

Le **Service Habitat**
d'ALBRET COMMUNAUTÉ
vous présente le



Guide pratique aux Propriétaires bailleurs



Depuis le 1^{er} avril 2022, les propriétaires bailleurs de logements situés sur la **commune de Nérac** ont l'obligation de se soumettre à cette réglementation pour louer leur logement :

- Une Autorisation Préalable de Mise en Location pour les logements situés dans un périmètre défini.
- Une Déclaration de Mise en Location pour les logements situés sur le reste de la commune.



Autorisation Préalable de Mise en Location APML

A partir du 26 Septembre 2023, les propriétaires bailleurs de logements situés dans le **nouveau périmètre d'autorisation du permis de louer de la commune de Nérac** ont l'obligation de déposer une **demande d'Autorisation Préalable à la Mise en Location** avant toute signature de contrat de bail.

ETAPES DU DOSSIER

- **Etape 1 – Dépôt du dossier par courrier, mail ou sur le site internet**
 - Je dépose une demande d'APML, composée du :
 - **Formulaire** téléchargeable sur notre site internet
 - **Dossier de diagnostic technique** (celui que chaque propriétaire a l'obligation légale de fournir avec chaque contrat de location ; voir encadré ci-contre)
 - Albret Communauté contrôle la complétude du dossier :
 - Dossier COMPLET : Albret Communauté adresse un **récépissé de dépôt de dossier complet** (qui ne vaut pas autorisation), et **l'instruction débute**.
 - Dossier INCOMPLET : une **demande de pièces complémentaires** est adressée au propriétaire (pièces à fournir dans un délai d'1 mois).
- **Etape 2 – Instruction du dossier (déléguée à SOLIHA)**
 - SOLIHA prend contact avec le propriétaire pour organiser une **visite de contrôle**.
 - Le rapport de visite avec avis technique est envoyé par SOLIHA à Albret Communauté.
- **Etape 3 – Décision d'Albret Communauté**
 - CAS 1 : Je reçois mon autorisation préalable : **le logement est décent, je peux le louer**.
 - CAS 2 : Je ne reçois pas de réponse dans le mois qui suit le récépissé de dépôt de dossier complet : **l'autorisation est tacite, je peux louer le logement**.
 - CAS 3 : Je reçois une autorisation sous réserve : certains travaux ne portant pas atteinte à la santé et sécurité des occupants doivent être réalisés, **je ne peux pas louer le logement tant que ces travaux n'ont pas été réalisés** (la liste des travaux m'est précisée ; une visite de contrôle pourra avoir lieu).
 - CAS 4 : Je reçois un refus : le logement n'est pas décent au regard de la réglementation, **il ne peut pas être loué en l'état**. Une liste de travaux m'est précisée. Une fois les travaux réalisés, une nouvelle demande doit être déposée (voir étape 1).

Déclaration de Mise en Location DML

A partir du 26 Septembre 2023, les propriétaires bailleurs de logements situés en-dehors du nouveau périmètre d'autorisation du permis de louer de la commune de Nérac ont l'obligation de déposer une Déclaration de Mise en Location, dans les 15 jours suivant la signature de contrat de bail.

ETAPE DU DOSSIER



- **Etape 1 – Dépôt du dossier par courrier, mail ou sur le site internet**
 - Je dépose une demande de DML, composée du :
 - **Formulaire** téléchargeable sur notre site internet
 - **Dossier de diagnostic technique** (celui que chaque propriétaire a l'obligation légale de fournir avec chaque contrat de location ; voir encadré ci-dessous)
 - Albret Communauté contrôle la complétude du dossier :
 - Dossier COMPLET : Albret Communauté adresse un **récépissé de dépôt de dossier complet, le logement est en conformité avec la réglementation.**
 - Dossier INCOMPLET : une **demande de pièces complémentaires** est adressée au propriétaire (pièces à fournir dans un délai d'1 mois).

DOSSIER TECHNIQUE

Il regroupe les diagnostics suivants qui doivent être vierges de toute anomalie nécessitant l'intervention d'un professionnel :

1/ Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

Validité 10 ans

Location possible uniquement si la consommation d'énergie ne dépasse pas 449 kWh/m²

2/ Constat des Risques d'Exposition au Plomb (CREP)

Si le logement a été construit avant 1949

Validité 6 ans

3/ L'état des risques et pollutions

Moins de 6 mois

4/ Diagnostic de l'installation d'électricité et/ou de gaz

Validité 6 ans

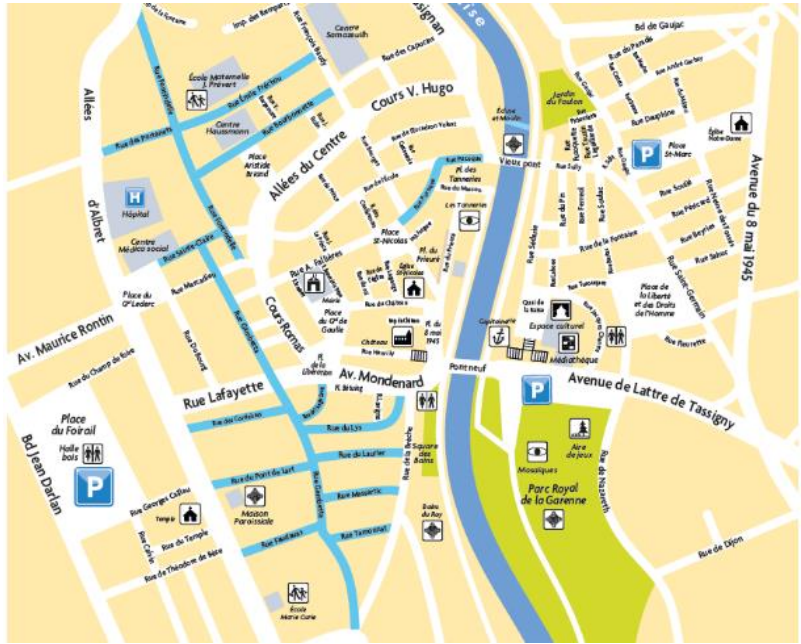
5/Risque Amiante

Validité illimitée



-Les logements situés de part et d'autre des rues en bleu et/ou si une des façades d'un logement donne sur une de ces rues sont soumis à l'Autorisation Préalable de Mise en Location.

- Rue Fontindelle
- Rue des Portanets
- Rue Emile Fréchou
- Rue Bourbonnette
- Rue Sainte-Claire
- Rue Gambetta
- Rue des Cordeliers
- Rue de l'Angle Droit
- Rue du Lys
- Rue Pont de Lart
- Rue du Laurier
- Rue Massartic
- Rue Faudaus
- Rue Tamounat
- Rue Puzoque



-Les logements situés **en-dehors de ce périmètre** sont soumis à la Déclaration de Mise en Location.



CONTACT ET DEPÔT DES DOSSIERS

Service Habitat

06.47.11.07.34

habitat@albrecommunaute.fr

www.albrecommunaute.fr

Rubrique : Services à la population / Habitat / Permis de Louer



Centre Haussmann
10, place Aristide Briand
47600 Nérac

