

La mise en place du permis de louer

- Réunions publiques d'informations -

18, 20 et 25 avril 2024

Sommaire :

Préambule, le mot des élus

1. Le permis de louer, qu'est-ce que c'est ?
2. Instauration à compter du 13 mai 2024
3. Mode d'emploi
4. Les aides pour les propriétaires bailleurs



Préambule, le mot des élus

Régis DEPAIX
Président de la CCVPA

Kevin GENGOUX
Maire de Bogny-sur-Meuse

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

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



La lutte contre le logement non-décent :

Le territoire rencontre des problématiques de logements dégradés, parfois loués dans de mauvaises conditions. Le permis de louer permet :

- ❖ D'assurer un logement digne aux locataires
- ❖ D'assurer le propriétaire de louer un bien attractif
- ❖ De lutter contre les marchands de sommeil
- ❖ D'améliorer le patrimoine et l'attractivité du territoire

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

Qui est concerné ?

Il s'agit pour les propriétaires bailleurs privés ou leurs mandataires de **demander l'accord à la collectivité en amont pour une première mise en location ou un changement de locataire, lorsque le logement se situe dans un secteur soumis au permis.**

Ne sont pas concernés :

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



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



Le 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 CCVPA a institué le permis de louer sur plusieurs secteurs de la commune de Bogny-sur-Meuse, 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".*

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

Les secteurs d'application :

4 secteurs délimités sur la commune de Bogny-sur-Meuse en fonction d'un diagnostic réalisé en 2023



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

Les secteurs d'application :

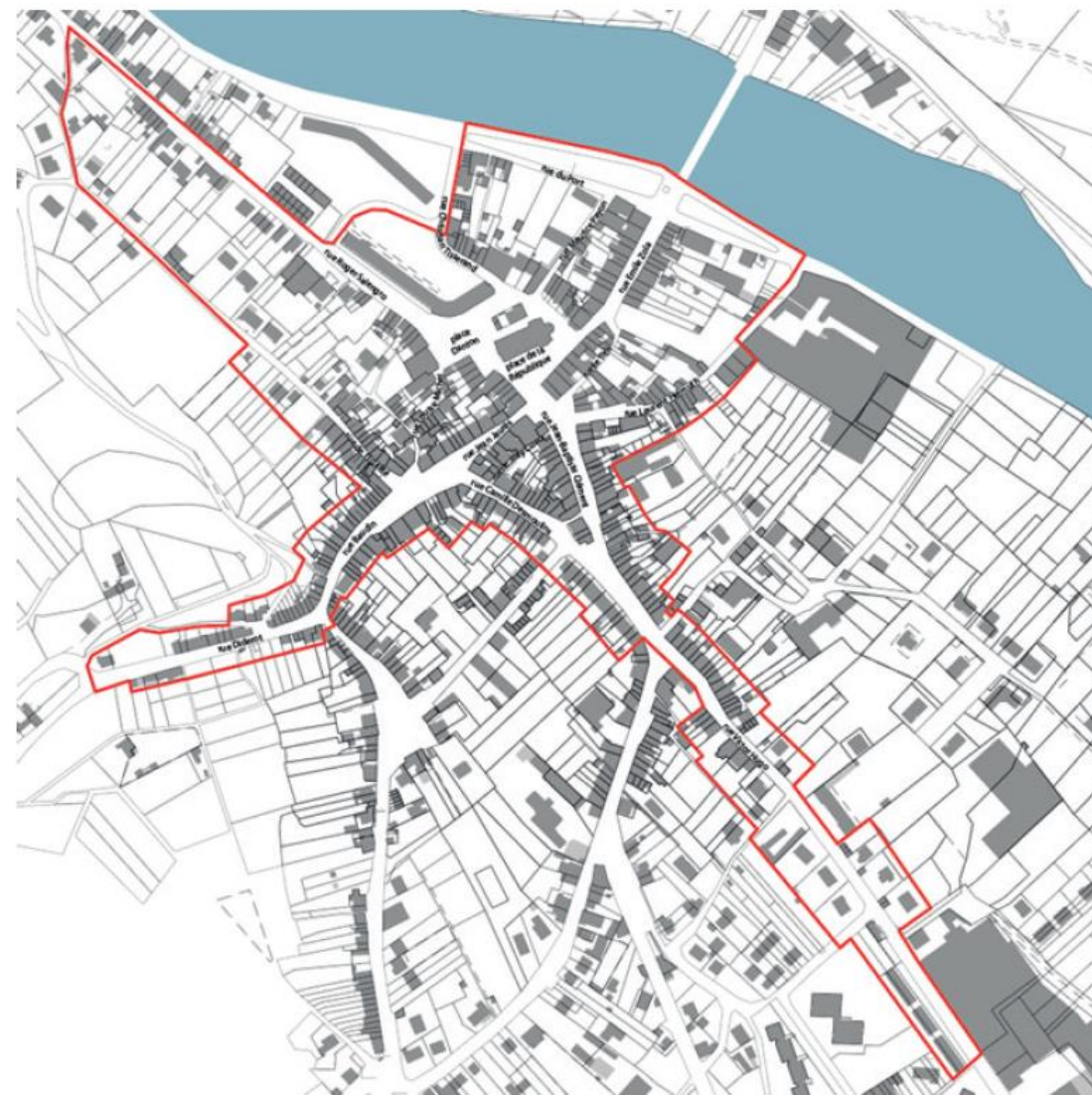
Braux

Dans leur intégralité

- | | |
|-----------------------------|--------------------------|
| - rue Baudin | - ruelle Jolly Coeur |
| - rue Camille Desmoulins | - rue Laurent Helmuth |
| - rue Christian Tisserand | - rue Louise Michel |
| - place Danton | - rue Maurice Payon |
| - rue Diderot | - rue du Port |
| - rue Émilie Zola | - place de la République |
| - rue Jean-Baptiste Clément | - ruelle Titis |
| - rue Jean Jaurès | |

Spécificités

- | |
|--|
| - rue de l'Égalité : côté impair du 1 au 11 / côté pair dans son 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 |



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

Les secteurs d'application :

Levrézy

Dans leur intégralité	
- rue Ambroise Croizat	- rue Jean Brasseur
- rue André Compain	- rue du lavoir
- rue Balteau	- rue de Levrézy
- rue de l'église	- place de Levrézy
- place de l'église	- rue de Madagascar
- rue de la gare	- rue de la Résistance
- rue des Grands Jardins	
Spécificités	
- rue de la Vallée : côté impair du 5 au 89 / côté pair du 2 au 48	

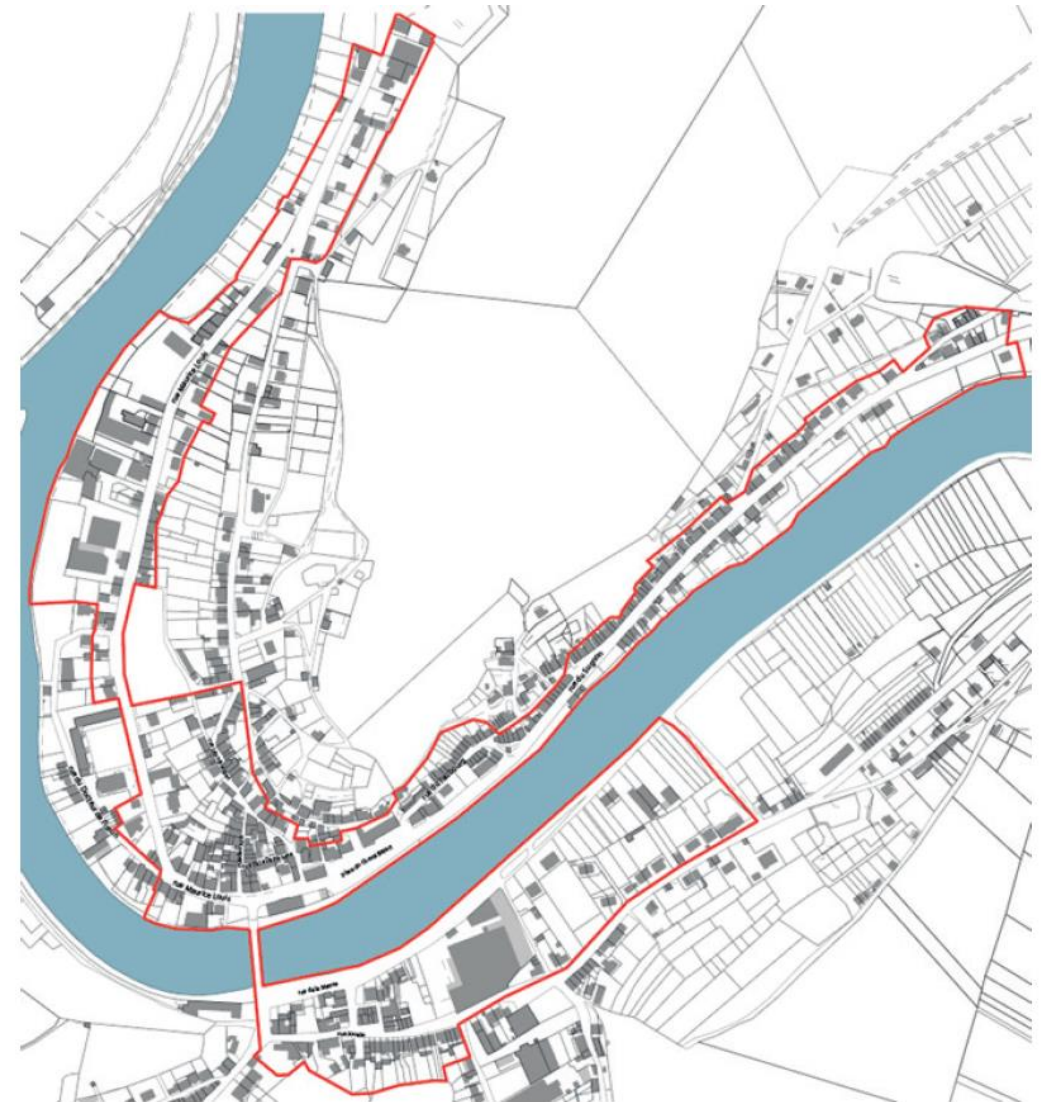


1. Le permis de louer, qu'est-ce que c'est ?

Les secteurs d'application :

Château Regnault

Dans leur intégralité	
- place du Cheval Bayard	- rue Léon Bosquet
- rue de la Demi-Lune	- rue Maurice Louis
- rue du Faubourg	- rue du Sugnon
- rue des Juifs	
Spécificités	
- rue de la Barrière : côté impair du 1 au 9 / côté pair du 2 au 6	
- rue Jourde : côté impair du 1 au 53 / côté pair du 2 au 28	
- rue de la Meuse : côté impair du 1 au 48	



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

Les secteurs d'application :

Lieudit La Vinaigrerie

Dans son intégralité
- Cité Vinaigrerie
Spécificité
- rue de la Vinaigrerie : côté impair du 25 au 105



2. Instauration à compter du 13 mai 2024

2. Instauration à compter du 13 mai 2024



Obligation de déposer une demande :

→ A compter du 13 mai 2024, le propriétaire bailleur ou son mandataire aura l'obligation de déposer une demande d'autorisation préalable de mise en location si le logement est concerné par le permis de louer.

2. Instauration à compter du 13 mai 2024

L'autorisation :

- Le régime de l'autorisation préalable contraint et conditionne la conclusion d'un contrat de location destiné à la résidence principale du locataire.
- L'autorisation est valable 2 ans. Passée ce délai, l'autorisation doit être renouvelée à chaque mise en location avec un nouveau locataire.
- Le propriétaire a l'obligation de joindre une copie de l'autorisation préalable au contrat de bail, à chaque nouvelle mise en location ou changement de locataire.



Ministère chargé du logement

Demande d'autorisation préalable de mise en location de logement

Mise en location Nouvelle location

Art. L.633-1 à L.633-11 et R.633-2 du Code de la construction et de l'habitat



Cochez les cases correspondant aux renseignements à fournir

Cadre réservé à l'administration	
Date de dépôt de la demande	Numéro d'enregistrement

Commune : NOM de la commune : Département :
Établissement Public de Coopération Intercommunale (E.P.C.I.) : NOM de l'E.P.C.I. :

1. Identité du bailleur

Vous êtes un particulier Madame Monsieur

Nom Prénom(s)

Vous êtes une personne morale

Dénomination ou raison sociale

N° SIRET Forme juridique

Représentant de la personne morale Madame Monsieur

Nom Prénom

Qualité du demandeur

Rubrique à remplir si le demandeur est un mandataire du bailleur Madame Monsieur

Nom, Prénom ou raison sociale

Activité exercée

N° et lieu de délivrance de la carte professionnelle, le cas échéant

2. Coordonnées du bailleur

Adresse (particulier ou personne morale)

Numéro Voie

Lieu-dit Localité

Code postal BP Cedex

N° de téléphone

Adresse électronique

Adresse (mandataire)

Numéro Voie

Lieu-dit Localité

2. Instauration à compter du 13 mai 2024



!/ 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 CCVPA (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.

3. Mode d'emploi

3. Mode d'emploi



Le dépôt :

La demande est composée :

- Du **cerfa n°15652*01**
- D'un **dossier technique** (*article 3-3 de la 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 l'absence ou la présence d'amiante pour les appartements dans les immeubles collectifs d'avant 1997
 - ❖ L'état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz pour les logements de plus de 15 ans
 - ❖ Le diagnostic de l'état des risques (*si le logement est dans une zone concernée*)
 - ❖ Une attestation de surface (loi Boutin)

3. Mode d'emploi



Le dépôt :

La demande peut être :

- ❖ Déposée auprès des ASVP de la mairie de Bogny-sur-Meuse
- ❖ Envoyée par voie électronique : permisdelouer@ccvpa.fr
- ❖ Ou par voie postale :

Mairie de Bogny-sur-Meuse

1 Place de l'Hôtel de Ville

08120 BOGNY-SUR-MEUSE

3. Mode d'emploi



Remise d'un récépissé :

Si le dossier est complet :

La CCVPA délivre un accusé de réception. La délivrance de l'accusé de réception vaut récépissé de demande d'autorisation, mais ne vaut aucunement autorisation.

→ Un délai d'instruction de 30 jours débute à compter de la date d'enregistrement par l'administration.

!/ Si le dossier n'est PAS complet :

La collectivité renvoie le dossier au propriétaire en précisant les éléments manquants à fournir. Le propriétaire dispose d'un délai d'un (1) mois pour fournir les pièces manquantes. Passé ce délai, la demande est refusée et le propriétaire se voit dans l'obligation de déposer une nouvelle demande.

3. Mode d'emploi



La visite de contrôle :

Les ASVP contactent ensuite le propriétaire ou son mandataire pour fixer 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
- ❖ Respect des critères d'habitabilité (lumière suffisante des pièces principales, ouvertures sur l'extérieur, hauteur sous plafond, surfaces suffisantes...)
- ❖ État des équipements (moyen de chauffage suffisant, détecteur de fumée, assainissement conforme...)

3. Mode d'emploi



La décision:

A l'appui du rapport de visite et de l'avis des services, la collectivité prend une décision :

- ❖ **Autorisation** : le logement est en bon état et respecte les critères de décence
- ❖ **Autorisation sous réserve(s)** : des désordres légers ont été relevés lors de la visite malgré un bon état général du logement
- ❖ **Refus** : le logement présente des risques pour la sécurité et la salubrité des futurs occupants

Cette décision est notifiée au propriétaire au plus tard 1 mois après la réception du dossier, par lettre recommandée avec accusé de réception.

3. Mode d'emploi



L'autorisation :

→ L'autorisation préalable de mise en location a **une durée de validité de 2 ans.**

Tout changement de locataire durant cette période de validité ne nécessite pas de nouvelle demande.

Passé la période de 2 ans, et en cas de changement de locataire, le propriétaire devra déposer une nouvelle demande d'autorisation.

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

3. Mode d'emploi



Autorisation avec réserve(s) :

La mise en location du logement sera autorisée **sous réserve pour le bailleur de lever les réserves en effectuant les travaux demandés.**

→ Le propriétaire devra justifier à la collectivité du respect de ces conditions dans un délai de trois (3) mois suivant la notification de l'arrêté. Il devra fournir les pièces justificatives nécessaires (*factures, attestations de professionnels, photographies des travaux...*). Une visite de contrôle pourra être effectuée afin de vérifier le respect des conditions.

3. Mode d'emploi



Refus :

L'arrêté de refus sera assorti de **la description des désordres constatés et de la prescription des travaux à mettre en œuvre pour y remédier.**

Une fois les travaux réalisés, et si le propriétaire souhaite toujours louer son bien, une nouvelle demande d'autorisation préalable de mise en location devra être déposée.

→ *Pour la réalisation des travaux, il existe des possibilités de subventions (contacter le service Urbanisme – Habitat de la CCVPA)*

3. Mode d'emploi



En cas d'avenant au contrat de bail :

Seule la mise en location ou un changement de locataire sont concernés.

→ La reconduction, le renouvellement de location ou l'avenant au contrat de location ne sont pas soumis au permis de louer.

3. Mode d'emploi



En cas de changement de propriétaire :

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

4. Les aides pour les propriétaires bailleurs

4. Les aides pour les propriétaires bailleurs



Subventions pour la rénovation des logements :

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) :

- *Accompagnement des PB pour des travaux sur des logements dégradés*
- *Accompagnement des PB pour des travaux de rénovation énergétique*

4. Les aides pour les propriétaires bailleurs



Subventions pour la rénovation des façades :

Subvention de 20% du montant HT des travaux plafonné à 5 000 €

→ **Soit une subvention maximum de 1 000 €**

Principales conditions :

- Le bâtiment doit être âgé de 15 ans ou + et à usage d'habitation
- Les façades doivent être visibles depuis l'espace public
- Revenu locatif déclaré à ne pas dépasser : 20 000 € (40 000 € à compter du 1^{er} juillet 2024, moyenne établie sur les 3 dernières déclarations d'impôts)
- Les couleurs sont choisies dans le nuancier du Parc Naturel Régional

4. Les aides pour les propriétaires bailleurs



Informations diverses :

Le comité d'experts pour la remise sur le marché de logements vacants :

- Comité composé de partenaires locaux : CCVPA, ADIL, France Rénov, DDT/ANAH, UDAP, et banques locales ;
- Visite, diagnostic et chiffrage par l'Architecte-Conseil de la DDT ;
- Accompagnement gratuit, conseil sur les travaux, les subventions potentielles, le financement du projet

VISALE. 

CONNECTE EMPLOI ET LOGEMENT

Garantie VISALE d'Action Logement :

- Gratuite, elle garantit le paiement du loyer (jusqu'à 36 mensualités impayées)
- Elle couvre des dégradations locatives dans la limite de 2 mois de loyer + charges
- Conditions pour le locataire : être âgé de – de 30 ans, ou + de 31 ans et être salarié du privé justifiant d'un salaire net inférieur ou égal à 1 500 €

Merci de votre attention

Service Urbanisme – Habitat de la CCVPA

6 rue de Montmorency

08230 ROCROI

03 24 54 59 12

ASVP de Bogny-sur-Meuse

1 Place de l'Hôtel de Ville

08120 BOGNY-SUR-MEUSE

03 24 53 94 20

permisdelouer@ccvpa.fr