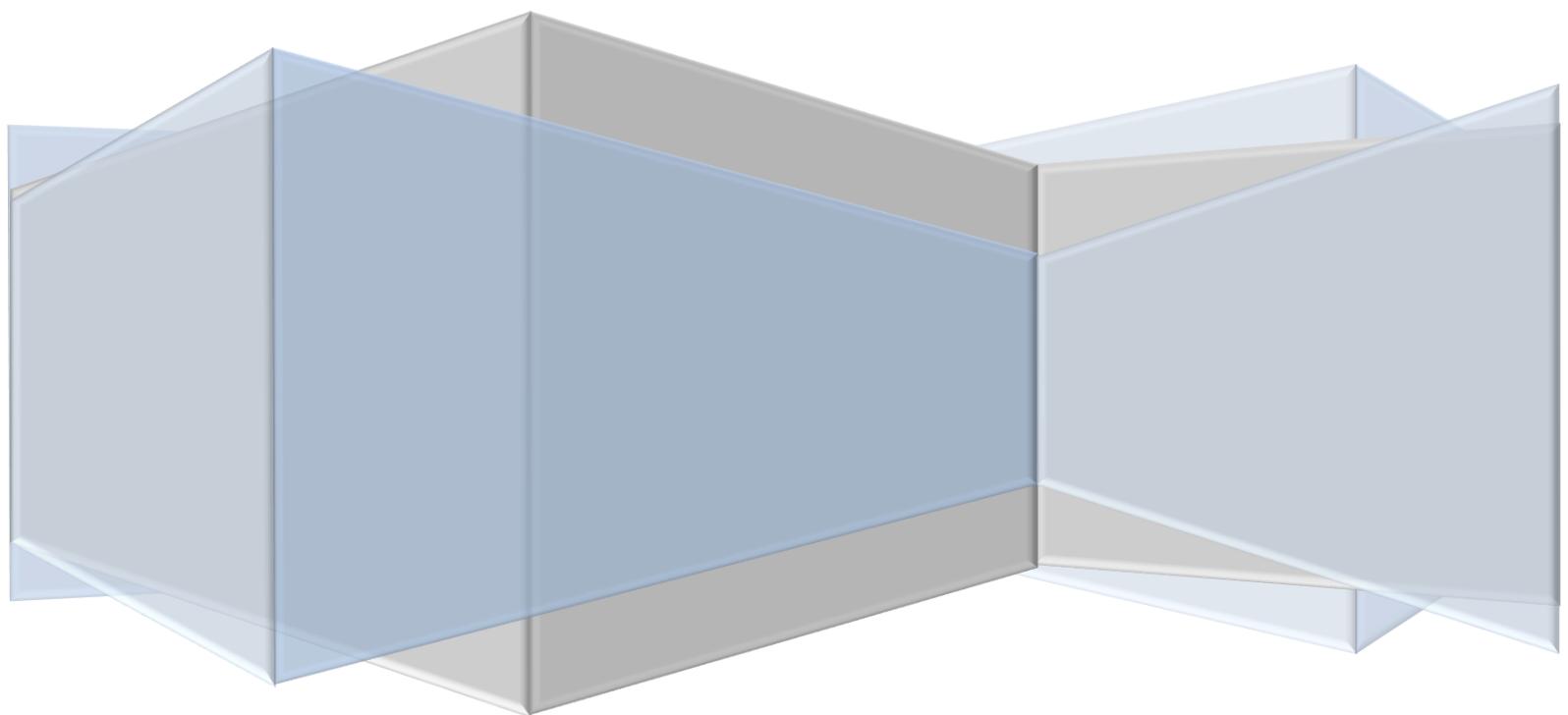


DOSSIER HYGIENE et SALUBRITE

PERMIS DE LOUER



Service Technique Hygiène et Salubrité

Un permis de louer en 2019

La lutte contre l'Habitat indigne est devenue depuis quelques années une préoccupation nationale. Le logement constitue aujourd'hui une véritable source d'inquiétude pour de nombreux foyers. En 2016, on dénombre plus de 420000 logements indignes en métropole dont une part non négligeable concentrés dans les villes moyennes et les territoires ruraux. En Gironde, ce sont 387 signalements d'Habitat indigne traités par l'ensemble des acteurs dont un tiers concernant l'arrondissement de Libourne.

Néanmoins, cette situation n'est pas une fatalité et la résorption de ce phénomène n'est possible qu'en mobilisant des politiques de proximités et en ayant un engagement fort. Afin de renforcer les moyens d'actions des collectivités locales dans la lutte contre l'Habitat indigne, la loi ALUR entrée en vigueur en 2014, apporte un nouveau dispositif local permettant la mise en place d'un régime d'autorisation préalable de mise en location. L'objectif étant de soumettre la mise en location d'un bien à une autorisation préalable et d'en permettre la vérification avant sa mise à disposition sur le marché.

Dans ce contexte et afin de répondre aux enjeux que représente la lutte contre l'Habitat indigne en termes de santé, de salubrité publique, de qualité de vie et d'intégration sociale, la municipalité a fait le choix de mettre en place ce dispositif.

Vous êtes propriétaire d'un logement que vous louez ou que vous souhaitez louer, qu'est ce qui va changer pour vous ?

Depuis le 1er janvier 2019, la mise en location d'un logement sur la commune de Sainte-Foy-la-Grande est subordonnée à la délivrance d'une autorisation administrative.

Mes biens en locations sont-ils concernés par cette mesure ?

Sont concernés par le permis de louer, toutes les locations à usage de résidence principale soumises à la loi du 6 juillet 1989, vides ou meublées. Seule la mise en location ou la relocation d'un logement est visée.

Le contrat de location en cours, la reconduction de bail, ou l'avenant au contrat ne sont pas soumis à cette obligation.

Comment faire ma demande d'autorisation préalable ?

Retrait du dossier de demande :

La requête d'autorisation préalable devra se faire via un formulaire CERFA directement auprès du service Technique, Hygiène et Salubrité, en téléchargement sur le site internet du gouvernement ou de la commune, par envoi courrier ou par email sur simple demande.

Elle devra être établie par le(s) bailleur(s) ou leur mandataire.

Dépôt de la demande d'autorisation :

Les demandes devront être retournées au service Technique Hygiène et Salubrité, soit par courrier recommandé avec accusé de réception, soit directement en mairie. Un récépissé de dépôt de demande vous sera alors remis ou transmis par courrier après réception de ce dernier.

En cas de dossier incomplet, celui-ci ne sera pas accepté et fera l'objet d'un retour. Aucun récépissé ne vous sera fourni. Il vous faudra compléter votre demande avec les informations manquantes pour que celui-ci puisse être pris en compte.

Une fois ma demande enregistrée que se passe-t-il ?

Modalités de contrôle préalable à l'autorisation : Suite au dépôt de votre demande d'autorisation, une visite de contrôle sera organisée dans le logement afin de s'assurer de l'authenticité des informations fournies et de sa conformité aux exigences de sécurité et de salubrité. Cette dernière se fera sur rendez-vous et donnera lieu à un rapport de visite établi en fonction des éléments visibles, déclaratifs et disponibles au jour du passage du technicien.

Notification de l'obtention d'autorisation ou de son refus :

Au plus tard un mois à compter du dépôt du dossier complet, la décision vous sera notifiée, par courrier recommandé avec accusé de réception.

Ma demande d'autorisation est acceptée. Qu'est-ce que cela implique ?

Votre logement satisfait aux exigences de sécurité et de salubrité en matière d'habitation. À ce titre, il ne semble pas pouvoir porter atteinte à la santé et à la sécurité des futurs occupants. Vous pouvez alors louer votre bien en annexant la décision d'autorisation au contrat de bail.

L'autorisation devra être renouvelée à chaque relocation.

Attention cette dernière deviendra caduque s'il apparaît qu'elle n'est pas suivie d'une mise en location sous 2 ans. Il vous faudra alors renouveler votre demande.

En cas de changement de propriétaire du logement à titre gratuit ou onéreux, l'autorisation en cours de validité devra être transférée au nouveau propriétaire. Cette démarche devra se faire via une déclaration de transfert auprès du service hygiène, salubrité et environnement.

Ma demande est refusée ou soumise à condition. Que dois-je faire ?

Dans ce cas, c'est que votre logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et/ou à la salubrité publique. Il vous sera donc interdit de mettre votre bien en location sans avoir pris les mesures nécessaires à sa remise aux normes. La notification de refus précisera la nature des travaux ou aménagements prescrits pour satisfaire aux exigences de sécurité et de salubrité. Il vous appartiendra de demander une contre visite, une fois les travaux terminés, afin d'obtenir votre autorisation.

Cette décision de refus sera transmise aux organismes d'aides au logement, aux services fiscaux et fera l'objet d'une inscription à l'observatoire des logements indignes.

Je décide de louer mon bien malgré le refus d'autorisation. Quels sont les risques ?

Le fait de mettre en location un logement sans avoir au préalable déposé une demande d'autorisation ou en dépit d'une décision de rejet est sanctionné par une amende pouvant aller jusqu'à 15000€ suivant la gravité de la situation. Le montant de l'amende est intégralement versé à l'ANAH. De plus, les droits des aides au logement pourront être refusés ou suspendus.

CONTACT :

Service Technique Hygiène et Salubrité

05.57.46.10.84

st.urbanisme@saintefoylagrande.fr

La lutte contre l'habitat indigne

Pour lutter contre l'Habitat indigne et les problèmes de salubrité, la municipalité dispose au sein de son Service Technique une section Hygiène et Salubrité. (STHS)

Le service est piloté par le service urbanisme, avec le concours de la Police Municipale.



Ce service a pour mission de rechercher les causes d'indécence, d'insalubrité du logement et faire le nécessaire pour que le propriétaire y remédie dans les meilleurs délais. À cet effet, le service peut recevoir des plaintes d'administrés par courrier ou messages électroniques.

EN CAS DE DÉSORDRE DANS VOTRE LOGEMENT, COMMENT AGIR ?

- Contacter votre propriétaire par lettre recommandée pour lui signaler le mauvais état du logement et lui demander d'effectuer les travaux nécessaires.
- Contacter le STHS à défaut d'exécution volontaire par votre propriétaire. N'hésitez pas à signaler vos conditions d'habitat. En fonction de la nature des désordres, de leur gravité, une procédure particulière pourra être mise en place.

Dans presque tous les cas, les plaintes font l'objet d'une visite du logement. À l'issue, si la situation le nécessite, le STHS met en place une médiation avec le propriétaire afin que ce dernier se conforme aux prescriptions réglementaires en matière d'hygiène et de sécurité.

Toutefois, quand le logement présente un danger pour la santé et la sécurité des occupants et que le propriétaire n'est pas coopérant, le STHS peut alors engager des procédures plus contraignantes en faisant intervenir Le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) ou encore transmettre le dossier au procureur de la République.

Il est à noter que si les propriétaires sont tenus d'assurer un logement décent et salubre à leurs locataires, il convient néanmoins de rappeler les responsabilités des occupants qui sont doivent d'assurer un entretien courant et les menues réparations énumérées dans le décret du 26 aout 1987.

QUELQUES PRINCIPES D'HYGIÈNE

Afin de préserver la qualité de l'environnement du logement et la santé de ses occupants, il est recommandé de respecter les principes d'hygiène suivant :

- L'atmosphère du logement est confinée et accumule un certain nombre de polluant (fumée de cigarette, gaz de combustion...). Il est donc recommandé d'aérer quotidiennement son logement le plus longtemps possible (y compris en ville) afin de renouveler l'air et d'éviter le développement des moisissures et l'humidité.
- Pour les mêmes raisons il est recommandé d'assurer un nettoyage des bouches d'aération tous les 6 mois.
- Afin d'éviter la prolifération de blattes, rats et autres nuisibles il est aussi nécessaire d'assurer un nettoyage régulier du logement et d'évacuer régulièrement les ordures ménagères et autres détrit

POUR TOUTES QUESTIONS, CONTACTEZ :

Service Technique, Hygiène et Salubrité
Mairie de Sainte-Foy-la-Grande
Place Gambetta
33220 Sainte-Foy-la-Grande
05.57.46.10.84
st.urbanisme@saintefoylagrande.fr

Agence Départemental d'Information sur le Logement (ADIL33)
105 avenue Emile Counord
33300 Bordeaux
05.57.10.09.10

Retrouvez le calendrier des permanences de l'ADIL 33 sur www.adil33.com

Permanence à l'Espace France Services
12 boulevard Garrau
33220 Sainte-Foy-la-Grande
05.57.48.60.80
franceservices-stefoy@paysfoyen.fr