



Département de la GIRONDE  
Arrondissement de Blaye

**MAIRIE**

de  
**CUBZAC LES PONTS**

33240 CUBZAC LES PONTS

Téléphone : 05 57 43 02 11

Télécopie : 05 57 43 92 47

Email : [mairie@cubzaclesponts.fr](mailto:mairie@cubzaclesponts.fr)

Site : [www.mairie-cubzaclesponts.com](http://www.mairie-cubzaclesponts.com)

# Un projet de mise en location ?

Toutes les informations pour bien déclarer son  
**Permis de louer**

Vous envisagez de mettre en location un de vos logements ? Depuis le 1<sup>er</sup> Juillet 2023, votre commune a mis en place le permis de louer pour lutter contre le mal logement sur le territoire.

Ce guide a été conçu par le service urbanisme de la commune de Cubzac-les-Ponts pour vous accompagner dans la constitution de votre dossier et vous permettre de ne pas oublier de documents indispensables qui retarderaient le traitement de votre déclaration.

# TABLE DES MATIERES

<b>INFORMATIONS GENERALES .....</b>	<b>3</b>
<b>LES PIECES A FOURNIR POUR UN PERMIS DE LOUER .....</b>	<b>5</b>
❖ <b>LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (DPE).....</b>	<b>5</b>
❖ <b>CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB (CREP) .....</b>	<b>7</b>
❖ <b>ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE DE L'ELECTRICITE si l'installation a plus de 15 ans .....</b>	<b>8</b>
❖ <b>ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE DU GAZ si l'installation a plus de 15 ans .....</b>	<b>8</b>
❖ <b>DIAGNOSTIC BRUIT .....</b>	<b>8</b>
❖ <b>DIAGNOSTIC DE SURFACE LOI BOUTIN (Attestation de la surface habitable réelle) .....</b>	<b>9</b>
❖ <b>DIAGNOSTIC AMIANTE PARTIES PRIVATIVES (DAPP) .....</b>	<b>9</b>
❖ <b>ETAT DES RISQUES (naturels, miniers, technologiques, sismiques, radon ...).....</b>	<b>10</b>
<b>LES BONNES ADRESSES.....</b>	<b>11</b>

# INFORMATIONS GENERALES

## Pourquoi ?

- Lutter contre les logements insalubres sur le territoire en s'assurant que les logements mis en location ne portent atteinte ni à la sécurité des occupants ni à la salubrité publique.

## Pour qui ?

- Le permis de louer est à destination des propriétaires (bailleurs) qui souhaitent **mettre en location un logement meublé ou non meublé**.

## Quels principaux critères de mon logement sont vérifiés :

- Une pièce principale d'une surface au sol d'au moins 9m<sup>2</sup> et d'une hauteur sous plafond de 2.20m minimum.
- La présence d'ouvertures dans les pièces.
- Les installations d'électricité et de gaz.
- L'humidité et la ventilation.
- L'état des équipements (moyen de chauffage suffisant, état des sanitaires, réseau d'évacuation.
- L'absence de risque de chute pour les personnes (garde-corps, rambarde).
- ...

## Durée de validité de l'autorisation :

- L'autorisation de louer est valable **2 ans**, passé cette date, et sans mise en location, elle doit être renouvelée.
- Attention, cette autorisation doit aussi être renouvelé **à chaque changement de locataire**.

## Dépôt de mon dossier :

- Le dossier doit être déposé en Mairie ou sur le guichet unique : <https://cubzaguais.geosphere.fr/guichet-unique/Login/Particulier>

### Délai et déroulement de l'instruction :

- **1 mois** à partir de la date du dépôt complet du permis de louer.
- En cas de dossier incomplet, vous recevrez dans le 1<sup>er</sup> mois, une demande de pièces complémentaires. Le délai de 1 mois reprendra à partir de la date de complétude de votre dossier.
- Dans ce mois d'instruction, le logement fera l'objet d'une visite par le service instructeur.

### Réponse de l'administration suite à l'instruction du permis de louer :

Vous recevrez de la part de l'administration soit :

- Une autorisation de louer.
- Une autorisation de louer sous condition de travaux.
- Un refus de louer.

*L'absence de réponse de l'administration au-delà du mois d'instruction vaut autorisation préalable de mise en location.*

### Que faire de mon autorisation ?

- L'autorisation délivrée doit être **jointe au contrat de bail à chaque nouvelle mise en location.**

### Louer sans permis, quels risques ?

- En cas d'absence de demande ou à la suite d'un rejet d'autorisation, le propriétaire est passible d'une amende allant jusqu'à **15 000€**.
- Attention, aucune allocation logement (APL) ne pourra être versée ni au propriétaire ni au locataire.

## LES PIÈCES À FOURNIR POUR UN PERMIS DE LOUER

*Attention : Le dossier doit comprendre le formulaire CERFA n°15652 ainsi que tous les documents obligatoires cités ci-dessous.*

Les pièces à fournir pour l'obtention d'un permis de louer se compose du **diagnostic de performance énergétique (DPE)** et du **dossier de diagnostic technique (DDT)** qui regroupe tous les diagnostics (électricité, gaz, risques, bruit ...). Le DPE, le CREP, une partie des diagnostics du DDT **doivent être réalisés par un diagnostiqueur immobilier certifié.**

### ❖ LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (DPE)

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) est un document qui sert principalement à **estimer la consommation d'énergie** et les **taux d'émission de gaz à effet de serre** d'un logement (ou bâtiment).

Le DPE doit contenir au minimum les informations suivantes :

- Caractéristiques pertinentes du logement et descriptif de ses équipements de chauffage, production d'eau chaude sanitaire, refroidissement, ventilation ... ;
- Indication de la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée pour chaque catégorie d'équipements ;
- Évaluation de la quantité d'émissions de gaz à effet de serre (GES) liée à la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée ;
- Information sur les énergies d'origine renouvelable produites par les équipements installés à demeure et utilisées dans le logement ;
- Classement du logement en application d'une échelle de référence (étiquette *Énergie*) ;
- Recommandations visant à améliorer la performance énergétique (par exemple, isolation des fenêtres) du logement accompagné d'une évaluation de leur coût et efficacité ;

- Dernier rapport du contrôle périodique de la chaudière ou attestation d'entretien annuel ;
- Éléments d'appréciation sur la capacité du logement à assurer un confort thermique en période estivale.
- **Doit mentionner que le diagnostiqueur dispose des compétences requises pour réaliser le diagnostic.**

Durée de validité du DPE :

- La durée de validité du DPE est de **10 ans**.

Toutefois, les DPE réalisés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et le 31 décembre 2017 étaient valables jusqu'au 31 décembre 2022. Ceux réalisés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valables jusqu'au 31 décembre 2024.

## ❖ CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB (CREP)

Le CREP (ou *diagnostic plomb*) consiste à **mesurer la concentration en plomb des revêtements de votre logement** pour identifier ceux contenant du plomb et décrire leur état de conservation. Il sert également à repérer les situations de risque de saturnisme chez les enfants ou de dégradation du logement.

Le CREP doit contenir les informations suivantes :

- Rapport du diagnostiqueur.
- Une notice d'information sur les dangers du plomb pour la santé.

Les conséquences en présence de plomb dans mon logement :

- Si le CREP met en évidence la présence de plomb à des concentrations supérieures au seuil de 1 mg/cm<sup>2</sup>, **vous devez faire des travaux avant la mise en location de votre logement.**

Durée de validité du CREP :

- Si pas de présence de plomb lors du diagnostic : **illimitée.**
- Si présence de plomb lors du diagnostic : des travaux doivent effectuer et un nouveau diagnostic doit être réalisé depuis moins d'1 an avant la mise en location.

## ❖ ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE DE L'ELECTRICITE si l'installation a plus de 15 ans

L'état de l'installation intérieure d'électricité (ou diagnostic électricité) est un diagnostic qui **évalue les risques pouvant mettre en danger la sécurité** des personnes et leurs biens.

### Durée de validité du diagnostic :

- Le diagnostic a une durée de validité de **3 ans**.

## ❖ ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE DU GAZ si l'installation a plus de 15 ans

L'état de l'installation intérieure de gaz, aussi appelé diagnostic gaz, est un diagnostic qui **donne un aperçu de la sécurité des installations de gaz** dans les logements.

### Durée de validité du diagnostic :

- Le diagnostic a une durée de validité de **3 ans**.

## ❖ DIAGNOSTIC BRUIT

Le diagnostic Bruit est un document qui permet d'informer le futur locataire de l'existence de nuisances sonores aériennes.

### Durée de validité du diagnostic :

- Le diagnostic a une durée de validité de **6 mois**.

## ❖ DIAGNOSTIC DE SURFACE LOI BOUTIN (Attestation de la surface habitable réelle)

C'est une mesure exacte selon des critères nationaux de la surface habitable réelle d'un logement destiné à l'usage de résidence. Que ce logement soit loué vide ou meublé.

### Durée de validité du diagnostic :

- Le diagnostic a une durée de validité **illimitée tant que des travaux n'ont pas modifié la surface habitable du logement.**

## ❖ DIAGNOSTIC AMIANTE PARTIES PRIVATIVES (DAPP)

Si l'appartement mis en location fait partie d'un immeuble collectif construit selon un permis de construire délivré **avant le 1er juillet 1997**, le diagnostic amiante des parties privatives est obligatoire.

### Durée de validité du diagnostic :

- Le diagnostic a une durée de validité **illimitée.**

## ❖ ETAT DES RISQUES (naturels, miniers, technologiques, sismiques, radon ...)

Le futur locataire doit être informé par le propriétaire (bailleur) des risques auxquels le bien immobilier est exposé (naturels, miniers, technologiques, sismiques, radon...).

Ces informations peuvent être obtenues en consultant le site Géorisques.

### L'état des risques doit faire apparaître :

- La date de son élaboration ;
- Le numéro de la ou des parcelles concernées ;
- Les zones ou périmètres dans lesquels se situe le bien ;
- Un extrait de document graphique situant ce bien par rapport au zonage réglementaire, l'extrait du règlement le concernant et une information indiquant si des travaux sont prescrits par ce règlement pour ce bien et s'ils ont été réalisés ;
- La fiche d'information sur le risque sismique (si le bien est concerné) ;
- La fiche d'information sur le radon (si le bien est concerné) ;
- La liste des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pris dans la commune qui ont affecté le bien concerné et qui ont donné lieu au versement d'une indemnité.

### Durée de validité de l'état des risques :

L'état des risques remis **lors de la 1<sup>re</sup> visite** de l'immeuble au potentiel locataire par le bailleur doit être établi **depuis moins de 6 mois**.

*Source : service-public.fr.*

## LES BONNES ADRESSES

### **MAIRIE DE CUBZAC LES PONTS**

*Je souhaite déposer mon permis de louer*  
49 Avenue de Paris - 33240 Cubzac-les-Ponts  
Accueil téléphonique : 05 57 43 02 11  
[urbanisme@cubzaclesponts.fr](mailto:urbanisme@cubzaclesponts.fr)

### **DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER CERTIFIE**

*Je recherche un diagnostiqueur immobilier (DPE, CREP, Electricité, Gaz...)*  
<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R57710>

### **ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS (ERP)**

*Formulaire à annexer au dossier de diagnostic technique*  
<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R2351>  
Démarche en ligne pour réaliser l'ERP :  
<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R58592>

### **ETAT DES NUISANCES SONORES AERIENNES**

*Formulaire à annexer au dossier de diagnostic technique*  
<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R56743>

### **GEORISQUES**

*Information sur les risques par rapport à un bien*  
<https://www.georisques.gouv.fr/>