

LE PERMIS DE LOUER

10^{EN}

QUESTIONS



Narbonne

AU CŒUR DES POSSIBLES

1

EN QUOI CONSISTE LE PERMIS DE LOUER ?

Le permis de louer est une autorisation préalable de mise en location, instaurée par la Ville de Narbonne et obligatoire à partir du 1^{er} juillet 2019. Un propriétaire ou son mandataire, dont le logement est situé dans un périmètre précis, devra désormais obtenir ce permis avant de pouvoir le louer.



2

POURQUOI EST-IL INSTAURÉ À NARBONNE ?

Chaque année, près de 200 plaintes relatives à l'habitat sont déposées en Mairie. 80% de ces plaintes relèvent de logements situés en coeur de ville. La Ville de Narbonne a donc choisi de recourir à ce dispositif pour :

- › Assurer un logement digne aux locataires
- › Lutter contre les marchands de sommeil
- › Améliorer le patrimoine et l'attractivité du territoire

Ce dispositif n'a aucun impact sur les propriétaires qui proposent des logements décents à la location, respectant la santé et la sécurité des occupants.



3

SUIS-JE CONCERNÉ ?

Suite à un important diagnostic sur la situation de l'habitat dégradé, deux secteurs ont été définis, dans les quartiers de Bourg et Cité (cf plan page suivante). Si vous êtes propriétaire d'un bien en location dans ces secteurs, vous devez faire cette demande d'autorisation préalable de mise en location. Vous êtes concerné en cas de location meublée ou non meublée **d'une durée minimale de 8 mois**. Les locations saisonnières **d'une durée inférieure à 8 mois** ne sont donc pas concernées.

4

SI OUI, QUE DOIS-JE FAIRE ?

Le propriétaire a l'obligation de déposer une demande d'autorisation préalable en Mairie ou par voie postale en courrier recommandé avec accusé de réception, en utilisant un formulaire CERFA à télécharger sur **www.service-public.fr** et en y annexant un dossier de diagnostic technique. Celui-ci comprend le diagnostic de performance énergétique, le constat de risque d'exposition au plomb, l'état de l'installation intérieure de gaz et d'électricité et l'état des risques naturels, miniers et technologiques, vierges de prescriptions et en cours de validité.



5

COMBIEN COÛTE CE PERMIS ?

Les démarches sont entièrement gratuites.



6

QUELLE EST LA DURÉE DE VALIDITÉ DU PERMIS ?

› **1er cas** : Cette autorisation sera caduque si le logement n'est pas loué dans les deux ans suivant son obtention.

› **2° cas** : Une nouvelle autorisation sera nécessaire à tout changement de locataire.



7

UNE VISITE DE CONTRÔLE DU LOGEMENT EST-ELLE SYSTÉMATIQUE ?

Non, mais l'autorité en charge du dispositif peut décider d'en programmer une, si celle-ci en a besoin pour motiver sa décision.

8

QUELS SONT CRITÈRES ÉVALUÉS ?

L'enjeu est de déterminer s'il existe un danger sanitaire dans le logement. Plusieurs critères sont évalués en fonction des obligations réglementaires, dont principalement :

- ✓ Une pièce principale d'une surface au sol d'au moins 9m² et d'une hauteur sous plafond de 2,20 m minimum,
- ✓ La présence d'ouvertures dans les pièces,
- ✓ Les installations d'**électricité** et de **gaz**,
- ✓ L'**humidité** et la **ventilation**,
- ✓ L'**état général des équipements** (moyen de chauffage suffisant, état des sanitaires et réseau d'évacuation...),
- ✓ L'**absence de risque de chute pour les personnes** (absence de garde-corps, rambarde....).

9

QUELLES SONT LES ISSUES POSSIBLES ?

› **1er cas** : L'autorisation est acceptée.

› **2° cas** : L'autorisation est acceptée sous réserve de travaux.

› **3° cas** : L'autorisation est refusée lorsque le logement est passible de porter atteinte à la sécurité des locataires et à la salubrité publique. Si vous souhaitez louer votre bien, il vous faudra obligatoirement réaliser les travaux exigés par l'autorité compétente, qui seront obligatoirement précisés.

A noter que l'autorisation devra être annexée au bail de location.



10

QUE SE PASSE-T-IL EN CAS DE LOCATION SANS AUTORISATION ?

Le propriétaire dispose d'un délai de 1 mois pour régulariser sa situation, sous peine du paiement d'une amende allant de 5 000€ à 15 000€.





BOURG

PALAIS DU T

Place des Pyrenées

Bd du Marechal Joffre

Place Voitaire

SERVICES TECHNIQUES

OFFICE DE TOURISME

JARDIN DES MARTYRS DE LA RESISTANCE

HOTEL DE VILLE

Bd du Docteur Lecroix

CENTRE HOSPITALIER

Place Vincent Hyspa

Place des Jacobins

Cours Mirabeau

Promenade des barques

HALLES

Bd du Docteur Ferroul

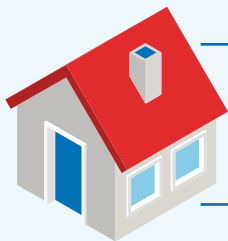
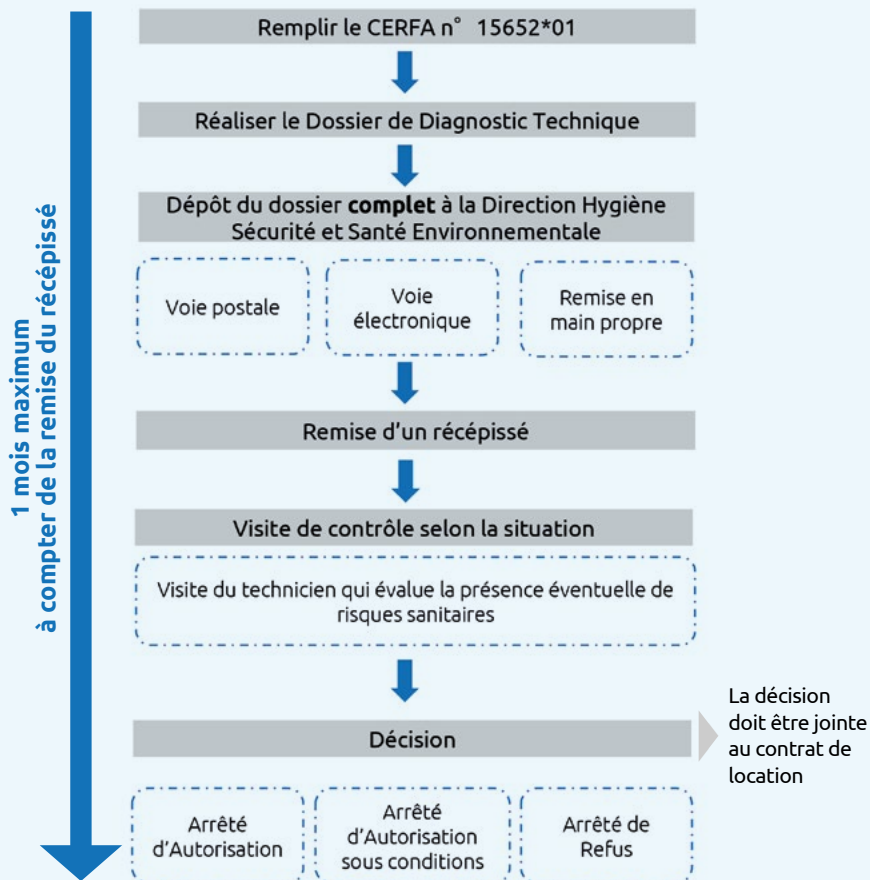
Pont de la Liberté

Quai Villiers



DEMANDE D'AUTORISATION PRÉALABLE À LA MISE EN LOCATION

QUELLES SONT LES DÉMARCHES ?



Si votre dossier est complet, que votre logement a fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme récente et que les diagnostics ne présentent pas de non-conformité majeure : votre dossier sera prioritaire et traité sous 10 jours.

LE DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE DOIT COMPRENDRE :

| | Logement construit avant le 1 ^{er} Janvier 1949 | Logement construit après le 1 ^{er} Janvier 1949 | Durée de validité du diagnostic |
|--|--|--|--|
| Diagnostic de performance énergétique | X | X | 10 ans |
| Constat de risque d'exposition au plomb | X | | 6 ans si le constat est positif Durée illimitée si le constat est négatif |
| Etat de l'installation intérieure de gaz (si l'installation a plus de 15 ans) | X | X | 6 ans |
| Etat de l'installation intérieure d'électricité (si l'installation a plus de 15 ans) | X | X | 6 ans |
| Etat des risques naturels, miniers et technologiques | X | X | 6 mois |



RENSEIGNEMENTS

Direction Hygiène Sécurité et
Santé Environnementale
13 rue Benjamin-Crémieux
11100 Narbonne
Tél. 04 68 90 30 85
hygiene@mairie-narbonne.fr



Narbonne
AU CŒUR DES POSSIBLES