



PERMIS DE LOUER

GUIDE PRATIQUE DU PROPRIÉTAIRE BAILLEUR

Vous êtes propriétaire, vous louez votre bien, quelles sont les démarches à effectuer ?

CONTACT

Mairie de Manosque

permisdelouer@ville-manosque.fr

04 92 70 34 00

SOMMAIRE

ÉDITO DU MAIRE	1
RAPPEL DU CADRE JURIDIQUE	2
L'AUTORISATION PRÉALABLE DE MISE EN LOCATION (APML).....	3
INFORMATIONS UTILES ET AUTO-ÉVALUATION DU LOGEMENT.....	5
POINTS DE VIGILANCE.....	6
PÉRIMÈTRE D'APPLICATION DU DISPOSITIF	7
FOIRE AUX QUESTIONS	8
CONTACTS UTILES.....	11

ÉDITO DU MAIRE

« Le permis de louer arrive dans le centre-ancien.

La Ville de Manosque se dote d'un nouvel outil de régulation des locations dans le parc de logement ancien de la ville avec l'adoption du permis de louer en septembre 2023.

Cette nouvelle mesure s'inscrit dans une volonté de mieux protéger les locataires d'éventuels marchands de sommeil mais également de mieux évaluer l'état de nos logements dans le centre ancien.

Oui nous assumons d'être volontariste en matière de politique de l'habitat mais il est malgré tout important de trouver un juste équilibre entre la protection des locataires et la garantie des droits des propriétaires.

Garantir et proposer des logements sains et propres permettra aussi au centre-ville de Manosque de redevenir attractif et notamment son centre-ancien. C'est pour cela que nous avons voulu mettre en place cet outil sur un premier secteur et juger de son efficacité.

Avoir de nouvelles familles dans des logements de qualité c'est ce que nous voulons pour le centre-ville de Manosque et c'est en intervenant à la fois sur le logement, les espaces publics, le stationnement, la sécurité, les commerces et l'animation que nous ne pourrons qu'améliorer le sentiment des manosquins sur notre centre-ville.

La ville de Manosque ne peut engager une telle politique toute seule puisque c'est avec l'ensemble de tous les partenaires institutionnels et privés que nous pourrons avancer.

Soyez assurés de mon investissement total quant à l'amélioration de votre cadre de vie. »

CAMILLE GALTIER

Maire de Manosque

RAPPEL DU CADRE JURIDIQUE

- La **loi n° 2014-366 du 24 mars 2014** pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite "**Loi ALUR**", et son décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'Autorisation Préalable de Mise en Location (APML), renforce la lutte contre l'habitat indigne, en permettant aux collectivités volontaires de soumettre la mise en location d'un logement par un bailleur à une autorisation préalable ou à une déclaration consécutive à la signature du contrat.
- La **loi ELAN** (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) du 24 novembre 2018, modifie la loi ALUR : à la demande d'une ou plusieurs communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, l'organe délibérant de cet établissement peut déléguer à ces communes la mise en œuvre et le suivi, sur leurs territoires respectifs, des articles L. 634-3 à L. 634-4 (ou L. 635-3 à L. 635-10) s'agissant des zones soumises à déclaration de mise en location.
- **Code de la Construction et de l'Habitation art L635-1 à L635-11 et R635-1 à R635-4**
- **Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 (art. 6)** tenant à améliorer les rapports locatifs.
- Le **décret n°2002-120 du 30 janvier 2002** relatif aux caractéristiques du logement décent, complété par le **décret n°2017-312 du 9 mars 2017** liste les éléments nécessaires et indispensables pour qu'un logement soit considéré comme décent.
- Le **décret n°2023-695 du 29 juillet 2023** portant règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés.
- Par **délibération n° CC-1-04-23 de DLVAgglo du 11 avril 2023** approuvant le principe de la mise en place du permis de louer sur le territoire de DLVAgglo pour la durée du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2022-2027 et déléguant à chacune des communes de l'agglomération la possibilité de mettre en œuvre le permis de louer dans tout ou partie de périmètres précisés par cette délibération, le périmètre considéré pour la commune de Manosque étant son centre ancien délimité par les boulevards le ceinturant.
- Par **délibération du 14 septembre 2023, le conseil municipal de Manosque** a validé la mise en œuvre des outils issus de la loi ALUR/ELAN et a délégué au service Renouvellement Urbain Habitat et Cadre de Vie de la commune de Manosque l'Autorisation Préalable de Mise en Location (APML).

L'AUTORISATION PRÉALABLE DE MISE EN LOCATION (APML)

- **Qui doit demander une Autorisation Préalable de Mise en Location ?**

Tout propriétaire (ou mandataire) qui souhaite louer un logement meublé ou non meublé destiné à l'usage d'habitation principale, se situant dans le périmètre d'application du permis de louer

- **Quand faire la demande ?**

La demande d'autorisation préalable peut être transmise au service à compter du **8 avril 2024** et doit être réalisée avant la mise en location, **pour tous les baux prévus pour être signés à partir du 8 mai 2024.**

Elle doit être renouvelée à chaque changement du locataire.

En cas de mutation du logement, le nouveau propriétaire doit réaliser une déclaration de transfert (CERFA 15663*01).

Prévoir un délai minimum d'un mois entre la demande et la mise en location.

- **Comment constituer son dossier ?**

Vous devrez fournir :

- Le formulaire CERFA n°15652*01 à remplir et à renvoyer dûment complété (Téléchargeable via le site internet de la mairie ou <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R47394>)
- Le dossier de diagnostic technique (DDT) qui comprend :
 - Diagnostic de Performance Energétique (DPE) ;
 - Constat des Risques d'Exposition au Plomb (CREP) si le logement date d'avant 1949 ;
 - Diagnostic technique amiante (si logement collectif) ;
 - Etat de l'installation intérieure de l'électricité et de gaz (si logement date de plus de 15 ans) ;
 - Etat des risques.

- **Où envoyer le dossier ?**

- Soit via l'espace citoyen sur le site internet de la mairie ;
- Soit par voie postale par courrier recommandé avec accusé de réception :
Service Cœur de Ville et Habitat – Permis de louer
Mairie de Manosque
Place de l'hôtel de Ville
04100 MANOSQUE
- Soit en déposant le dossier en main propre à l'accueil de la Mairie ;

Attention, toute autre voie de dépôt ne sera pas prise en compte.

- **Comment est traité le dossier ensuite ?**

- **Si le dossier est complet :**

- Vous recevrez un accusé de réception du dossier ;
- Vous serez contacté par le service instructeur du service en charge de la gestion du permis de louer pour convenir d'un rendez-vous afin de contrôler le logement.

- **Si le dossier est incomplet :**

Vous recevrez un courrier stipulant les pièces manquantes.

Vous aurez 1 mois à compter de la réception de ce courrier pour compléter son dossier.

Passé ce délai, si le dossier est toujours incomplet, l'administration enverra un courrier de dossier irrecevable au demandeur.

- **Décision**

La décision est notifiée **un mois maximum après le dépôt d'une demande complète.**

3 possibilités :

- **Autorisation** de mise en location si aucun désordre n'est constaté ;
- **Autorisation sous réserve de réaliser des travaux avant mise en location** si les désordres mineurs sont constatés. Vous disposez d'un délai notifié par l'administration pour réaliser les travaux. Vous devrez fournir des justificatifs de travaux et une contre-visite pourra être organisée au terme de ce délai ;
- **Refus** si des infractions sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité et/ou santé des occupants.

Cette autorisation doit être jointe au contrat de bail à chaque nouvelle mise en location ou relocation.

IMPORTANT :

En cas de non-respect des procédures, vous vous exposez à un rappel à l'ordre par les services de l'Etat, et le cas échéant, vous pourrez vous voir sanctionner d'une amende allant jusqu'à 5000€.

En cas de nouveau manquement, l'amende peut s'élever jusqu'à 15 000€.

En cas de location malgré une décision de refus, vous vous exposez à une amende pouvant s'élever jusqu'à 15 000€.

Le produit de ces amendes, qui sera recouvré par le Trésor Public, 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, des propriétaires bailleurs et à des copropriétés en difficulté.

INFORMATIONS UTILES ET AUTO-ÉVALUATION DU LOGEMENT

Article 6 de la loi du 6 juillet 1989 :

« Le Bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. Un décret en Conseil d'Etat définit le critère de performance énergétique minimale à respecter et un calendrier de mise en œuvre échelonnée. »

Vous trouverez sur la page suivante une liste non exhaustive des points contrôlés dans le cadre du Permis de louer.

- **Avant la mise en location**

Vous devez vous assurer que le logement est décent.

Pour ce faire, vous pouvez autoévaluer la décence du logement à l'aide des guides suivants :

- https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042#0_1
- <https://www.precarite-energie.org/wp-content/uploads/2021/05/guide-logement-decent-juillet-2018.pdf>

Remarque : ce guide a été rédigé à une date antérieure aux récentes évolutions législatives concernant les conditions de décence d'un logement. Les dernières modifications peuvent être consultées via ce lien :

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000217471/>

- **Travaux-Défiscalisation :**

La Commune a mis en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur un périmètre qui comprend notamment le périmètre du « permis de louer ». Ce dispositif permet aux propriétaires bailleurs de bénéficier d'aides à la rénovation.

Pour ce faire, avant travaux, vous pouvez contacter l'équipe de suivi-animation chargée d'accompagner les propriétaires aux numéros de téléphone suivants :

04.92.71.02.58 (mardi et jeudi de 9h à 12h)

06.31.45.37.15 (toute la semaine)

par mail : opah-manosque@logiah.com

- **Questions juridiques en droit du logement :**

ADIL 04/05 :

Bureaux : 87 avenue Henri Jaubert, 04000 Digne-les-Bains

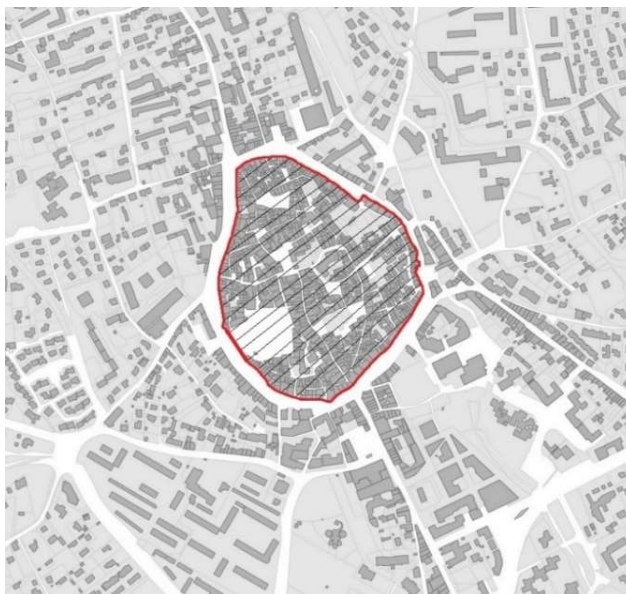
Permanence assurée sur la commune de Manosque : 49 Bd Elémir Bourges, sur rdv au : 04 92 21 05 98

www.adil04-05.org

POINTS DE VIGILANCE (non exhaustifs)

DOSSIER DIAGNOSTIC TECHNIQUE	<ul style="list-style-type: none"> • Si des anomalies apparaissent sur un ou plusieurs diagnostics, le propriétaire doit y remédier et réaliser une nouvelle fois les diagnostics concernés.
STRUCTURE DU BÂTI Stable, bien entretenu et étanche	<ul style="list-style-type: none"> • La toiture et les murs sont étanches et stables. Aucun élément ne risque de tomber (souche de cheminée, tuile, mur, charpente) ; • Le bâti est équipé de chéneaux ou gouttières permettant le ruissellement des eaux de pluie ; • Les menuiseries sont étanches à l'eau et à l'air ; • Les planchers et les escaliers sont stables.
VENTILATION	<ul style="list-style-type: none"> • Le logement doit permettre une ventilation suffisante dans chacune des pièces (des ouvrants en nombre suffisant, extracteurs d'air et VMC dans les pièces humides si nécessaires, etc.) ; • Ventilation haute et basse dans la pièce considérée si présence d'une installation au gaz.
SYSTEMES DE RETENU CONTRE LES CHUTES	<ul style="list-style-type: none"> • Si des garde-corps sont présents, ces derniers doivent être dans un état permettant d'assurer leur fonction.
ÉQUIPEMENTS OBLIGATOIRES	<ul style="list-style-type: none"> • Détecteur de fumée ; • Espace aménagé pour la cuisson permettant de recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé ; • Espace aménagé pour la salle de bains (douche ou baignoire) et les WC. Ils doivent disposer d'une séparation suffisante avec les autres pièces pour permettre l'intimité personnelle.
DISTRIBUTION DES PIÈCES ET ÉCLAIREMENT NATUREL	<ul style="list-style-type: none"> • La surface de la pièce principale du logement doit être d'au moins de 9 m². La hauteur sous plafond doit être de 2,20 mètres au minimum. Si cette hauteur minimale n'est pas respectée, alors le logement doit faire un volume d'au moins 20 m³ ; • Les pièces de vie doivent disposer d'un éclairage naturel suffisant : les surfaces vitrées doivent être d'au moins 1/10^{ème} de la surface de la pièce. Et l'éclairage naturel doit suffire pour pouvoir lire un ouvrage au centre de la pièce sans éclairage artificiel.
INSTALLATION ÉLECTRIQUE SÉCURISÉE	<ul style="list-style-type: none"> • Absence de prises cassées ou descellées, de fils volants ou nus, etc... ; • Présence d'un dispositif de coupure général accessible et de disjoncteur différentiel de 30 mA ; • Présence de mise à la terre ; • Respect des règles liées aux zones dans chaque local contenant une douche ou une baignoire.

PÉRIMÈTRE D'APPLICATION DU DISPOSITIF



Zone soumise à l'autorisation préalable de mise en location

RUE GRANDE
 RUE DES PRUNIER
 RUE TORTE
 RUE DE LA LIBERTE
 RUE KLEBER
 PLACE D'EN GAUCH
 PASSAGE SAINT SAUVEUR
 RUE HOCHÉ
 RUE JEAN BURLE
 PLACE DU TERREAU
 SQUARE OSWALD BOUTEILLE
 RUE DU 14 JUILLET
 RUE DE L'EQUERRE
 RUE DES SAVINES
 RUE GUILHEMPIERRE
 RUE ARTHUR ROBERT
 RUE DES VICTOIRES
 RUE DU PALAIS
 RUE ALPHONSE DEFARGE
 RUE DE L'ILE
 RUE DU JEU DE PAUME
 RUE DES MARTELS
 RUE DES QUINTRANDS
 COUR DES CARMES
 IMPASSE DES GRENIERS
 PLACE DE L'HOTEL DE VILLE
 PROMENADE JOSEPH AUBERT MILLOT
 RUE DE LA SAUNERIE
 PLACE MARCEL PAGNOL
 RUE DE LA VIGNE

RUE DE L'ARMISTICE
 RUE DU FOUR NEUF
 RUE DU MOULIN
 RUE DENFER
 RUE CHACUNDIER
 RUE DANTON
 RUE DE LA BRASSERIE
 RUE D'AUBETTE
 PASSAGE DU CONTROLE
 RUELLE DES JARDINS
 RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU
 RUE DE LA REPUBLIQUE
 RUE VOLTAIRE
 RUE LEMOYNE
 RUE DU MONT D'OR
 RUE DE LA FRATERNITE
 RUE DES PAYANS
 RUE DES ECOLES
 PLACE DES OBSERVANTINS
 RUE DU BON REPOS
 RUE DE GAUDE
 RUE MONTAIGU
 RUE DE LA FIGUIERE
 RUE DU POETE
 PLACE MARCEAU
 RUE DU SOUBEYRAN
 RUELLE DES LICES
 PLACE DES MARCHANDS
 RUE DENEDI
 TRAVERSE DENEDI

LES NUMEROS IMPAIRS DU BOULEVARD DE LA PLAINE
 LES NUMEROS PAIRS DU BOULEVARD MIRABEAU
 LES NUMEROS PAIRS DU BOULEVARD DES TILLEULS
 LES NUMEROS PAIRS DU BOULEVARD CASIMIR PELLOUTIER
 LES NUMEROS PAIRS DU BOULEVARD ELEMIR BOURGES

FOIRE AUX QUESTIONS

1. QUELLE EST LA VALIDITE DU PERMIS DE LOUER ?

Le Permis de Louer devient caduc après un délai de 2 ans sans mise en location. Une nouvelle demande devra être déposée.

2. A QUI S'ADRESSE LE PERMIS DE LOUER ?

À tous les propriétaires de tous types de logements mis en location à usage de résidence principale vide ou meublée, situés dans le centre ancien (cf. plan ci-dessus). Sont exclus de ce dispositif : les renouvellements / avenants de contrats avec le même locataire, les locations touristiques, les baux commerciaux, les logements de fonction, les logements mis en location par un organisme de logements social et les logements conventionnés avec l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).

3. QUE FAIRE EN CAS DE CHANGEMENT DE LOCATAIRE OU DE PROPRIETAIRE ?

Le propriétaire bailleur doit déposer une nouvelle demande de Permis de Louer à chaque changement de locataire.

La reconduction, le renouvellement de location ou l'avenant au contrat de location avec le même locataire ne nécessite pas une nouvelle demande d'autorisation.

En cas de changement de propriétaire, si une autorisation est en cours de validité, elle peut être transférée au nouveau propriétaire. Ce transfert prend effet à compter du dépôt par le nouveau propriétaire d'une déclaration de transfert, Cerfa n°15663*01.

4. SUR QUELS CRITERES LE LOGEMENT VA-T-IL ETRE AUDITE ?

Le service en charge des visites et de la rédaction des rapports auront principalement pour référentiels de contrôle :

- Le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent complétés par le décret n°2017-312 du 9 mars 2017.
- Le titre 1 et le titre 3 du 3ème livre du Code de la Santé Publique.
- Les articles L511-1 à L511-6 et R-511-1 à R511-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Plusieurs critères seront évalués en fonction des obligations réglementaires : surface au sol, hauteur sous plafond, ouvertures dans les pièces, installations électriques et de gaz, système de ventilation, état général des équipements, absence de risque de chute pour les personnes... Le permis de louer s'assurera que les logements mis en location ne portent atteinte ni à la sécurité des occupants ni à la salubrité publique.

5. LA GESTION DU LOGEMENT EST FAITE PAR UNE AGENCE IMMOBILIERE, QUI DOIT EFFECTUER LA 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.

6. EN CAS DE REFUS DU PERMIS DE LOUER, QUE SE PASSE-T-IL ?

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 pour que le logement puisse être considéré comme décent.

Une fois les travaux effectués, vous serez dans l'obligation de déposer une nouvelle demande afin de pouvoir louer le logement.

Par ailleurs, vous pourrez à cette occasion vous rapprocher de l'équipe en charge du suivi-animation de l'OPAH qui pourra vous proposer une aide au chiffrage de ces travaux (sans remplacer le travail d'un maître d'œuvre), et à la recherche des aides existantes pour l'amélioration de l'habitat.

7. QUELLES SONT LES SANCTIONS EN CAS D'INFRACTIONS ?

En cas de location du logement sans autorisation préalable, le propriétaire peut se voir sanctionner d'une amende allant jusqu'à 5 000 €. De plus, il perd le bénéfice du paiement en tiers payant des aides au logement.

En cas d'un nouveau manquement dans un délai de 3 ans, le montant maximal est porté à 15 000€.

Dans le cas d'une mise en location malgré une décision de rejet, le propriétaire contrevenant peut se voir sanctionner d'une amende allant jusqu'à 15 000€.

Le produit de ces amendes sera versé à l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) qui a pour mission d'améliorer le parc de logements privés existants.

8. J'AI BESOIN D'AIDE ET/OU DE RENSEIGNEMENTS, QUI CONTACTER ?

Le service Cœur de Ville et Habitat par téléphone au 04 92 70 34 00 ou par mail : permisdelouer@ville-manosque.fr.

9. LES LOCATIONS AUX ETUDIANTS SONT-ELLES CONCERNEES ?

Le permis de louer s'applique pour toute location en tant que résidence principale (en matière de location, et notamment en vertu de la loi du 6 juillet 1989, la résidence principale est le logement occupé au moins huit mois par an par le locataire).

Les baux de logements meublés peuvent être réduits à 9 mois minimum pour les étudiants. Une demande d'autorisation de louer doit donc être déposée pour les locations à destination des étudiants.

10. QUE FAIRE SI LES PARTIES COMMUNES SONT DEGRADEES ALORS QUE L'APPARTEMENT LOUE EST REFAIT ?

Le permis de louer ne prendra en compte que le logement et non les parties communes de l'immeuble, sauf si par exemple, la toiture et la façade peuvent entraîner une dégradation du logement. Dans ce cas de figure, le logement ne pourra pas être loué en l'état. Cependant si les parties communes de l'immeuble sont en mauvais état, elles feront l'objet d'autres procédures coercitives menées par les services municipaux (insalubrité, péril ...) à l'encontre du ou des propriétaires afin d'être rénovées.

11. LE DEPOT DE DEMANDE D'AUTORISATION PREALABLE A LA MISE EN LOCATION EST-IL PAYANT ?

La démarche est entièrement gratuite.

12. QUELLE EST LA CONSEQUENCE DU SILENCE GARDE PAR LA COLLECTIVITE SUITE AU DEPOT D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION ?

À défaut de notification d'une décision expresse dans un délai d'un mois à compter de la réception du récépissé de demande d'autorisation, le silence gardé par l'administration vaut autorisation de mise en location.

13. LE LOCATAIRE DOIT-IL ETRE INFORME ?

Le propriétaire a l'obligation de joindre une copie de l'autorisation préalable au contrat de bail, à chaque nouvelle mise en location ou changement de locataire.

14. QUELLES DEMARCHES A EFFECTUER POUR UN LOCATAIRE D'UN LOGEMENT DONT LE CONTRAT DE LOCATION NE CONTIENT PAS EN ANNEXE L'AUTORISATION PREALABLE DE MISE EN LOCATION ?

Je vérifie que le contrat de location a bien été signé après le 8 avril 2024 et est bien situé dans le périmètre d'application du permis de louer.

Si c'est le cas, Je prends contact avec le propriétaire (ou l'agence immobilière en charge de la gestion du logement) et rappelle la nécessité d'avoir cette autorisation préalable de mise en location.

En cas de blocage, je contacte la Mairie de Manosque pour signaler ce problème, via l'adresse email permisdelouer@ville-manosque.fr.

15. QUELLES AIDES POSSIBLES POUR LA RENOVATION DE MON LOGEMENT ?

Les propriétaires de logement ayant fait l'objet de réserve ou d'un refus de mise en location peuvent se rapprocher de :

L'équipe de suivi-animation de l'OPAH-RU :

Tél : 06.31.45.37.15

E-mail : opah-manosque@logiah.com

Cette équipe pourra étudier les possibilités de bénéficier d'aides afin d'effectuer les travaux de mise en conformité du logement.

CONTACTS UTILES

Pour tout renseignement, vous pouvez contacter la Mairie :

04.92.70.34.00

permisdelouer@ville-manosque.fr

