

GUIDE PRATIQUE



PERMIS DE LOUER

*Des propriétaires engagés,
des locataires protégés !*



Lamballe-Armor
en Penthièvre



LAMBALLE
TERRE & MER
Communauté d'agglomération

LE PERMIS DE LOUER, QU'EST-CE QUE C'EST ?

L'autorisation préalable à la mise en location, dite « permis de louer » est un dispositif issu de la loi ALUR dont l'ambition est de lutter contre l'habitat indigne. Sa mise en place vise à garantir aux futurs locataires l'entrée dans un logement décent et contribuer à la valorisation du patrimoine du centre-ville. Une autorisation préalable à la mise en location doit être délivrée au propriétaire souhaitant mettre un logement en location dans le secteur concerné par ce dispositif.

À Lamballe-Armor, ce dispositif est expérimenté à partir du 1^{er} avril 2025 dans deux rues du centre-ville : la rue du Val et les n°1 à 30 rue Paul Langevin. La demande d'autorisation de mise en location est à adresser à la Mairie qui doit rendre réponse sous un mois.

Le permis de louer est développé en collaboration avec l'[Agglomération de Lamballe Terre & Mer](#), dans le cadre de l'opération d'amélioration de l'habitat - renouvellement urbain (OPAH-RU) mise en place dans le centre-ville de Lamballe-Armor.

Cadre juridique

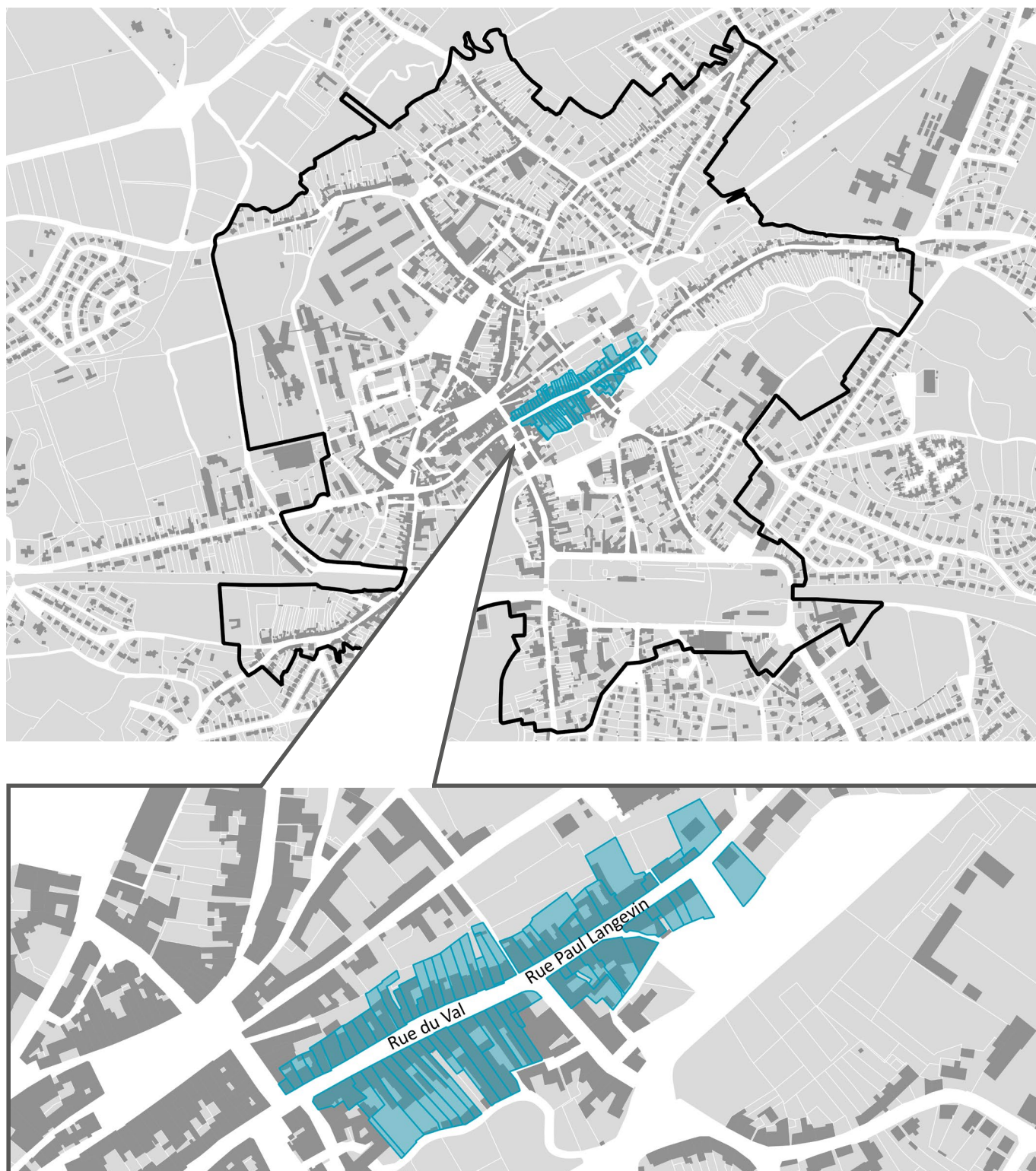
Ce dispositif a été rendu possible par la loi ALUR du 24 mars 2014. Il est défini aux articles L635-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH), et renforcé par le décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location.

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* ».

Secteur concerné par l'expérimentation

Légende

-  Périmètre de l'OPAH-RU (Opération d'amélioration de l'habitat - renouvellement urbain), projet porté par l'Agglomération de Lamballe Terre & Mer
-  Secteur concerné, dans le centre-ville de Lamballe-Armor, par l'expérimentation du permis de louer à partir du 1^{er} avril 2025



COMMENT DISPOSER DE SON PERMIS DE LOUER ?

Les étapes à réaliser, dans l'ordre présenté, pour l'obtention d'un permis de louer.



Étape 1.

Dépôt de la demande d'autorisation de mise en location

- > Soit par voie dématérialisée, à l'adresse permisdelouer@lamballe-armor.bzh.
- > Soit en version papier auprès du service urbanisme de la Mairie de Lamballe-Armor.

Les pièces à fournir sont :

- le **formulaire Cerfa n°15652*01 complété** (disponible sur le site internet de la ville ou à l'adresse suivante : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R47394>) ;
- le **dossier de diagnostic technique du logement (DDT)** - *déjà obligatoirement fourni par un propriétaire à son locataire* - intégrant :
 - le diagnostic de performance énergétique (DPE),
 - la copie d'un état mentionnant l'absence ou, le cas échéant, la présence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante,
 - l'état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz,
 - le constat des risques d'exposition au plomb pour les logements construits avant 1949.

La demande d'autorisation doit être acceptée avant la signature du bail locatif.

Étape 2.

Réception du dossier

À réception du dossier, un accusé de réception valant récépissé de dépôt est transmis au propriétaire en version papier ou mail. La Mairie dispose alors d'un mois pour transmettre sa réponse au propriétaire. Passé ce délai d'un mois et sans retour de sa part, l'autorisation est automatiquement accordée.

Étape 3.

Visite de contrôle

La collectivité prend contact avec le propriétaire afin d'organiser une visite sur place pour vérifier l'état du logement, à partir d'une grille de critères. Les points suivants seront notamment observés :

- ▶ la présence d'une pièce principale d'une surface au sol d'au moins 9 m² et d'une hauteur sous plafond de 2,20 m minimum ;
- ▶ la présence d'ouverture dans les pièces principales apportant un éclairage naturel suffisant ;
- ▶ la conformité des installations d'électricité et/ou de gaz ;
- ▶ l'humidité et la ventilation.

La visite a lieu en présence d'un agent de la collectivité et d'un technicien de SoliHa. SoliHa, opérateur spécialisé dans le domaine de la rénovation et de l'habitat, a été mandaté par la ville de Lamballe-Armor et par l'Agglomération de Lamballe Terre & Mer dans le cadre son opération d'amélioration de l'habitat en centre-ville.

La visite est gratuite pour le propriétaire.

Étape 4.

Délivrance de l'autorisation

Un rapport de visite est établi à l'issue de la visite, lorsqu'elle a lieu.

Trois cas de figures sont possibles :

1. L'autorisation de mise en location est délivrée. Elle est alors à joindre au bail locatif.
2. L'autorisation de mise en location est délivrée sous réserve de réaliser des travaux. Une fois ceux-ci effectués, le propriétaire doit transmettre des pièces justificatives (photos, factures) à la Mairie, qui pourra vérifier la bonne exécution des travaux.
3. L'autorisation de mise en location n'est pas délivrée, car le logement peut porter atteinte à la sécurité des locataires et à la salubrité publique. Une liste des travaux à réaliser pour remettre le bien en état est proposée au propriétaire. Dans ce cas, une contre-visite est organisée afin de vérifier la bonne exécution des travaux. Il n'est pas nécessaire de remplir une nouvelle autorisation de mise en location.

FOIRE AUX QUESTIONS

Que se passe-t-il si mon logement est géré par une agence immobilière ?

L'agence immobilière peut effectuer la démarche de demande d'autorisation. Il est conseillé de se rapprocher de son agence immobilière afin de vérifier les clauses du mandat.

Faut-il faire une demande à chaque changement de locataire ?

Oui. Néanmoins, si le logement a été visité récemment et ne présentait pas de problème particulier, une visite ne sera pas forcément nécessaire.

Je loue un meublé touristique : mon bien est-il concerné ?

Non, seuls les biens à vocation de résidence principale sont concernés par le permis de louer.

La visite me sera-t-elle facturée ?

Non, la visite est prise en charge par la Mairie de Lamballe-Armor.

Mon bien est déjà occupé par un locataire au 1^{er} avril 2025, date de mise en place du permis de louer. Quelle démarche dois-je faire ?

Si votre locataire était déjà en place avant le 1^{er} avril 2025, vous n'avez pas de démarche à réaliser. Il vous faudra faire une demande d'autorisation de mise en location en cas de changement de locataire.

La visite du logement est-elle systématique ?

Dans certains cas, une visite du logement a été effectuée récemment par SoliHa ou par la collectivité (suite à des travaux de rénovation subventionnés par l'Agglomération de Lamballe Terre & Mer, dans le cadre d'une demande de subventions pour le ravalement de façade...). Si votre logement est concerné et qu'aucun problème n'a été détecté, alors l'autorisation pourra être délivrée sans visite complémentaire.

SANCTIONS ENCOURUES

► En cas de mise en location sans demande d'autorisation, l'amende encourue peut s'élever jusqu'à 5 000 €. En cas de nouveau manquement au cours d'une période de 3 ans, cette amende peut atteindre un montant allant jusqu'à 15 000 €.



► En cas de mise en location en dépit d'une décision de rejet de la demande d'autorisation préalable, l'amende encourue peut atteindre un montant allant jusqu'à 15 000 €.

Plus d'informations

Pour toute question sur le permis de louer ou pour déposer un dossier, vous pouvez vous adresser à permisdelouer@lamballe-armor.bzh

Le formulaire cerfa est téléchargeable via le QR Code ou le lien ci-dessous
<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R47394>.



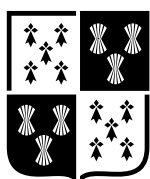
Lamballe Terre & Mer vous accompagne dans la rénovation énergétique

Des aides financières sont mobilisables pour rénover votre bien immobilier en centre-ville, sous certaines conditions.

Vous voulez en savoir plus, contactez Bonjour habitat au 02 96 32 96 66 ou rendez-vous sur le site internet de l'Agglomération de Lamballe Terre & Mer :
<https://www.lamballe-terre-mer.bzh/accueil/vivre-habiter/bonjour-habitat>.



PERMIS DE LOUER



Lamballe-Armor
en Penthievre



**LAMBALLE
TERRE & MER**
Communauté d'agglomération

Hôtel de Ville de Lamballe-Armor · 5 rue Simone Veil · 22400 Lamballe-Armor
02 96 50 13 50 · permisdelouer@lamballe-armor.bzh
lamballe-armor.bzh

