitesse, l'agglomération Vichy Communauté a mis en place le permis de louer à Vichy et Cusset, depuis le 1^{er} juillet 2021.

Cette expérimentation du permis de louer s'applique dans des périmètres déterminés et au sein desquels il a pu être constaté une dépréciation de l'habitat. Les propriétaires bailleurs possédant un logement dans ces quartiers devront ainsi, en fonction de leur zone, déposer une **déclaration de location** ou demander une **autorisation de mise en location** auprès du service Habitat de Vichy Communauté, **avant la signature du bail**.

Valable pendant deux ans, le permis de louer doit être joint au bail à chaque nouvelle location et être renouvelé avant la première mise en location qui suivra sa date d'expiration. Passée la période de deux ans, et en cas de changement de locataire, le propriétaire devra déposer une nouvelle demande d'autorisation.



POURQUOI EST-IL INSTAURÉ DANS MA COMMUNE ?

- Pour assurer aux locataires un logement digne
- Pour lutter contre l'habitat indigne
- Pour améliorer le patrimoine immobilier et l'attractivité du territoire

Ce dispositif n'a aucun impact sur les propriétaires qui proposent des logements décents à la location, respectant la santé et la sécurité des occupants.



SUIS-JE CONCERNÉ ?

Dans les secteurs visés*, toute mise en location ou relocation de logements à usage d'habitation principale est soumise à une autorisation préalable ou à une déclaration de mise en location. Sont concernés les logements :

- Loués vides ou meublés
- Individuels ou collectifs
- Construits avant 1970

NB : Les logements appartenant aux organismes de logement social et ceux conventionnés par l'ANAH ne sont pas concernés.

* Cf Cartes pages 4 et 5



COMBIEN COÛTE CE PERMIS ?

Les démarches sont entièrement gratuites.



QUELLE EST LA DURÉE DE VALIDITÉ DU PERMIS ?

La durée de validité est de 2 ans.

UNE VISITE DE CONTRÔLE DU LOGEMENT EST-ELLE SYSTÉMATIQUE

Elle est systématique pour les « autorisations préalables ».

QUELS SONT LES CRITÈRES ÉVALUÉS ?

L'enjeu est de déterminer s'il existe un danger sanitaire dans le logement. Plusieurs critères sont évalués en fonction des obligations réglementaires, dont principalement :

- La pièce principale présente une surface au sol d'au moins 9m² et d'une hauteur sous plafond de 2,20 m minimum ;
- La présence d'ouvertures dans les pièces ;
- Les installations d'électricité et de gaz ;
- L'humidité et la ventilation ;
- L'état général des équipements (moyen de chauffage suffisant, état des sanitaires et réseau d'évacuation...).

QUELLES SONT LES ISSUES POSSIBLES ?



DÉCLARATION

Remise d'un récépissé rappelant les recommandations du dossier technique immobilier.



AUTORISATION

1^{er} cas
ACCEPTÉE

2^{ème} cas
ACCEPTÉE

3^{ème} cas
REFUSÉE

sous réserve de travaux à effectuer avant la mise en location

lorsque le logement porte atteinte à la sécurité des locataires et à la salubrité publique*

*Si vous souhaitez louer votre bien, il vous faudra obligatoirement réaliser les travaux exigés par l'autorité compétente, qui seront obligatoirement précisés. À noter que l'autorisation devra être annexée au bail de location.

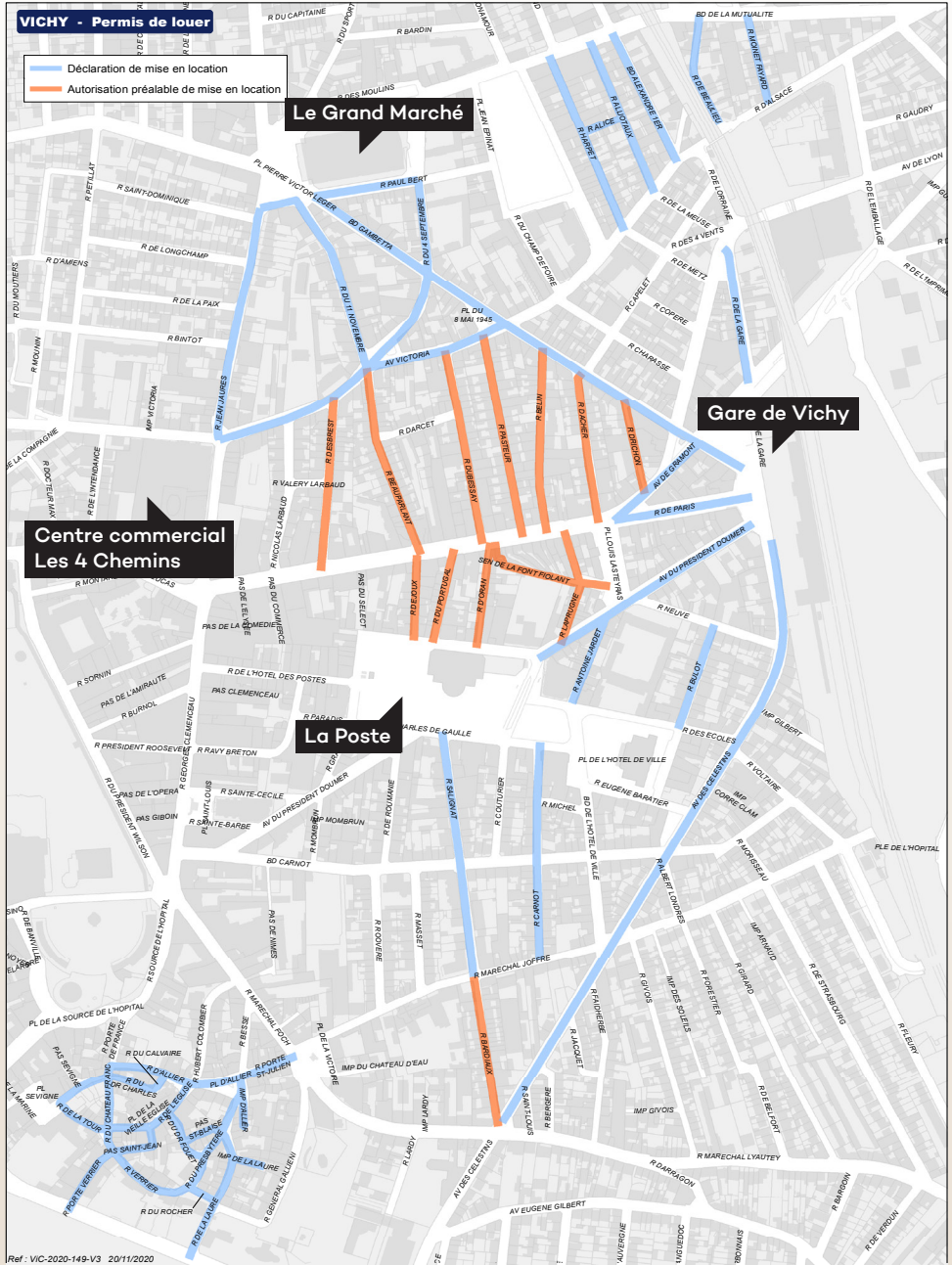
QUE SE PASSE-T-IL EN CAS DE LOCATION SANS AUTORISATION ?

Le propriétaire dispose d'un délai d'un mois pour régulariser sa situation, sous peine d'une amende allant de 5 000€ à 15 000€.

VICHY

VICHY - Permis de louer

- Déclaration de mise en location
- Autorisation préalable de mise en location

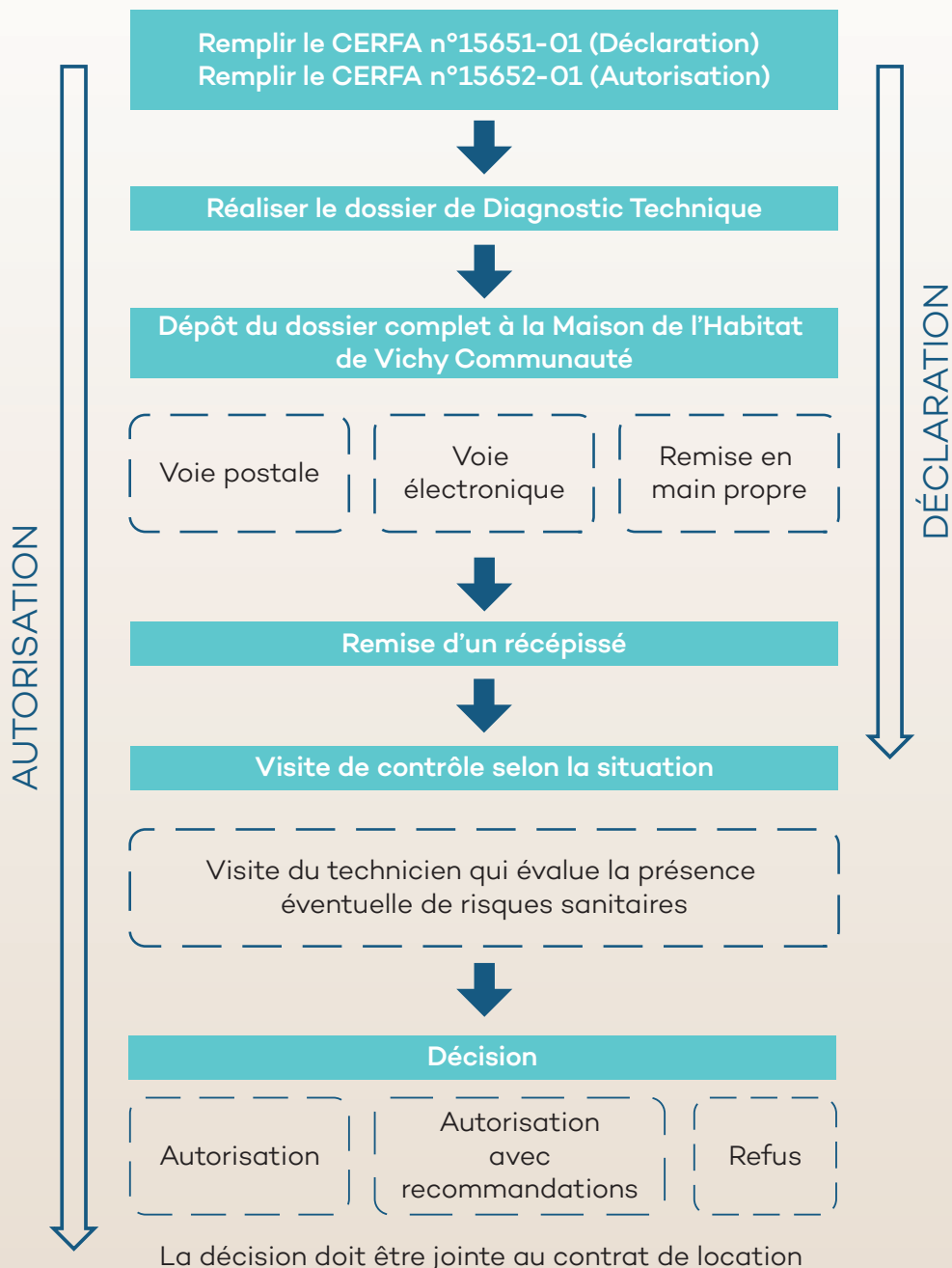


Ref.: VIC-2020-149-V3 2011/2020

Autorisation
VICHY

Déclaration
VICHY

DÉCLARATION OU AUTORISATION QUELLES SONT LES DÉMARCHES ?



Un mois maximum à compter de la remise du récépissé

LE DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE DOIT COMPRENDRE

Loi n°89-462 du 6 Juillet 1989 relative aux rapports locatifs entrée en vigueur le 1^{er} Juillet 2021

	Logement construit avant le 1 ^{er} Janvier 1949	Logement construit après le 1 ^{er} Janvier 1949	Durée de validité du diagnostic
Diagnostic de performance énergétique	✓	✓	<ul style="list-style-type: none"> • DPE réalisé entre le 01/01/13 et le 31/12/17 : validité jusqu'au 31/12/22 • DPE réalisé entre le 01/01/18 et le 30/06/21 : validité jusqu'au 31/12/24 • DPE réalisé à partir du 01/07/21 : validité de 10 ans
Constat de risque d'exposition au plomb	✓		<p>6 ans si le constat est positif</p> <p>Durée illimitée • si le constat est négatif • si la concentration est inférieure à 1mg/cm²</p>
État de l'installation intérieure de gaz (si l'installation ou le certificat de conformité a plus de 15 ans)	✓	✓	6 ans
État de l'installation intérieure d'électricité (si l'installation a plus de 15 ans)	✓	✓	6 ans
État de risques naturels, miniers et technologiques	✓	✓	6 mois
Diagnostic amiante (n'a pas à être annexé au bail)	✓	✓	<p>3 ans en présence d'amiante</p> <p>Durée illimitée en l'absence d'amiante</p>

À compter du 1^{er} janvier 2023, pour être qualifié de décent, tout logement faisant l'objet d'une nouvelle location devra avoir une consommation d'énergie finale estimée par le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE), inférieure à 450 kwh par mètre carré de surface habitable et par an.

Pour aller plus loin, la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 vise à interdire progressivement la mise en location des logements les plus énergivores :

- . au 1^{er} janvier 2025, un logement décent devra avoir une "étiquette énergie" entre la classe A et F
- . au 1^{er} janvier 2028, entre la classe A et E
- . au 1^{er} janvier 2034, entre la classe A et D



Propriétaire bailleur

Permis de louer



Guide pratique

MAISON DE L'HABITAT

9, Place Charles-de-Gaulle
03200 Vichy

habitat@vichy-communaute.fr
habitat.vichy-communaute.fr/permis-de-louer
04 63 01 10 65

Pour toutes questions liées à la location du logement
(rapports locatifs, déclaration des revenus fonciers, gestion de la copropriété...):
l'ADIL03 (Agence Départementale d'Information sur le Logement de l'Allier)
Centre de Vichy : 04 70 98 18 45

Document réalisé en mars 2023

