

# NE LAISSEZ PAS votre logement **À QUAI !**

## GUIDE DU PERMIS DE LOUER





# GUIDE DU PERMIS DE LOUER

## LE PERMIS DE LOUER : ENCADRER ET VALORISER LE MARCHÉ LOCATIF

### De quoi parle-t-on ?

La ville de Morcenx souhaite encourager la mise en valeur du parc locatif de son centre-ville, dans le cadre du dispositif national « Petites Villes de Demain ». L'étude pré-opérationnelle à l'Opération Programmée de l'Amélioration de l'habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) a permis, en 2022, d'identifier des problématiques liées à de l'habitat locatif pouvant potentiellement porter atteinte à la sécurité des occupants.

Ainsi, en parallèle de la mise en oeuvre de l'OPAH-RU, qui mobilise de nombreux financements à destination des propriétaires pour les travaux de rénovation, la municipalité, par délégation de la Communauté de communes du Pays Morcenais, a fait le choix d'instaurer sur le périmètre du centre-ville, un permis de louer sous le régime d'autorisation préalable.

C'est un outil qui permet de valoriser les biens proposés à la location en garantissant le respect des critères de décence et de salubrité. Cela peut notamment mettre fin à une forme de concurrence déloyale en écartant les biens non-conformes.

Il s'agit d'un dispositif encadré par la loi, permettant, dans une zone déterminée, de soumettre la mise en location d'un logement à une autorisation préalable **obligatoire et gratuite**.

Financé par la communauté de communes du Pays Morcenais, et initié par la commune de Morcenx-la-Nouvelle, le Permis de Louer est le premier dispositif de ce type mis en oeuvre sur le territoire Landais. Il est néanmoins porté par de nombreuses collectivités de France, puisqu'en 2025, 500 communes s'étaient dotées de ce dispositif (source : pap.fr), elles étaient 400 en 2022.

Ce dispositif, dénommé permis de louer, a pour objectifs :

- d'assurer un logement décent aux locataires,
- de lutter contre les marchands de sommeil,
- d'améliorer le patrimoine et l'attractivité du territoire,
- de valoriser les propriétaires qui entretiennent leur logement.

### Le cadre juridique

**Article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989** : « 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 des occupants »

**Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite « ALUR » et son décret n°2016-1790 du 19 décembre 2016** relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location. Il permet aux collectivités de délimiter des zones dans lesquelles la mise en location d'un logement est soumise à une demande d'autorisation préalable obligatoire et gratuite.

**Délibération n°2024.29** du Conseil Municipal de Morcenx-la-Nouvelle du 14 mars 2024, et **n° 47/2024** du Conseil Communautaire du Pays Morcenais du 3 avril 2024. Pour un effet au **1er mars 2025**.



# GUIDE DU PERMIS DE LOUER

## QUI EST CONCERNÉ ?

- Les logements appartenant au périmètre défini (= le même que celui de l'OPAH-RU)
- Les propriétaires bailleurs (ou leurs mandataires)
- Mise en location ou en relocation (avec changement de locataire)
- Un bien à usage de résidence principale occupé au moins 8 mois dans l'année, vide, ou meublé

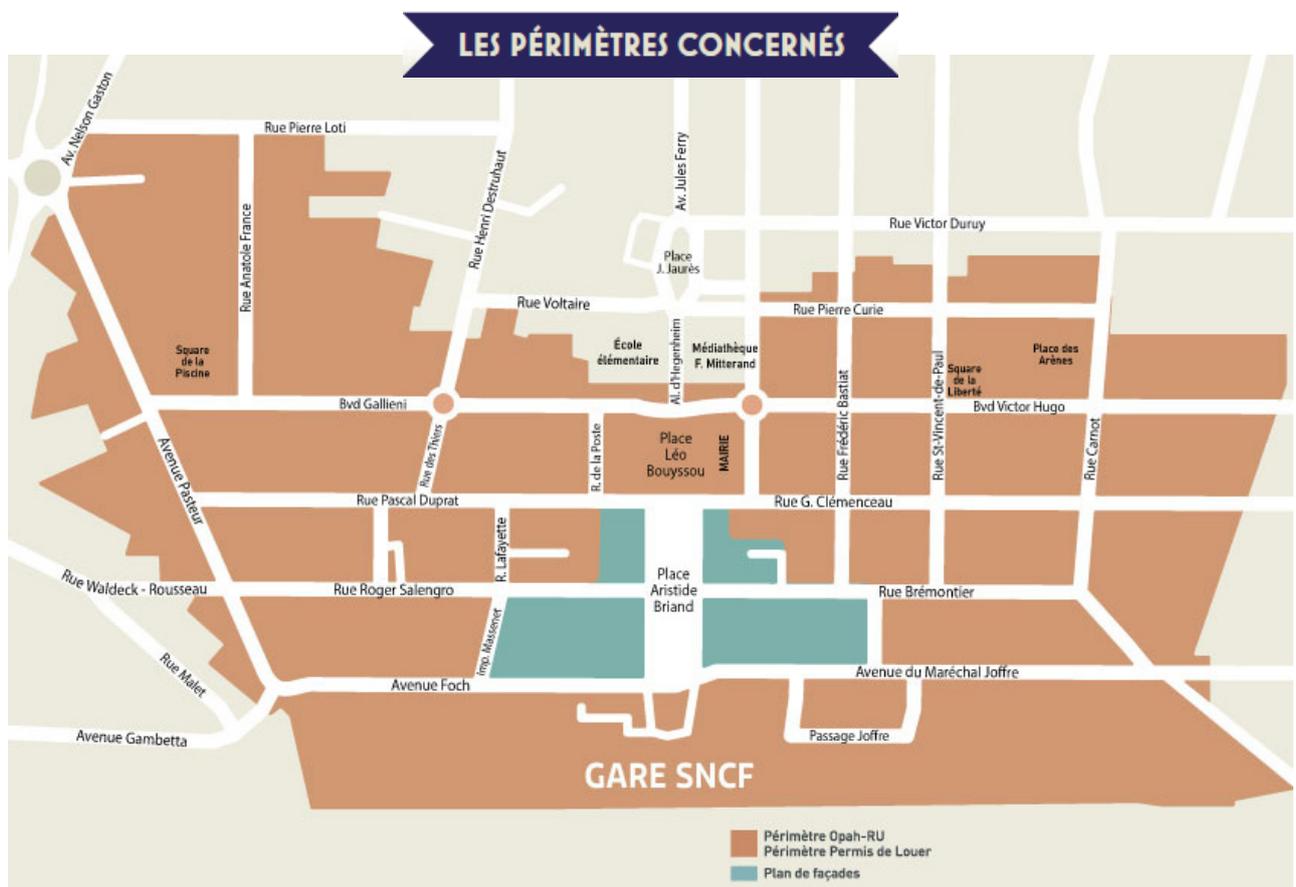
### IMPORTANT :

Ce dispositif est obligatoire et gratuit avant la mise en location.  
En cas de non déclaration ou de non respect de la décision, la sanction peut aller jusqu'à 5.000 € et 15.000 € en cas de récidive.

## QUI N'EST PAS CONCERNÉ ?

- Les logements hors du périmètre
- Les locations touristiques et les baux commerciaux
- Les avenants au contrat de location, modifiant une ou plusieurs clauses
- Les renouvellements de baux sans changement de locataire
- Les logements sociaux

Les propriétaires concernés seront ainsi accompagnés, suite à une visite, pour l'identification des désordres mineurs ou graves pouvant porter atteinte à la sécurité et à la santé de l'occupant avant la mise en location de son logement.





# GUIDE DU PERMIS DE LOUER

## COMMENT PROCÉDER À LA DEMANDE DU PERMIS DE LOUER ? SUIVEZ LE GUIDE !

1

### Déposer une demande en Mairie

- Je télécharge et remplis le formulaire **CERFA 15652\*01** (téléchargeable via le QR code, en ligne ou en mairie)
- J'accompagne le CERFA du **dossier de diagnostic technique (DDT)** de mon logement encore en cours de validité

Je dépose le dossier au choix :

- Par mail : [accueil@morcenxlanouvelle.fr](mailto:accueil@morcenxlanouvelle.fr)
- En mairie
- Par courrier en lettre recommandée avec AR :



**LA MAIRIE DE MORCENX-LA-NOUVELLE**  
2 Place Léo Bouyssou  
40 100 Morcenx-la-Nouvelle

2

### Remise d'un récépissé de dépôt

- Si mon dossier est complet : Je reçois un récépissé de dépôt et serai contacté par l'opérateur Soliha Landes pour convenir d'une visite du logement.
- Si mon dossier est incomplet : Je reçois un courrier mentionnant les éléments manquants à fournir. J'ai un mois pour compléter mon dossier, passé ce délai je devrai refaire une nouvelle demande.

Dès récépissé, la commune a un mois pour délivrer sa décision

3

### Visite de contrôle

J'accueille le technicien pour la visite de mon logement. Il va vérifier que les règles de décence et de salubrité sont bien respectées. Il pourra également me donner les premières préconisations avant d'éditer son rapport suite à la visite.

4

### Décision délivrée par la collectivité

Suite au rapport, la commune se prononce sur la conformité de votre logement :



**Accord simple** : Je peux louer mon logement. Je dois refaire une demande pour toute remise en location.



**Accord sous réserves\*** : Je peux louer mon logement sous réserve de résoudre les anomalies mineures. J'envoie mes factures et/ou photos à l'opérateur Soliha, la commune délivrera alors son accord simple.



**Refus avec prescriptions\*** : Mon logement ne peut pas être loué car des risques pour la santé et la sécurité des occupants sont avérés. Je réalise les travaux nécessaires à la conformité de mon logement. J'envoie mes factures à l'opérateur Soliha qui effectuera une contre visite pour contrôler les travaux. Si les travaux sont conformes, la commune délivrera son accord simple.



**Refus définitif** : Mon logement est impropre à l'habitation, le refus de louer est définitif (non-respect des critères d'habitabilité) Exemple : logement inférieur à 9m<sup>2</sup>, location d'une cave à usage d'habitation.

\*Des relances régulières seront réalisées par l'opérateur Soliha Landes



# GUIDE DU PERMIS DE LOUER

## DES QUESTIONS ? ON VOUS RÉPOND ICI !

### Pourquoi mettre ce dispositif en place ?

Le Permis de louer est un outil qui permet de valoriser les biens proposés à la location en garantissant le respect des critères de décence et de salubrité. Cela peut mettre fin à une forme de concurrence déloyale en écartant les biens non-conformes.

Si des désordres sont constatés lors de la visite du logement, l'objectif est d'accompagner le propriétaire bailleur à identifier les travaux à réaliser pour à un niveau de qualité souhaitable.

### Combien coûte la visite ?

La visite est gratuite mais obligatoire pour le propriétaire.

Cette démarche est prise en charge par la commune de Communauté de Communes du Pays Morcenais.

### Quand devez-vous faire la demande ?

La demande doit être réalisée avant la mise en location si vous êtes concernés par le Permis de Louer et renouvelée à chaque changement de locataire. A réception du récépissé, la commune a un délai de 1 mois pour vous délivrer sa décision.

### Que doit contenir le Dossier de Documents Techniques ?

→ Diagnostic de performance énergétique (DPE) valide - validité de 10 ans

Sauf les DPE réalisés avant le 30/06/2021

→ Constat de risque d'exposition au plomb (Crep) - validité illimitée si négatif

sauf si présence de concentration supérieure à 1mg/cm<sup>2</sup> - validité de 6 ans

→ État de l'installation intérieure de l'électricité et de gaz si l'installation a plus de 15 ans, validité de 6 ans

→ État de l'installation intérieure du gaz si l'installation a plus de 15 ans - validité de 6 ans

→ État des risques (naturels, miniers, technologiques, sismiques, radon...), si le logement est dans une zone concernée

→ Diagnostic amiante - validité illimitée si négatif

### Que se passe-t-il si je loue sans réaliser la demande d'autorisation ?

En cas de non-déclaration, la sanction encourue peut aller jusqu'à 5.000€. En cas de récidive, la sanction peut aller jusqu'à 15.000€. Dans le cas d'une mise en location malgré une décision de rejet de la commune, le propriétaire peut se voir infliger une amende jusqu'à 15.000€.

### Votre logement est dégradé et vous pensez qu'il ne pourra pas obtenir le Permis de Louer ?

Plusieurs dispositifs d'aides pour accompagner les propriétaires dans leurs démarches de rénovation existent !

Une opération programmée d'amélioration de l'habitat mobilisant de nombreux financements est en cours, vous pouvez peut-être y prétendre. N'hésitez pas à contacter Soliha au 05.58.90.90.57 ou par mail à urbanisme.landes@solihha.fr. Des permanences se tiennent sur rendez-vous tous les 2èmes jeudis du mois en mairie.



# GUIDE DU PERMIS DE LOUER

## DES ÉLÉMENTS À VÉRIFIER AVANT DE LOUER ? ON VOUS AIDE !

Ce document est un guide mémoire ! Il est en aucun cas exhaustif et contractuel et peut évoluer selon la réglementation

### Habitabilité

- Le logement possède au moins une pièce principale de 9m<sup>2</sup> à 2m20 de hauteur sous plafond.
- La pièce principale possède un ouvrant donnant directement sur l'extérieur.
- La pièce principale et les chambres disposent d'un éclairage naturel suffisant.
- L'éclairage est présent dans toutes les pièces et est en bon état de fonctionnement.

### Electricité

L'installation respecte les règles de mise en sécurité (cf. état de l'installation électrique du DDT)

### Chauffage

- Le logement dispose d'un chauffage dans chaque pièce principale.
- L'installation respecte les règles de sécurité
- L'habitation respecte les règles de performance énergétique, (cf. diagnostic de performance énergétique du DDT)
- Les logements ayant une étiquette énergétique supérieure ou égale à G sont interdits à la location depuis le 1er janvier 2025 (2028 pour les F et 2034 pour les E)

### Ventilation

- Les pièces de service (cuisine, salle de bains, WC) sont correctement ventilées.
- Les pièces de vie ont des entrées d'air.
- Bon entretien des bouches d'extraction.
- Les cheminées sont munies d'une trappe de fermeture et sont ramonées avant la mise en location.

### Revêtements

- Les revêtements des sols et des murs sont en bon état.
- Il n'y a pas de moisissures, de remontés d'humidités par capillarités, d'infiltrations d'eau ...
- Les revêtements qui contiennent du plomb et qui sont en état dégradés (classe 3) sont repeints (cf. diagnostic plomb du DDT)



# GUIDE DU PERMIS DE LOUER

## Equipements

- La cuisine dispose d'un évier, d'une alimentation en eau froide et chaude, d'un débit suffisant, d'une évacuation des eaux usées avec siphon.
- La cuisine dispose d'un aménagement pour recevoir un appareil de cuisson.
- La salle de bains dispose d'une baignoire ou d'une douche, d'une alimentation en eau froide et chaude, d'un débit suffisant, d'une évacuation des eaux usées avec siphon.
- Les sanitaires sont séparés de la pièce principale.
- Un détecteur de fumée est présent dans l'habitation

## Aspect extérieur

- La façade, la toiture, les menuiseries, les évacuations d'eau pluviales sont en bon état.
- Les fenêtres, portes-fenêtres, balcons sont munis de garde-corps conformes à la NF P01-012 lorsque la hauteur de chute potentielle est supérieure à 1 mètre.