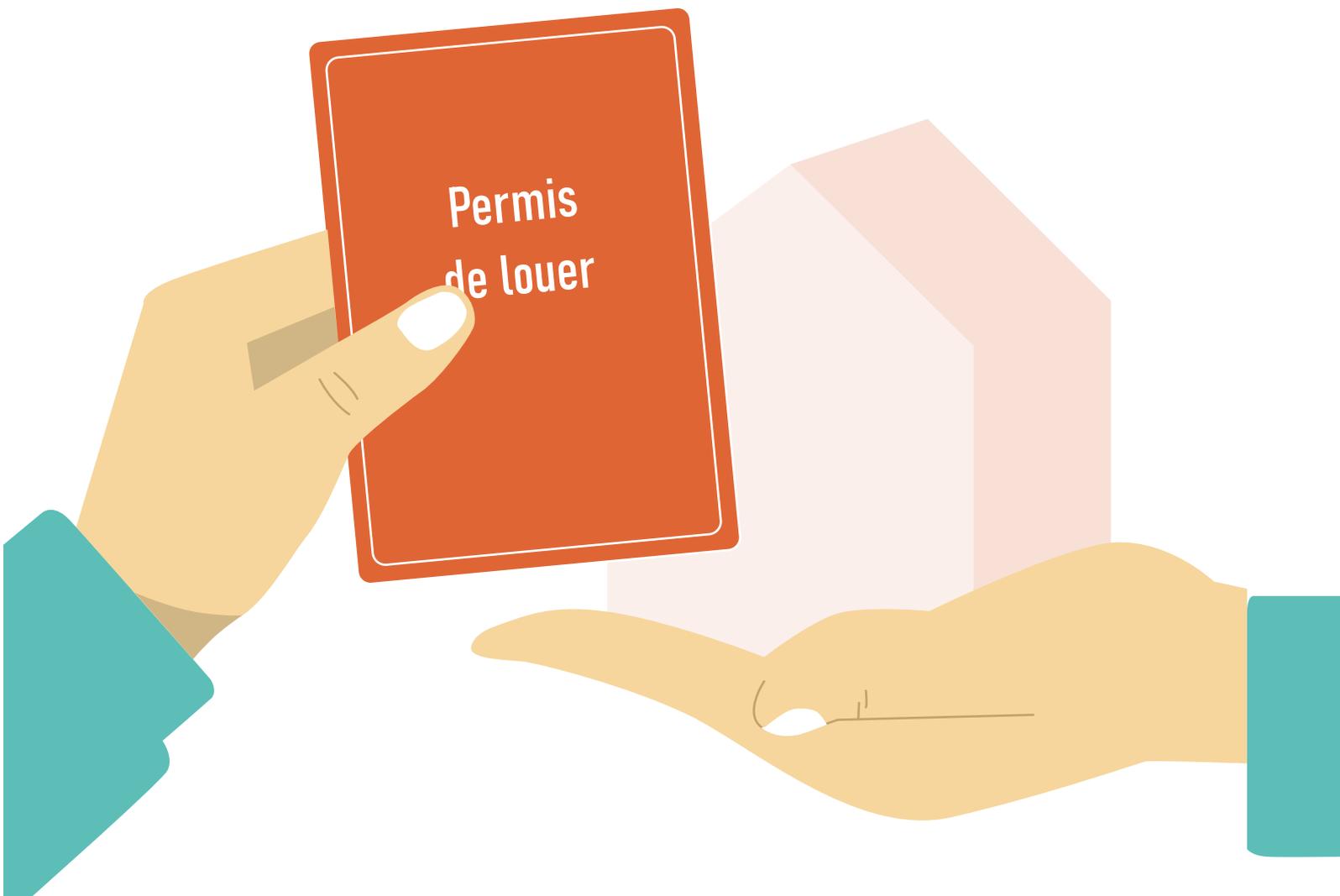


Le Guide du
**Permis
de louer**

à partir
du 13 mai
2024



Le Guide du **Permis de louer**

La Communauté de Communes Vallées et Plateau d'Ardenne met en place le dispositif « Permis de louer » et s'engage dans la lutte contre l'habitat indigne et insalubre.

En effet, le territoire rencontre des problématiques de marchands de sommeil et de logements dégradés, parfois loués dans de mauvaises conditions, notamment sur la commune de Bogny-sur-Meuse.

A partir du 13 mai 2024, le dispositif est donc instauré sur plusieurs secteurs de la commune de Bogny-sur-Meuse. Il pourra être étendu à d'autres communes par la suite. Il est donc demandé aux propriétaires bailleurs d'un logement situé dans les secteurs concernés de disposer d'un permis de louer lors d'une nouvelle mise en location ou d'un changement de locataire.



Régis DEPAIX

Président de la Communauté de Communes
Vallées et Plateau d'Ardenne



Kevin GENGOUX

1er Vice Président de la CCVPA
Maire de Bogny-sur-Meuse

Le permis de louer, qu'est-ce que c'est ?

Pour chaque mise en location ou changement de locataire dans les périmètres concernés, les propriétaires bailleurs ou leurs mandataires doivent effectuer une demande d'autorisation préalable de mise en location après de la collectivité, et cela avant de conclure le bail.

Les plus-values de l'instauration du permis de louer sont multiples :

- Assurer un logement digne aux locataires
- Assurer le propriétaire de louer un bien attractif
- Lutter contre les logements insalubres
- Améliorer le patrimoine et l'attractivité du territoire

Ne sont pas concernés :

- les renouvellements de bail,
- les reconductions de bail et des avenants au bail,
- les locations touristiques saisonnières,
- les baux commerciaux.

Cadre juridique :

- La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite "Loi ALUR", et son décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location, renforce la lutte contre l'habitat indigne, en permettant aux collectivités désireuses de mieux contrôler la qualité du parc locatif sur leur territoire.
- Par délibération du 13 novembre 2023, la Communauté de Communes Vallées et Plateau d'Ardenne a institué le permis de louer (périmètre défini), avec un régime d'autorisation préalable.
- Pour rappel, 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".



Mode d'emploi :



1 Dépôt de la demande (procédure GRATUITE)

Le propriétaire a l'obligation de déposer une demande d'autorisation préalable comprenant :

- le formulaire CERFA n° 15652*01 (lien en bas de page)
- un dossier de diagnostic technique (DDT)

Chaque propriétaire a déjà l'obligation légale de fournir un dossier de diagnostic technique DDT (art. 3-3 de loi loi du 6 juillet 1989) qui regroupe notamment :

- Le diagnostic de performance énergétique (DPE)
- Le constat des risques d'exposition au plomb (CREP) pour les logements construits avant 1949
- Une copie d'un état mentionnant la présence ou l'absence d'amiante pour les appartements dans les immeubles collectifs datant d'avant 1997
- L'état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz pour les logements de plus de 15 ans
- L'Etat des risques (naturels, technologiques, sismiques, radon...)

A noter que la majorité des diagnostics immobiliers sont déductibles des impôts.

La demande peut être :

- déposée à l'accueil de la mairie de Bogny-sur-Meuse
- envoyée par voie postale - Place de l'Hôtel de Ville 08120 BOGNY-SUR-MEUSE
- ou par voie électronique : permisdelouer@ccvpa.fr

ZOOM sur le DPE

Depuis le 1er juillet 2021, le DPE a été modifié. Pour tenir compte des évolutions, la durée de validité des DPE réalisés avant le 1er juillet 2021 est aménagée :

- DPE effectués avant le 1er janvier 2018 : caducs
- DPE effectués entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 : valables jusqu'au 31 décembre 2024
- DPE réalisés depuis le 1er juillet 2021 : valables 10 ans

2 Remise d'un récépissé

Si le dossier est complet : La Communauté de Communes délivre un accusé de réception. Le délivrance de cet accusé de réception vaut récépissé de demande d'autorisation, mais ne vaut pas autorisation.

Si le dossier n'est pas complet : La Communauté de Communes renvoie le dossier au propriétaire en précisant les éléments manquants à fournir. Le propriétaire dispose alors d'un délai d'1 mois pour fournir les pièces manquantes. Si le dossier n'est pas complété dans ce délai, la demande est refusée et le propriétaire se voit dans l'obligation de déposer une nouvelle demande.

3 Visite de contrôle

Une fois la demande complète transmise à la collectivité, les agents de surveillance de la voie publique (ASVP) de Bogny-sur-Meuse contactent le propriétaire pour fixer une visite de contrôle du logement. Lors de la visite, l'agent procède à une évaluation de l'état du logement à l'aide d'une grille de critères objectifs portant sur la sécurité et la salubrité du logement.

- Etat des installations de gaz, d'électricité et de ventilation
- Absence d'humidité et de trace de moisissure
- Absence de risque de chute de personnes (absence de garde-corps, main courante instable...)
- Respect des critères d'habitabilité (luminosité suffisante des pièces principales, pièces bien pourvues d'ouvertures sur l'extérieur, hauteur sous plafond et surfaces suffisantes...)
- Etat des équipements (moyen de chauffage suffisant, détecteur de fumée, assainissement conforme...)

Suite à la visite, un rapport de visite est établi. Le cas échéant, il indique la nature des travaux ou aménagements recommandés ou prescrits.

4 *Décision*

A l'appui du rapport de visite et des pièces du dossier de demande, la Communauté de Communes prend une décision. Trois cas sont possibles :

AUTORISATION : Le logement est en bon état et ne présente pas de risque pour la santé et la sécurité des futurs locataires.

L'autorisation préalable de mise en location a une durée de validité de 2 ans. Tout changement de locataire durant cette période ne nécessite pas de nouvelle demande. Passé ce délai de 2 ans, et en cas de changement de locataire, le propriétaire devra déposer une nouvelle demande.

Le propriétaire a l'obligation de joindre une copie de l'autorisation au contrat de bail.

AUTORISATION SOUS RESERVE(S) : Le logement présente de légères anomalies mais est en bon état dans sa globalité. Une autorisation sous réserve de réaliser les travaux prescrits dans un délai de 3 mois suivant la notification de l'autorisation avant la mise en location du logement.

Le propriétaire devra fournir à la collectivité l'ensemble des pièces justificatives nécessaires (factures, attestations de professionnels, photographies des travaux...). Une visite de contrôle pourra être effectuée afin de vérifier le respect de ces conditions.

REFUS : Le logement présente des désordres pouvant nuire à la santé et à la sécurité des futurs locataires. L'arrêté de refus est assorti de la description des désordres constatés et de la prescription des travaux à mettre en oeuvre pour y remédier.

Une fois ces travaux réalisés, le propriétaire pourra déposer une nouvelle demande d'autorisation préalable de mise en location.

Il existe des possibilités de subventions et avantages fiscaux pour la réalisation de travaux.

Les sanctions :

- Dans le cas d'une absence de dépôt de demande d'autorisation préalable de mise en location du logement : le propriétaire contrevenant peut se voir sanctionner d'une amende allant jusqu'à 5 000 €. En cas de nouveau manquement dans un délai de trois ans, le montant maximal est porté à 15 000 € (article L 635-7 du code de la construction et de l'habitation).
- Dans le cas d'une mise en location en dépit d'une décision de rejet : le propriétaire contrevenant peut se voir sanctionner d'une amende allant jusqu'à 15 000 € (article L 635-7 du code de la construction et de l'habitation).
- Le produit de ces amendes sera directement versé à la Communauté de Communes Vallées et Plateau d'Ardennes (loi du 10 avril 2024).
- La mise en location d'un logement par un propriétaire, sans autorisation préalable, est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire.

Contacts :

Service Urbanisme-Habitat
de la Communauté de Communes

03 24 54 59 12

6 rue de Montmorency
08230 ROCROI

46 rue Pasteur
08800 MONTHERMÉ

Service des ASVP de la mairie
de Bogny-sur-Meuse

03 24 53 94 20

1 Place de l'Hôtel de Ville
08120 BOGNY-SUR-MEUSE

permisdelouer@ccvpa.fr

Questions - réponses :

Dois-je déposer une demande d'autorisation de louer à chaque changement de locataire ?

Le permis de louer a une durée de validité de 2 ans. Tout changement de locataire durant cette période ne nécessite pas de nouvelle demande. Passé ce délai de 2 ans, et en cas de changement de locataire, le propriétaire devra déposer une nouvelle demande d'autorisation préalable de mise en location.

Que dois-je faire en cas d'avenant au contrat de bail ?

Seule la mise en location ou un changement de locataire sont soumis au permis de louer. La reconduction, le renouvellement ou l'avenant au contrat de location ne sont pas soumis au permis de louer.

Quelle démarche faire en cas de changement de propriétaire ?

- Une autorisation en cours de validité peut être transférée au nouveau propriétaire du logement locatif.
- Ce transfert prend effet à compter du dépôt par le nouveau propriétaire d'une déclaration de transfert auprès de la collectivité, sous réserve de l'accord du bénéficiaire initial de l'autorisation.
- La déclaration de transfert est établie à l'aide du CERFA n° 15663*01

Mon logement locatif est géré par une agence immobilière, qui doit effectuer cette demande ?

Les agences immobilières prennent en charge cette procédure. Il est conseillé de vous rapprocher de votre agence afin de vérifier les clauses du mandat.

Que dois-je faire en cas de refus de mise en location de mon logement ?

- Le refus sera notifié par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai maximum d'un mois à compter de la date d'un récépissé de dépôt de la déclaration. L'arrêté de refus préconisera l'ensemble des travaux à réaliser.
- Une fois ces travaux effectués, vous serez dans l'obligation de déposer une nouvelle demande d'autorisation pour louer votre bien.

Quel effet sur le bail en cas de mise en location sans autorisation ?

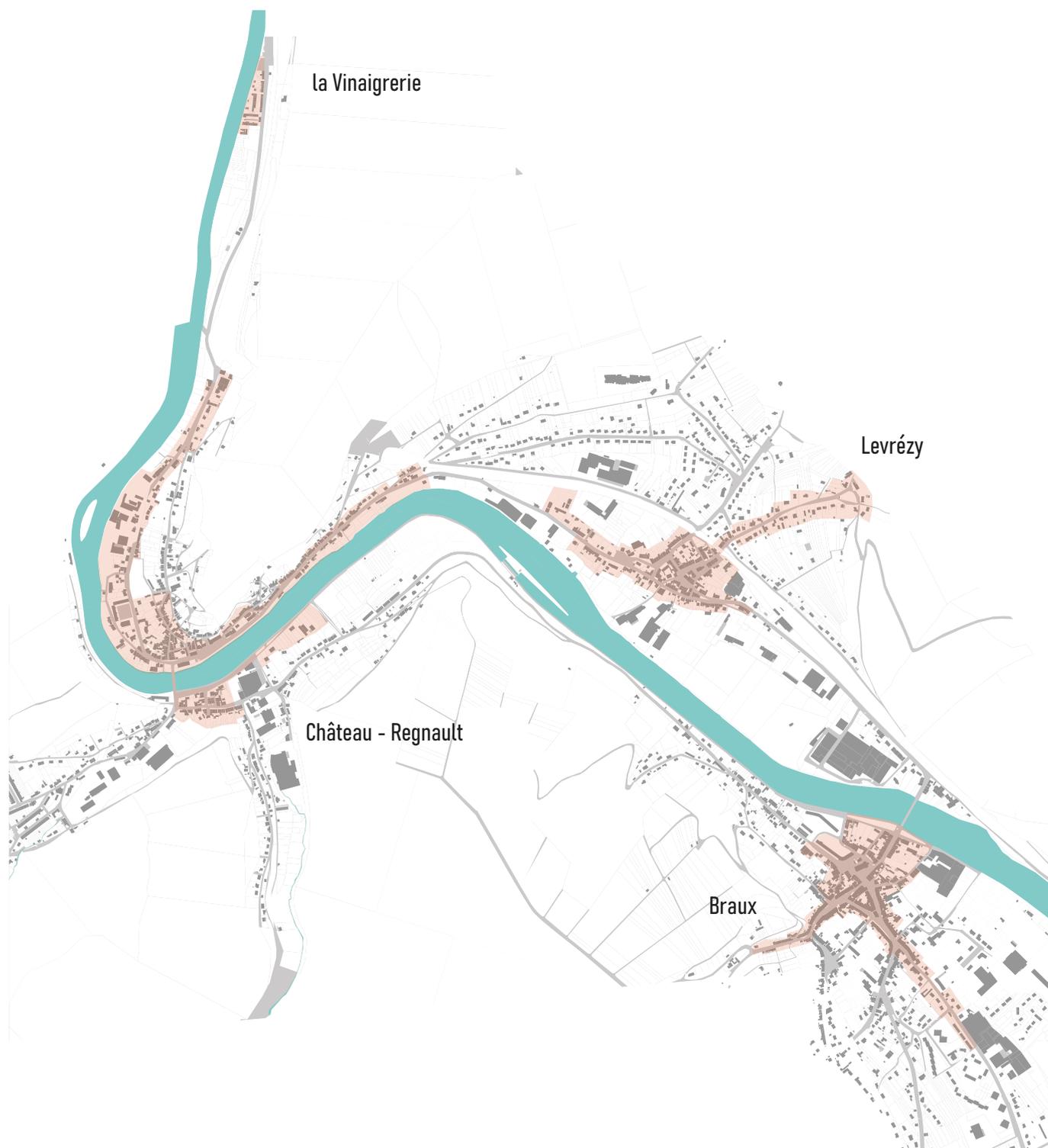
La mise en location d'un logement par un bailleur sans autorisation préalable est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire.

Si je ne loue pas mon logement immédiatement après avoir obtenu l'autorisation ?

L'autorisation devient caduque si le logement n'est pas loué dans les 2 ans suivant la date d'autorisation.

Les secteurs retenus :

Un diagnostic de l'habitat a été réalisé en 2023 à partir de plusieurs données : âge de construction des logements, signalements d'habitat indigne, logements vacants depuis plusieurs années... Ce diagnostic, couplé à un travail de terrain, a permis de délimiter plusieurs secteurs soumis à demande d'autorisation préalable de mise en location :



1

Château - Regnault

rue de la Meuse : du 1 au 48

rue Jourde : - côté impair du 1 au 53

- côté pair du 2 au 28

place du Cheval Bayart

rue Maurice Louis : intégralité

rue du Sugnon : intégralité

rue du Faubourg : intégralité

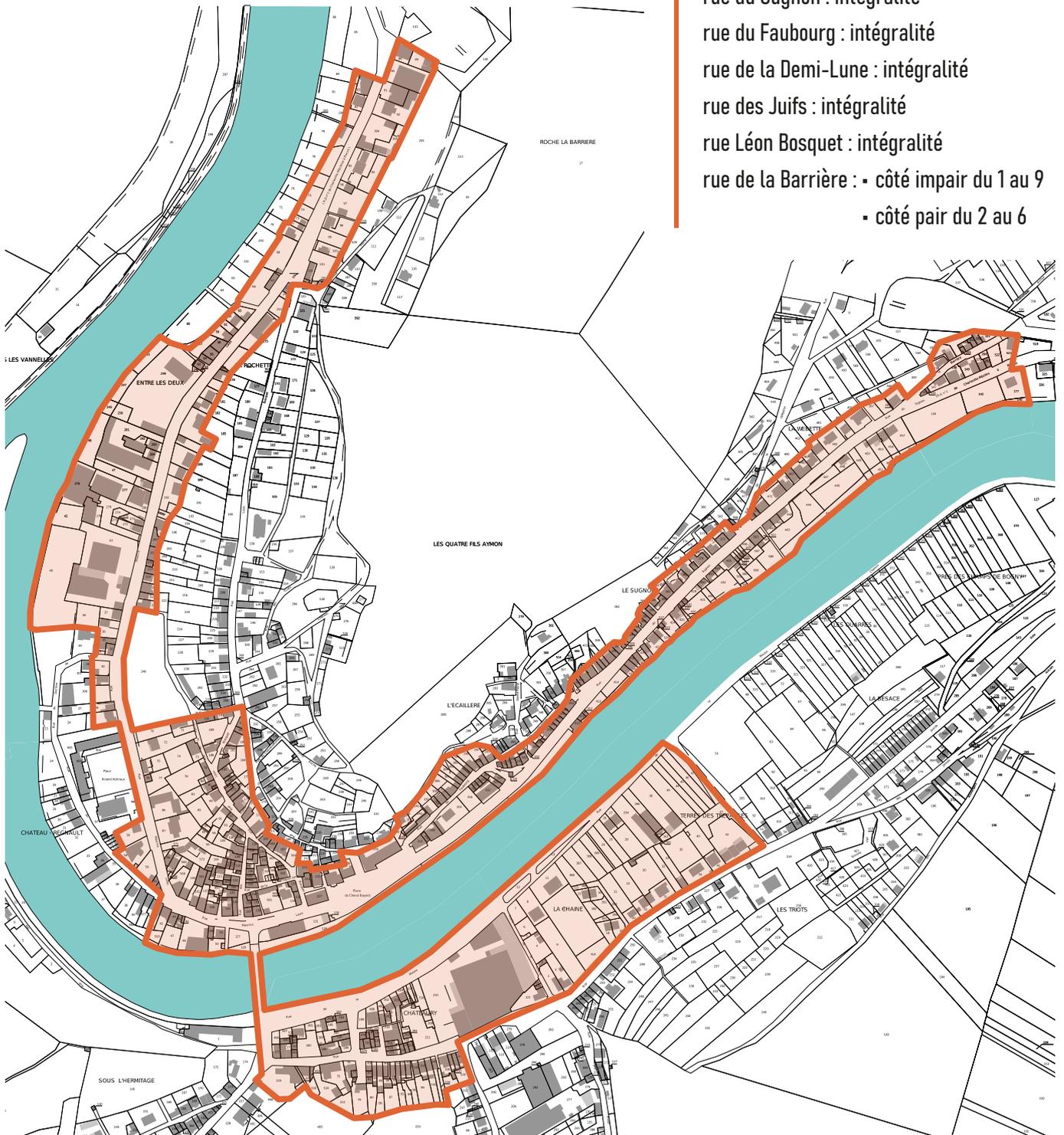
rue de la Demi-Lune : intégralité

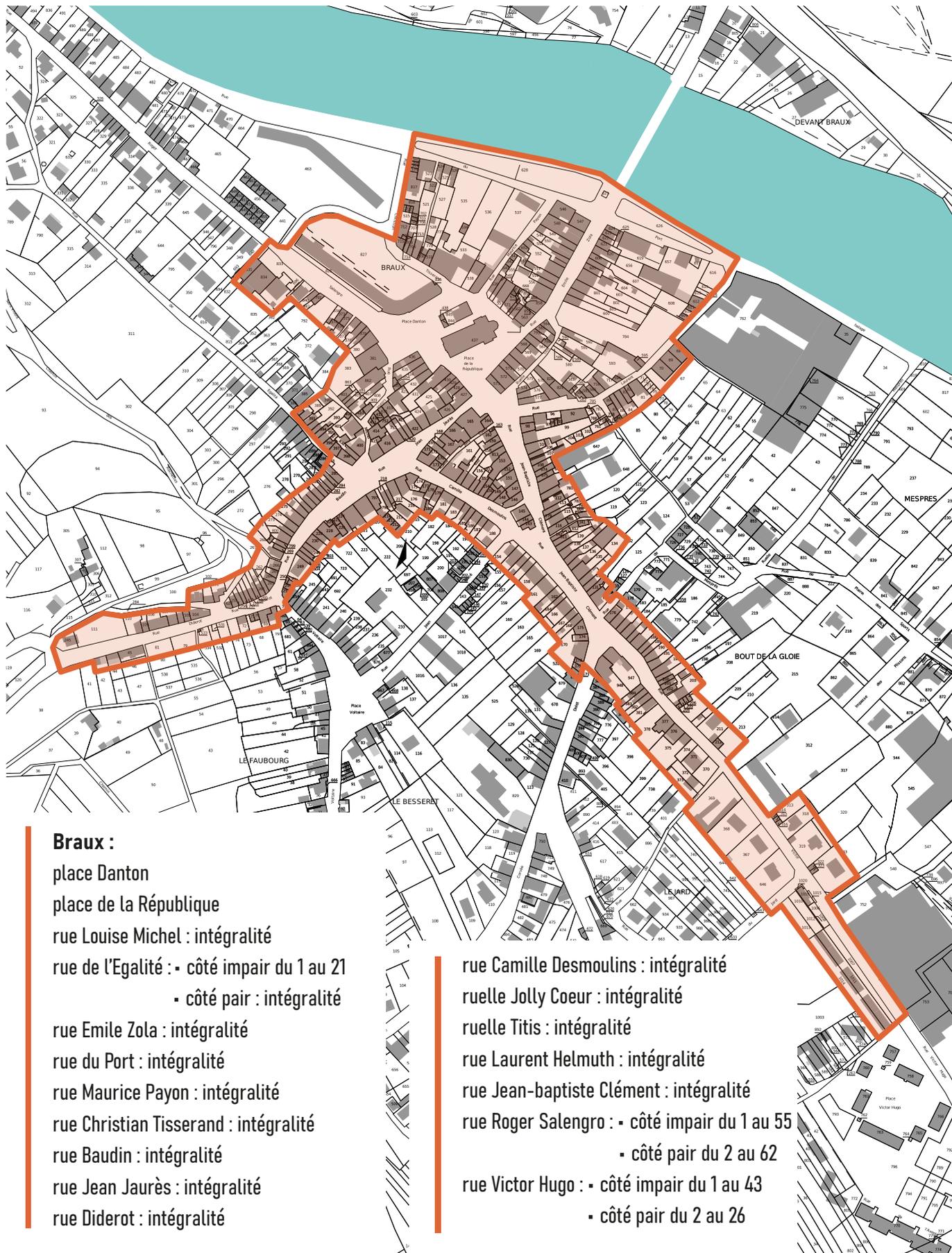
rue des Juifs : intégralité

rue Léon Bosquet : intégralité

rue de la Barrière : - côté impair du 1 au 9

- côté pair du 2 au 6



**Braux :**

place Danton

place de la République

rue Louise Michel : intégralité

rue de l'Égalité : - côté impair du 1 au 21

- côté pair : intégralité

rue Emile Zola : intégralité

rue du Port : intégralité

rue Maurice Payon : intégralité

rue Christian Tisserand : intégralité

rue Baudin : intégralité

rue Jean Jaurès : intégralité

rue Diderot : intégralité

rue Camille Desmoulins : intégralité

ruelle Jolly Coeur : intégralité

ruelle Titis : intégralité

rue Laurent Helmuth : intégralité

rue Jean-baptiste Clément : intégralité

rue Roger Salengro : - côté impair du 1 au 55

- côté pair du 2 au 62

rue Victor Hugo : - côté impair du 1 au 43

- côté pair du 2 au 26