

Urbanisme

Le permis de louer à Milhaud Obligatoire à partir du 1^{er} novembre 2022

Le propriétaire d'un logement situé dans le périmètre concerné par ce dispositif, qui pour la commune de Milhaud porte sur la route de Nîmes, la route de Montpellier et le centre village, doit établir une demande d'autorisation préalable à la mise en location.

Cette demande, composée du CERFA et des diagnostics techniques, doit être faite en cas de première location ou à chaque changement de locataire. Aucun bail ne peut être signé tant que l'administration n'a pas autorisé la mise en location, ou accordé une autorisation tacite.

Elle sera adressée par courrier, 1 rue Pierre Guérin – 30540 MILHAUD, ou envoyée par voie numérique à l'adresse suivante : urbanisme@milhaud.fr

Le permis de louer à Milhaud sera mis en œuvre le 1^{er} novembre 2022.

Ce nouvel outil qui permet de lutter contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil a été instauré par délibération du Conseil Municipal du 27 janvier 2022.

Le processus d'autorisation

L'administré adresse au service urbanisme de la mairie sa demande d'autorisation préalable de mise en location. Le service urbanisme délivre un récépissé de dépôt, l'administration disposant de 30 jours pour répondre.

À ce stade et afin de sécuriser le dispositif mis en place, la commune a souhaité confier à un prestataire extérieur une mission d'expertise pour la visite systématique des logements avant l'entrée dans les lieux des locataires, ainsi que la gestion administrative résultant de cette mission.

Le prestataire, généralement un expert immobilier, à la suite de la demande effectuée par la commune, prend contact avec le propriétaire du bien afin d'organiser la visite.

En fonction des rapports d'expertise, le prestataire rédige un arrêté d'autorisation ou de refus de mise en location, ou d'autorisation avec réserve et préconisation de travaux. Il contrôle dans ce dernier cas leur réalisation.

L'arrêté est ensuite transmis à la commune pour signature.

NB : Les refus font l'objet de signalements à la Préfecture et à la DDTM, à la CAF, la MSA et les services fiscaux.

La mise en place du Permis de Louer

Articles dans la presse locale ainsi que dans le bulletin municipal (voir à ce sujet les articles sur le permis de louer et le permis de diviser parus dans le magazine de la commune de Milhaud n°19 de mai 2022).
Courrier d'information envoyé aux agences immobilières et notaires, ainsi qu'à tous les professionnels de l'immobilier et les propriétaires des secteurs concernés.

L'information donnée par l'expert à la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole

L'expert rédige le projet de rapport annuel obligatoire de la commune à la Communauté d'Agglomération. Ce rapport est établi au mois de janvier sur la base des éléments relatifs à l'exercice précédent.

Les sanctions applicables

Le fait de mettre un bien en location sans solliciter l'autorisation de louer ou, en dépit du refus de mise en location, pourra être sanctionné par le représentant de l'État dans le département, par une amende d'un montant maximum de 5 000 € et de 15 000 € en cas de récidive dans les trois ans.

Programme d'Intérêt Général (PIG)

(Mise en place de mesures incitatives pour la réalisation de travaux de réhabilitation de l'habitat ancien).

Propriétaire occupant : vous pouvez bénéficier d'une aide financière sous condition de ressources pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique et les travaux indissociablement liés.

Propriétaire bailleur : possibilité de cumuler une aide financière pour la réalisation des travaux et une réduction fiscale sur les revenus locatifs pendant 6 ans, sans condition de ressources du propriétaire. Seuls sont pris en compte le prix du loyer et le plafond de revenus des futurs locataires.

Une disposition intéressante pour les bailleurs ayant reçu un refus de mise en location et qui ont ainsi la possibilité de régulariser les anomalies relevées lors des contrôles qui concernent généralement l'électricité, la ventilation, la sécurité des escaliers et des fenêtres, le manque de luminosité ou le chauffage insuffisant.

Pour monter un dossier, prenez contact avec le prestataire conseil de l'agglo :
URBANIS - permanences téléphoniques :
lundi, mardi et jeudi de 10h à 13h et de 14h à 17h au 04 66 29 75 35 ou habitermieux@urbanis.fr

Rappel - Le permis de diviser

Pour permettre aux collectivités de mieux contrôler la qualité du parc locatif sur leur territoire, la loi leur a ouvert la possibilité d'instituer dans les zones UC et UA, du Plan Local d'Urbanisme, un mécanisme de permis de diviser.

Le permis de diviser est actuellement en vigueur sur la commune de Milhaud.

Les demandes d'autorisation de travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant établies sur CERFA Mairie (disponible sur le site de la commune) seront adressées par courrier à la mairie - 1, rue Pierre Guérin - 30540 Milhaud ou envoyées par voie numérique à l'adresse suivante : urbanisme@milhaud.fr

L'autorisation de diviser sera accordée ou refusée par le maire dans un délai de 15 jours à compter de la réception de la demande.

Le défaut de réponse dans ce délai vaudra autorisation.

Permis de louer

Lutter contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil

À l'instar du permis de diviser, l'objectif du permis de louer est de lutter contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil. Il s'agit de s'assurer que les logements mis en location ne portent atteinte ni à la sécurité des occupants ni à la salubrité publique, en demandant au propriétaire d'effectuer soit une déclaration, soit une demande d'autorisation préalable à la mise en location.

Dans le cadre de la politique qu'elle développe en matière d'habitat, la commune de Milhaud a, comme le prévoient les textes, demandé à Nîmes Métropole la délégation lui permettant de mettre en place sur son territoire, le permis de louer sous la forme d'une autorisation préalable à la mise en location.

Cette délégation a été accordée avec une mise en œuvre intervenant six mois après la publication de la délibération du conseil municipal du 27 janvier 2022 instaurant le permis de louer, et pour validité la fin du Plan Local de l'Habitat soit le 1er décembre 2024.

Le champ d'application du permis de louer est le suivant :

- les logements mis en location/relocation à usage de résidence principale,
- les logements hors parc des bailleurs sociaux et logements conventionnés,
- il s'applique pour les premières mises en location et les changements de locataires,
- il ne concerne pas les renouvellements de bail, les avenants aux baux, les locations touristiques saisonnières et les baux commerciaux.

Le périmètre défini pour Milhaud porte sur la route de Nîmes, la route de Montpellier et le centre village. La commune a un délai d'un mois, à partir de la date de réception de la demande d'autorisation, pour rendre sa décision et soit :

- accorder l'autorisation (sans réponse au-delà du délai d'un mois, l'autorisation est donnée),
- accorder l'autorisation sous certaines conditions,
- ou refuser l'autorisation.

En cas de mise en location sans remplir ces obligations de déclaration ou d'autorisation, le Préfet peut ordonner le paiement d'une amende de 5 000 €. Dans l'hypothèse d'un nouveau manquement dans un délai de 3 ans, le montant de l'amende sera porté à 15 000 €.