https://www.ville-sevran.fr/pratique/logement/hygiene-et-salubrite

Hygiène et salubrité

Afin de lutter contre le logement indigne, la Ville de Sevran a décidé d'appliquer les mesures de la loi ALUR du 24 mars 2014, en mettant en place à partir du 8 octobre 2019, un **permis de louer et/ou de diviser**. Chaque propriétaire qui souhaite mettre en location un logement dans un appartement ou un pavillon ou qui désire diviser ses locaux pour les rendre habitables, doit faire une demande d'autorisation préalable auprès de la mairie. Une démarche obligatoire qui concerne la totalité des propriétaires du territoire de la commune et qui permet de mieux lutter contre des propriétaires peu scrupuleux ou encore des marchands de sommeil tirant profit des plus fragiles et de la crise du logement.

Permis de louer

Étape 1 : Dépôt de la demande d'autorisation préalable de mise en location

Pour une nouvelle mise en location, le propriétaire a l'obligation de déposer une demande d'autorisation préalable comprenant :

- Le formulaire Cerfa n° 15652*01 téléchargeable ici
- Le projet du contrat de bail précisant le montant du loyer et des charges, la superficie du logement et le nombre d'occupant s'il est connu
- Les plans intérieurs et photographies du logement
- Les différents diagnostics techniques :
  - Constat de risque d'exposition au plomb (CREP) pour les immeubles construits avant 1949
  - Diagnostic amiante pour les immeubles construits avant 1997
  - Diagnostic de performance énergétique (DPE)
  - Etat de l'installation intérieure d'électricité et de gaz
  - Etat des risques naturels et technologiques sur la commune

L'ensemble du dossier est à déposer au Pôle Urbain / Direction de l'Urbanisme - 1, rue Henri-Becquerel

Étape 2 : Vérification du dossier

Si le dossier de demande est complet, la Ville délivre un accusé de réception. La délivrance de l'accusé de réception vaut récépissé de demande d'autorisation, mais ne vaut aucunement autorisation. Si le dossier n'est pas complet, le propriétaire recevra un courrier de la Ville précisant les points à compléter et/ou indiquant les pièces manquantes à renvoyer dans un délai d'un mois.

Étape 3 : Visite de contrôle

Le service Hygiène Salubrité convient d'un rendez-vous pour effectuer une visite de contrôle. A cette occasion, plusieurs critères devront être remplis pour que le logement puisse être loué (voir partie "Qu'est ce qu'un logement décent ?" ci-dessous) .

Étape 4 : Décision

Si le logement visité est en bon état et ne présente pas de risque pour la santé et la sécurité des occupants, alors l'autorisation de mise en location sera délivrée. Autrement, aucune autorisation de louer ne sera accordée. La décision est notifiée au plus tard un mois après le dépôt complet du dossier. Cette autorisation est valable deux ans et renouvelée à chaque changement de locataire.

Permis de diviser

Étape 1 : Dépôt de la demande d'autorisation préalable de division

Le propriétaire a l'obligation de déposer une demande d'autorisation préalable de division conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un logement existant. Cette demande doit comprendre :

- L'identité et l'adresse du ou des demandeurs, son numéro SIRET lorsqu'il s'agit d'une personne morale en bénéficiant et sa date de naissance lorsqu'il s'agit d'une personne physique ;

- Le nom du ou des propriétaires s’il ne s’agit pas du demandeur ;
- La localisation et la désignation de l’immeuble s’il est soumis au statut de la copropriété et s’il s’agit d’un immeuble collectif ;
- La nature et la consistance des travaux pour lesquels l’autorisation est demandée ;
- La surface de plancher des futurs logements, la hauteur sous plafond et le volume habitable, la surface des baies ;
- Un plan côté faisant apparaître la situation avant et après travaux ;
- Le dossier technique amiante mentionné à l’article R. 1334-29-5 du code de la santé publique ;
- Le constat de risque d’exposition au plomb mentionné à l’article R. 1334-12 du code de la santé publique.

L’ensemble du dossier est à déposer au Pôle Urbain / Direction de l’Urbanisme - 1, rue Henri-Becquerel

Étape 2 : Vérification du dossier

Si le dossier de demande est complet, la Ville délivre un accusé de réception. La délivrance de l’accusé de réception vaut récépissé de demande d’autorisation, mais ne vaut aucunement autorisation. Si le dossier n’est pas complet, le propriétaire recevra un courrier de la Ville précisant les points à compléter et/ou indiquant les pièces manquantes.

Étape 3 : Vérification de la conformité

Les différents services de la Ville (hygiène/salubrité et urbanisme) s’assurent que la division est conforme au Plan Local d’Urbanisme, notamment en terme de stationnement, et qu’elle ne porte pas atteinte à la sécurité des futurs occupants ou à la salubrité publique notamment en terme de surface et de hauteur sous plafond.

Étape 4 : Décision

Une fois le dossier instruit, l’autorisation ou le refus de division pourra être délivré dans les 15 jours suivants le dépôt de dossier. Avant une première mise en location, le propriétaire devra déposer une demande de permis de louer. A noter : quand une déclaration préalable de travaux ou un permis de construire a été déposé en parallèle, l’autorisation de travaux tient lieu d’autorisation de division.

Ce qui ne peut être loué ou divisé

Les caves, sous-sol, combles, abri de jardin, dépendance, garage, entrepôt, magasin ou toute pièce sans ouvrant sont impropres à l’habitation et ne peuvent être ni loués, ni mis à disposition même gratuitement.

Quelles sanctions ?

Dans le cas d’une absence de dépôt de demande d’autorisation préalable de louer ou diviser son logement, le propriétaire contrevenant peut se voir sanctionner :

• une amende pouvant aller jusqu’à 5.000 € si vous mettez un logement en location sans avoir rempli l’obligation de déclaration
• une amende pouvant aller jusqu’à 5.000 € si vous mettez un logement en location sans avoir déposé votre demande d’autorisation préalable. En revanche, si vous mettez votre logement en location alors que votre demande a été rejetée, l’amende peut atteindre 15.000 €.

Le produit de ces amendes sera directement versé à l’Agence Nationale de l’Habitat (ANAH) qui aide les propriétaires à rénover leurs logements destinés à la location

Qu'est ce qu'un logement décent ?

- Etre doté d’au moins une pièce principale d’une surface habitable supérieure à 9m2 avec une hauteur sous plafond supérieure à 2,20m.
- Disposer dans toutes les pièces principales d’un éclairement naturel suffisant et de fenêtres donnant directement sur l’extérieur.
- Etre équipé de l’ensemble des éléments de confort prévus par la loi (installation de chauffage, alimentation en eau potable et évacuation des eaux usées, système de production d’eau chaude,...).
- Etre doté d’un système de ventilation efficace empêchant le développement de l’humidité et de moisissures.
- Etre équipé d’une installation électrique autonome (un compteur électrique pour chaque logement) et éventuellement une installation gaz conforme aux normes de sécurité en vigueur et en bon état d’usage et de fonctionnement.
- La surface minimum d’habitabilité est de 9 m2 pour une personne seule, 16 m2 pour un couple et de 9 m2 par personne supplémentaire (exemple : 34m2 minimum pour un couple avec 2 enfants)

Quelles aides pour se mettre en conformité ?

Vous pouvez vous rapprocher auprès de l’ANAH (Agence Nationale de l’Habitat) pour financer une partie de vos travaux.

Les conditions générales à remplir pour demander une aide aux travaux :

- Votre bien a plus de 15 ans à la date où est acceptée votre demande d’aide.
- Les travaux ne concernent pas la décoration, ils ne sont pas assimilables à de la construction neuve ou à de l’agrandissement.
- Les travaux doivent permettent d’atteindre au moins l’étiquette énergétique D.•
- Si vous bénéficiez de la prime Habiter Mieux*, les travaux de rénovation thermique doivent permettre un gain de 35 % de performances énergétiques.
- Ne pas avoir commencé les travaux avant d’avoir déposé votre dossier d’aide auprès de l’Anah.
- Si votre dossier est accepté, nous vous recommandons d’attendre la notification du montant de l’aide dont vous allez bénéficier pour engager des travaux.
- Faire intégralement réaliser les travaux par des professionnels du bâtiment.
- Réserver à l’Anah l’enregistrement des certificats d’économie d’énergie (CEE) générés par les travaux de rénovation thermique quand ceux-ci bénéficient de la prime Habiter Mieux*.
- Si votre projet de travaux est d’un montant supérieur à 100 000 € HT, un maître d’œuvre est obligatoire.

* Cette prime Habiter Mieux est octroyée dès lors que les travaux de rénovation énergétique permettent un gain de consommation énergétique d’au moins 35 %.

rgba(255,255,255,1)

CONTACT

PÔLE URBAIN

1, rue Henri-Becquerel à Sevran

Du lundi au vendredi, de 8h30 à 12h et de 13h à 17h30

Direction de l’habitat et du logement – 01 41 52 17 85

rgba(255,255,255,1)

Vous habitez un logement indigne ?
Vous avez connaissance d'un logement indigne ?
Contactez le service hygiène et salubrité de Sevran
au **01 41 52 17 70** du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h à 17h30
ou par mail hygiene_salubrite ville-sevran [dot] fr (hygiene_salubrite[at]ville-sevran[dot]fr)

rgba(255,255,255,1)