

AUTORISATION PREALABLE A LA MISE EN LOCATION

QUESTIONS – REPONSES

Qui est concerné ?

Pour une première mise en location ou un changement de locataire, tout propriétaire dont le logement se trouve dans le périmètre désigné, a l'obligation de demander l'autorisation préalable de le mettre en location.

Ne sont donc pas concernés les renouvellements de bail, les reconductions de bail et des avenants au bail.

A partir de quand ?

Le dispositif permis de louer est en vigueur depuis le 27 juillet 2022.

Quel secteur est concerné ?

Le secteur est celui indiqué sur ce plan ci-dessous. Il correspond au centre ancien élargi de Tarascon et au quartier des Ferrages.



Quelles locations sont concernées ?

Le permis de louer s'applique à toute location meublée ou non meublée de résidence principale, y compris pour les locations à destination des étudiants.

Ne sont pas concernées : les locations de logements sociaux, les locations de logements subventionnés par l'ANAH. Cette mesure ne s'applique pas non plus aux locations touristiques saisonnières (moins de 4 mois dans l'année), ni aux baux commerciaux.

Pourquoi ?

Ce dispositif est mis en place afin de lutter contre l'habitat indigne et de remettre à niveau l'ensemble des logements du centre ancien de Tarascon. Il permettra d'augmenter la valeur patrimoniale et immobilière des biens et ainsi l'attractivité immobilière de la ville.

Comment ?

Le propriétaire, souhaitant mettre son bien en location doit déposer un dossier d'autorisation préalable à la mise en location comprenant le formulaire Cerfa n°15652*01 ainsi que le dossier de diagnostics techniques du logement concerné en contact avec un agent de l'intercommunalité, en charge du dispositif :

Chaque propriétaire a déjà l'obligation légale de fournir un dossier de diagnostics techniques DDT (article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989) qui regroupe notamment :

- **Le diagnostic de performance énergétique (DPE)**
- **Le constat des risques d'exposition au plomb (CREP) pour les logements construits avant 1949**
- **Une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence d'amiante pour les appartements dans les immeubles collectifs datant d'avant 1997**
- **L'état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz pour les logements de plus de 15 ans**
- **Une attestation de surfaces (loi Boutin)**

Ce dossier peut être transmis :

- Par email à permisdelouer@agglo-accm.fr
- En se rendant physiquement au **Centre Technique Municipal** (390, Route de Saint-Rémy, Tarascon)
- Par courrier LRAR à
Communauté d'agglomération ACCM
Service Habitat – Permis de louer
5 rue Yvan Audouard
BP 30228
13637 ARLES CEDEX

Remise d'un récépissé

Si le dossier de demande est complet :

L'Agglo délivre un accusé de réception. La délivrance de l'accusé de réception vaut récépissé de demande d'autorisation, mais ne vaut aucunement autorisation.

Si le dossier n'est pas complet :

L'Agglo demande au propriétaire les éléments manquants à fournir. Le propriétaire dispose d'un délai de 15 jours pour fournir les pièces manquantes. Passé ce délai, la demande est rejetée et le propriétaire se voit dans l'obligation de déposer une nouvelle demande.

La visite de contrôle

Une fois la demande complète, le pôle habitat contacte le propriétaire ou son mandataire pour fixer une visite de contrôle du logement.

Lors de la visite, l'agent 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.

- État des installations de gaz, d'électricité et de ventilation
- Absence d'humidité et de trace de moisissure
- Absence de risque de chute de personnes (absence de garde-corps, main courante instable...)
- Respect des critères d'habitabilité (luminosité suffisante des pièces principales, pièces bien pourvues d'ouvertures sur l'extérieur, hauteur sous plafond, surfaces suffisantes...)
- État des équipements (moyen de chauffage suffisant, détecteur de fumée, assainissement conforme...)

Au terme de la visite, un rapport de visite est établi. Le cas échéant, il indique la nature des travaux ou aménagements recommandés ou prescrits.

Voici quelques critères d'évaluation pouvant conduire à un refus :

- Absence de chauffage ou logement très mal isolé
- Absence de fenêtre
- Absence de sanitaires
- Installations électrique / gaz vétustes
- Surface habitable insuffisante (minimum 9m² pour une personne seule avec une hauteur sous plafond de minimum 2,20m)
- Présence de nuisibles ou de parasites (rongeurs, cafards...)
- Présence de moisissures
- Présence de plomb dans les peintures

La décision

À l'appui du rapport de visite et de l'avis des services, l'Agglo prend un arrêté (Autorisation / Refus).

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.

Une décision de rejet sera prise 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 devra déposer une nouvelle demande préalable de mise en location de son logement. Il devra transmettre les éléments (photos, factures) permettant de vérifier la bonne exécution des travaux.

Pour la réalisation de travaux, possibilités de subventions et avantages fiscaux.

Quelles sanctions ?

- Dans le cas d'une 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 € (article L 635-7 du code de la construction et de l'habitation).
- Dans le cas d'une mise en location en dépit d'une décision de rejet, le propriétaire contrevenant peut se voir sanctionner d'une amende allant jusqu'à 15 000 € (article L 635-7 du code de la construction et de l'habitation).
- Le produit de ces amendes sera directement versé à l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH). Cet établissement public a pour mission d'améliorer le parc de logements privés existants. Elle accorde des aides financières pour travaux sous conditions à des propriétaires occupants, bailleurs et copropriétés en difficulté.

Dois-je déposer une demande d'autorisation de louer à chaque changement de locataire ?

Oui. L'autorisation préalable de mise en location doit être renouvelée à chaque nouvelle mise en location et jointe au contrat de bail.

Que dois-je faire en cas d'avenant au contrat de bail ?

Seule la mise en location ou 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 (NB : une autorisation est valable deux ans).
Ce transfert prend effet à compter du dépôt par le nouveau propriétaire, auprès de l'Agglo, 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 à l'accueil de l'Agglo.

Mon logement est géré par une agence immobilière, qui doit se charger d'effectuer cette demande ?

Les agences immobilières prennent en charge cette procédure. Il est conseillé de vous rapprocher de votre agence immobilière afin de vérifier les clauses du mandat.

Que dois-je faire en cas d'un refus de louer mon logement ?

Le refus sera notifié par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai maximum d'un mois à compter de la date du récépissé de dépôt de la déclaration.

Dans cette lettre sera préconisé l'ensemble des travaux à réaliser.

Une fois les travaux effectués, vous serez dans l'obligation de déposer une nouvelle demande pour pouvoir louer votre bien.

Existe-t-il des aides pour financer la rénovation de mon logement ?

Afin de financer vos travaux dans vos logements locatifs vous pouvez bénéficier, grâce au dispositif OPAH-RU, sous certaines conditions :

De subventions et de primes de l'ANAH, ACCM et ses partenaires

Du soutien de l'équipe URBANIS, mise à votre disposition par ACCM et chargée de vous aider dans toutes vos démarches jusqu'à l'exécution finale de votre projet

Quel(s) effet(s) sur le bail en cas de mise en location sans autorisation ?

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

Si je ne loue pas mon logement tout de suite ?

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

Quel sera le coût ?

Cette formalité est gratuite.

Pour tout renseignement, s'adresser à :

Communauté d'Agglomération d'Arles Crau Camargue Montagnette

Service Permis de Louer

Centre Technique Municipal de Tarascon

390 rte de St-Rémy

permisdelouer@agglo-accm.fr

Tel 04 90 49 35 21

**Permanences les lundi et mercredi de 13h00 à 17h30 à la Maison des Projets de Tarascon,
14 Place du Marché.**

