LE PERMIS DE LOUER

- La Communauté de Communes des 2 Morin
- La ville de la Ferté Gaucher

Vous annonce l’arrivée du “permis de louer”

au 1er Juillet 2025

CC2Morin
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

La Ferté-Gaucher

Le permis de louer

Pourquoi ?

La communauté de Communes des 2 Morin s’engage dans la lutte contre l’habitat indigne et insalubre en mettant en place le dispositif « permis de louer ».

En effet, le territoire rencontre des problématiques de logements dégradés, parfois loués dans des conditions inacceptables et la commune de la Ferté-Gaucher est déterminée pour mener à bien cet engagement.

Depuis le 1er juillet 2025, il est demandé aux propriétaires bailleurs d’un logement situé dans un périmètre défini de notre commune, de disposer d’un permis de louer lors d’une nouvelle mise en location ou d’un changement de locataire.

Ce mécanisme de contrôle locatif met fin à la multiplication des logements insalubres et des marchands de sommeil et il permet de contrôler la mise en location de logements insalubres.

Qu’est ce que le permis de louer ?

Les plus values de la mise en place du permis de louer sont multiples :

- **Assurer un logement digne aux locataires**
- **Assurer le propriétaire de louer un bien attractif**
- **Lutter contre les marchands de sommeil**

Il s’agit pour les propriétaires bailleurs privés, lors d’une nouvelle mise en location ou un changement de locataire, de demander systématiquement l’ACCORD à la commune de la Ferté-Gaucher :
urbanisme@la-ferte-gaucher.org

La mise en place du dispositif permet d’intervenir en amont d’une location et de ne pas devoir attendre une éventuelle plainte du locataire.

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, renforce la lutte contre l’habitat indigne, en permettant aux collectivités désireuses de mieux contrôler la qualité du parc locatif sur leur territoire.

- **Par délibération du 10 décembre 2024** le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes des 2 Morin a institué le permis de louer, à compter du 1er juillet 2025 avec un régime d’autorisation préalable.

- **Pour rappel, selon l’article 6 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs**, le « bailleur » est tenu de remettre un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique et à la santé, répondant à un critère de performance énergétique minimale, et doté des éléments le rendant conforme à l’usage d’habitation ».

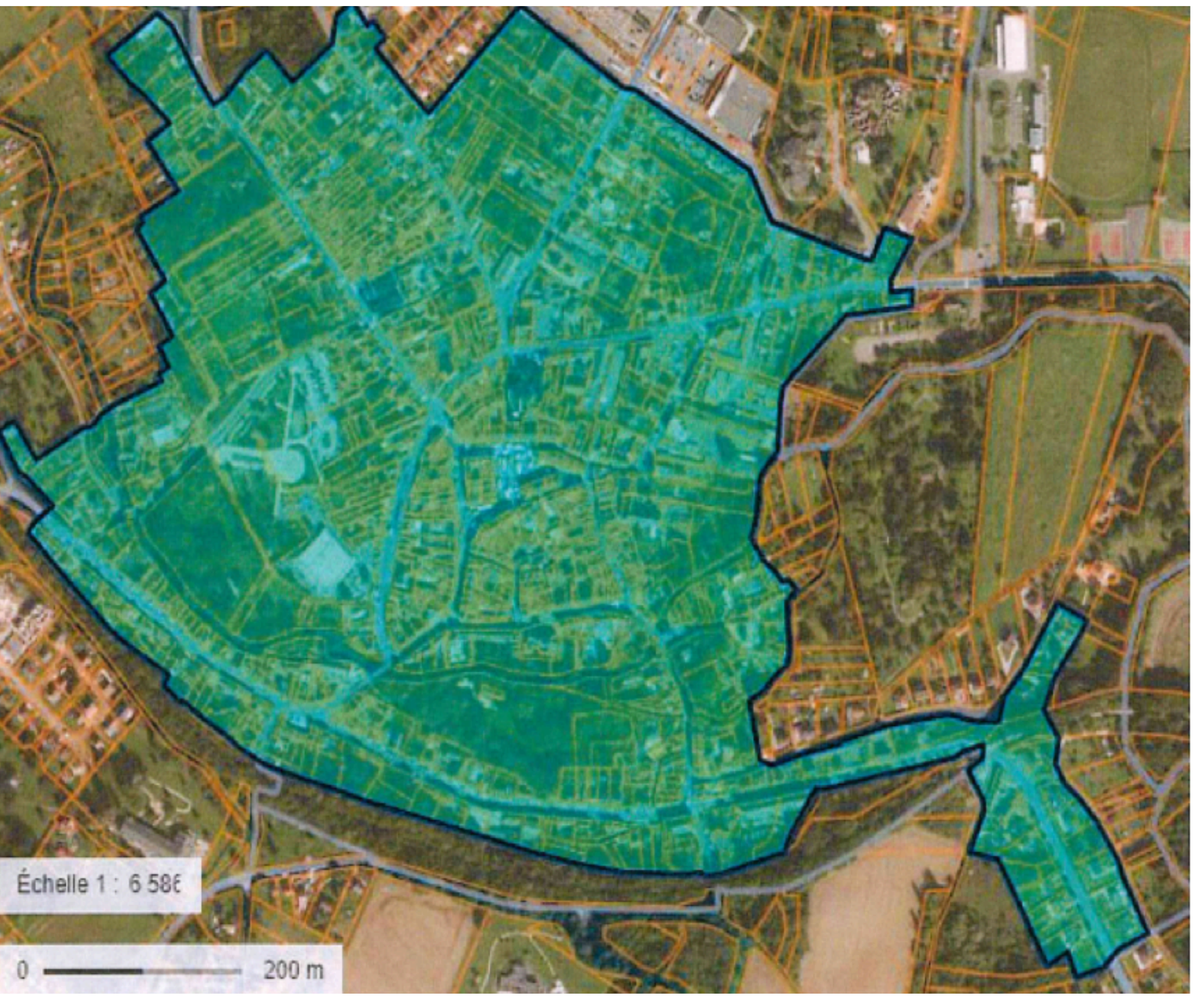
Qui est concerné ?

Pour une nouvelle mise en location ou un changement de locataire, tout propriétaire dont le logement se trouve dans le périmètre désigné (se référer au site internet de l'intercommunalité ou le site communal : www.cc2morin.fr ou www.la-ferte-gaucher.org) 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 les avenants au bail.

Cette mesure ne s'applique pas non plus aux locations touristiques saisonnières (moins de 4 mois dans l'année) ni aux baux commerciaux.

Les bailleurs sociaux ne sont pas concernés par le dispositif.



-Avenue de Nancy (pour partie)
-Avenue des Alliés
-Avenue des Etats-Unis
-Route de Nageot (pour partie)
-Rue du Moulin des Grenouilles
-Rue des Promenades
-Rue de Paris
-Rue André Lefevre
-Rue du Poitou
-Rue de Coutran (pour partie)
-Rue de Sézanne
-Rue du Prieuré
-Rue Victor Plessier
-Rue Traversière
-Rue Berthelot
-Pourtour Saint-Nicaise
-Rue de l'Alma
-Rue de l'Hôtel de Ville
-Place Pasteur
-Place du Général de Gaulle
-Rue de la Gloriette / rue Robert Lelong
-Rue Ernest Delbet
-Rue Fernand Vaillant (pour partie)
-Avenue du Général Leclerc (pour partie)
-Rue André Maginot (pour partie)
-Rue du Docteur Cochot
-Rue Jean Jaurès
-Rue du Champ de Foire
-Rue du 27 Aout
-Rue des Grosses Pierres
-Chemin rural dit des Ruelles
-Rue des Rossignol
-Rue des Sapins (pour partie)
-62 rue Robert Legraverand
-20 rue Jean Campin
-Rue de Verdun
-Rue d'Orient

DÉPOT DE LA DEMANDE D'AUTORISATION PREALABLE

1

Le propriétaire a l'obligation de déposer une demande d'autorisation préalable en utilisant le formulaire CERFA N° 15652*01 téléchargeable sur

www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R47394

en y annexant un dossier de diagnostic technique (DDT)

Chaque propriétaire a déjà l'obligation légale de fournir un dossier de diagnostic technique 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)
- Une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence d'amiante
- L'état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz
- Un état des risques naturels et technologiques.

Les documents peuvent être déposés directement en mairie, envoyés par voie postale en courrier recommandé avec accusé de réception ou par mail

urbanisme@la-ferte-gaucher.org

A titre d’information, la demande d’autorisation préalable est gratuite

2 Remise d’un récépissé

Si le dossier de demande est complet, la mairie délivre un accusé de réception.

La délivrance de l’accusé de réception vaut récépissé de demande d’autorisation, mais ne vaut aucunement autorisation.

3 VISITE DE CONTROLE

Une fois la demande du permis de louer transmise à la commune - si le dossier est complet - une visite de contrôle sera programmée et un rendez-vous sera fixé avec le propriétaire ou son mandataire.

Lors de la visite, nous procéderons à l’évaluation de l’état du logement à l’aide d’une grille de critères objectifs (voir liste page suivante) portant sur la sécurité et la salubrité du logement.

Au terme de la visite, un rapport sera rédigé et le dossier passera en commission au sein de la commune de la Ferté-Gaucher.

Un avis : favorable ou défavorable sera émis.

4 Décision

A l’appui du rapport de visite et de l’avis des services de la collectivité, la commune prend une décision : autorisation ou refus de mise en location.

La décision est notifiée au propriétaire au plus tard un mois après la réception du dossier complet, par voie postale en recommandé 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.

Liste des critères objectifs

- Etat des installations de gaz et d’électricité (pas de fils dénudés, apparents ou dominos.
- Présence d’éclairage dans toutes les pièces
- Présence de prises dans toutes les pièces (pas de surchage de prises, et présences de multiprises)

L’état de ventilation du logement : absence d’humidité et traces de moisissures

Absence de risques de chutes de personnes (absence de garde - corps, rampes instables…)

Respect des critères d’habitabilité (luminosité suffisante des pièces principales, pièce bien pourvues d’ouvertures sur l’extérieur, hauteur sous plafond, dimensions suffisantes…)

Etat des équipements (moyen de chauffages suffisant, détecteur de fumée, assainissement conforme…)

Le but de la visite est de vérifier que le logement ne présente pas de risques pour la santé ou la sécurité du futur locataire.

Les diagnostics

Validité 6 mois

**Etat des risques naturels et technologiques (ERNT). Le diagnostic ERNT est gratuit.
Il doit être rempli par le bailleur avec les informations fournies par l'arrêté Préfectoral.**

Ce document doit être rattachés au formulaire des risques naturels et technologiques, qui est disponible en ligne (service mairie/service préfecture).

A titre indicatif, il est possible de le faire réaliser par un diagnostiqueur professionnel moyennant entre 20 et 60 euros.

Validité 6 ans

- **CREP (plomb)**

Pour les immeubles à usage d'habitation construits avant le 1er janvier 1949 et pour lesquels du plomb est présent à des concentrations supérieures à 1 mg/cm2.

A titre indicatif, le prix d'un diagnostic de 150 euros en moyenne avec une fourchette comprise entre 110 € et 260 € tout compris.

- **Diagnostic électricité (état des installations intérieures) si tout ou partie des installations date de plus de 15 ans.**
- **Diagnostic gaz (état des installations intérieures) lorsque le bien mis en location dispose d'au moins un appareil fonctionnant au gaz (ville, en bouteille ou en citerne) et si tout ou partie des installations date de plus de 15 ans.**

Validité 10 ans

- **Diagnostic des performances énergétiques (DPE). Les DPE réalisés avant le 1er juillet 2021 ne sont plus valables.**

A titre indicatif, l'ADEME (Agence de l'Environnement et de la maîtrise de l'Energie) estime le coût d'un DPE entre 100 à 250 euros (en fonction de la surface à mesurer et du type de bien). Le paiement est à la charge du propriétaire vendeur ou bailleur. N'oubliez pas d'inclure le tarif du DPE comme charge dans votre estimation de gains.

Validité illimitée

Mesurage de surface Loi Boutin votée en 2009. La loi protège le locataire et participe à la lutte contre l'exclusion. Elle oblige le propriétaire à présenter à son futur locataire un diagnostic précis de la surface réellement habitable, qui doit également être incluse dans l'annonce immobilière depuis 2017.

- **Diagnostic amiante des parties privatives (DAPP) pour les immeubles à usage d'habitation construits avant le 1er juillet 1997**
- **Diagnostic plomb s'il est négatif (immeubles construits avant le 1er janvier 1949)**

A titre indicatif, le diagnostic « amiante » coûte entre 90 euros et 300 euros, en fonction de la surface à mesurer et du type de bien. En fonction de son ancienneté et de son résultat, le diagnostic amiante est valable pendant 3 ans, ou à vie. Le prix du diagnostic amiante n'est pas réglementé, le tarif peut donc varier d'un professionnel à un autre. Ce diagnostic est à la charge du propriétaire.

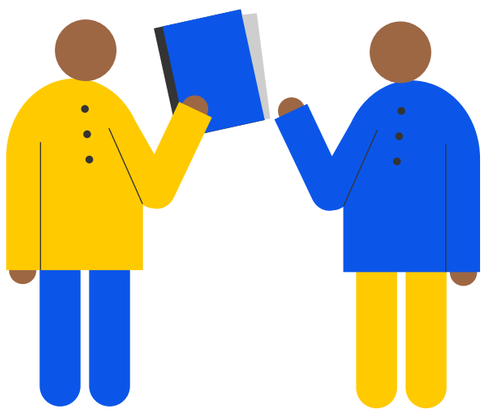
Les sanctions

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 5000 euros. En cas de nouveau manquement dans un délai de 3 ans, le montant maximal est porté à 15 000 euros (article L 635-7 du code de la construction et de l’habitation). Si absence d’autorisation, vous avez 1 mois pour régulariser (cf article R- 635-4)

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 euros (article L 635 – 7 du code de la construction et de l’habitation).

Le produit de ces amendes sera directement versé à la commune (R.635-5 du 30/10/24). 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.

LE DEPOT DES DOSSIERS DES PERMIS DE LOUER S’EFFECTUE DIRECTEMENT AUPRES DE LA COMMUNE DE LA FERTE-GAUCHER



MAIRIE DE LA FERTE-GAUCHER
Service URBANISME
urbanisme@la-ferte-gaucher.org
1 Place du Général de Gaulle
77320 LA FERTE-GAUCHER

Réception des dossiers les lundi/mardi/mercredi/vendredi de 13h30 à 15h30

La Ferté-Gaucher