

PERMIS DE LOUER

Guide aux propriétaires



À partir du 02 septembre 2022
la demande d'autorisation de mise
en location devient obligatoire !



Grand Verdun
Communauté d'Agglomération



GrandVerdun



verdun.fr

SOMMAIRE

- 03 | L'ÉDITO
- 04 | PRÉSENTATION DU DISPOSITIF
- 05 | QUELLES PLUS VALUES ?
- 06 | ZONES CONCERNEES
- 07 | COMMUNE DE VERDUN
- 08 | COMMUNE DE THIERVILLE SUR MEUSE
- 10 | MODE D'EMPLOI
- 12 | L'AUTORISATION ADMINISTRATIVE
- 13 | QU'EST CE QU'UN LOGEMENT DÉCENT ?
- 14 | LES SANCTIONS
- 15 | QUELLES AIDES POUR SE METTRE EN CONFORMITÉ

L'ÉDITO

Lutter contre l'habitat indigne est une exigence relative à la dignité humaine et qui renvoie à un droit fondamental des citoyens. La collectivité, depuis plusieurs années, mène une politique de l'habitat qui œuvre pour la résorption de l'habitat vétuste, vacant, indécent, voire insalubre.

Cette lutte constitue l'une des priorités de la collectivité, aussi le conseil communautaire a décidé de mettre en place le dispositif dit « permis de louer » créé par la Loi ALUR du 24 mars 2014.

En effet, notre territoire est confronté à des problématiques de logements dégradés, parfois loués dans de mauvaises conditions.

Chaque année, plusieurs signalements sont reçus par la Plateforme Départementale d'Habitat Dégradé (41 constats entre 2019-2021). Par ailleurs, 2,5% des résidences principales de la CAGV sont considérées inconfortables, 4,6% des résidences privées relèvent du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI).

En complément des politiques publiques menées en faveur de la réhabilitation et la requalification du parc du logement, la collectivité a décidé de se doter d'un outil supplémentaire qui permet d'exercer un contrôle sur les logements privés, en amont de leurs mises en location. Le périmètre concernera majoritairement le centre ancien de Verdun (voir cartes pages 6 et 7) où l'habitat est vieillissant et parfois très dégradé. Il est alors demandé aux propriétaires bailleurs d'un logement situé dans les zones concernées de disposer d'un permis de louer lors de la mise en location de son bien ou d'un changement de locataire.

L'objectif est d'agir à l'encontre des marchands de sommeil et d'assurer que les logements mis en location ne portent pas atteinte à la sécurité et à la santé des occupants.



Samuel HAZARD
Maire de Verdun,
Président de la CAGV,
Conseiller départemental



Claude ANTION
Vice-président de la CAGV,
Délégué à l'Urbanisme
et à l'Habitat

PRÉSENTATION DU DISPOSITIF

À partir du 02 septembre 2022 obligation d'une demande d'autorisation de mise en location et de son obtention :

Il est donc demandé aux propriétaires bailleurs d'un logement situé dans les zones d'application définies, de disposer d'un permis de louer :

- 📍 pour une nouvelle mise en location.
- 📍 lors d'un changement de locataire

À PARTIR DU 02 SEPTEMBRE OBLIGATION D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION DE MISE EN LOCATION



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 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 privé sur le territoire.

Le 02 mars 2022, par délibération de son conseil communautaire, la Communauté d'Agglomération du Grand Verdun a institué le permis de louer et a défini les zones d'application avec un régime d'autorisation préalable de mise en location, à compter du **02 septembre 2022**.

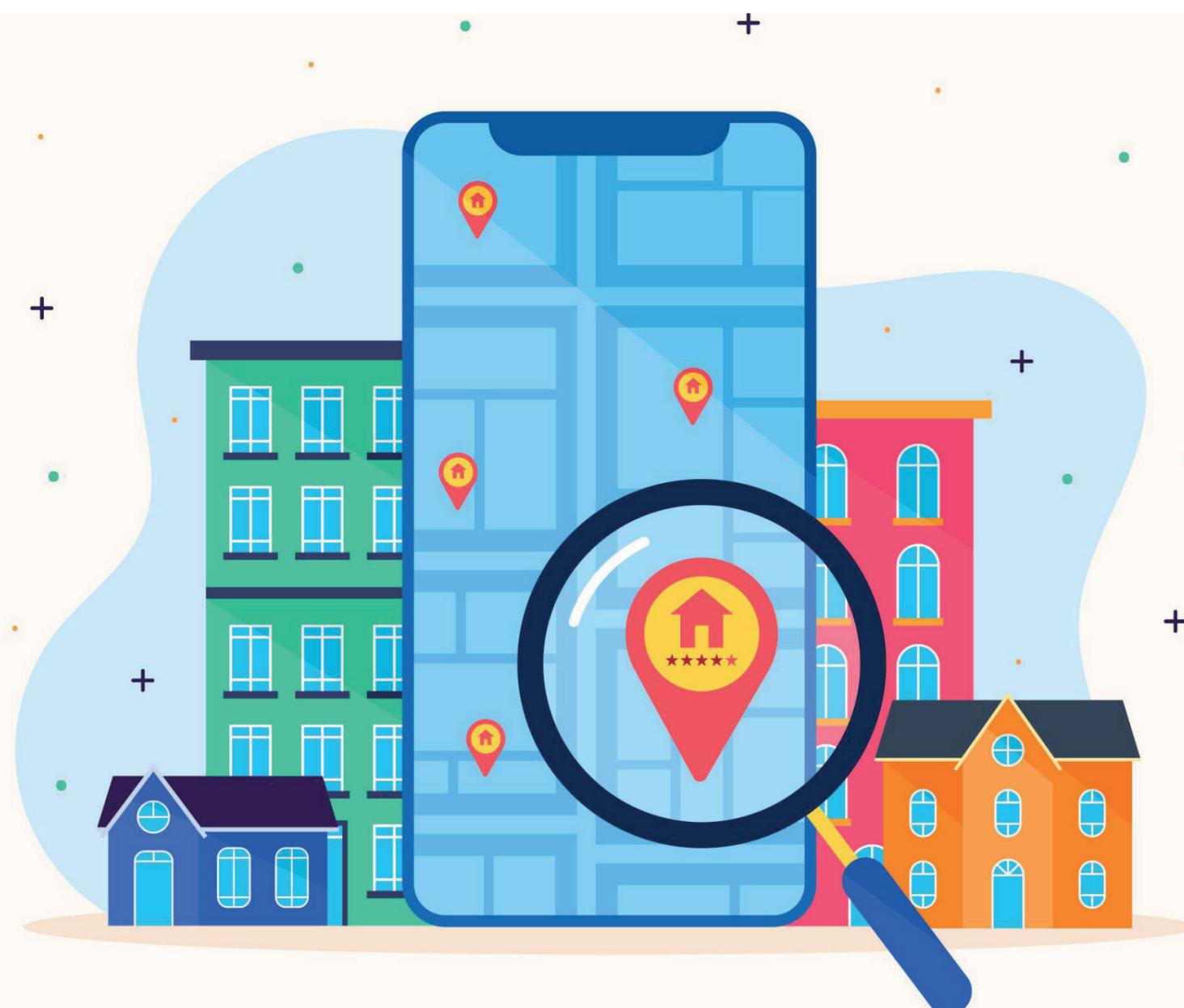
Pour rappel, selon l'article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, «Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.»

Le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, complété par le modifié par Décret n°2021-872 du 30 juin 2021 liste les éléments nécessaires et indispensables pour qu'un logement soit considéré comme décent.

QUELLES PLUS VALUES ?

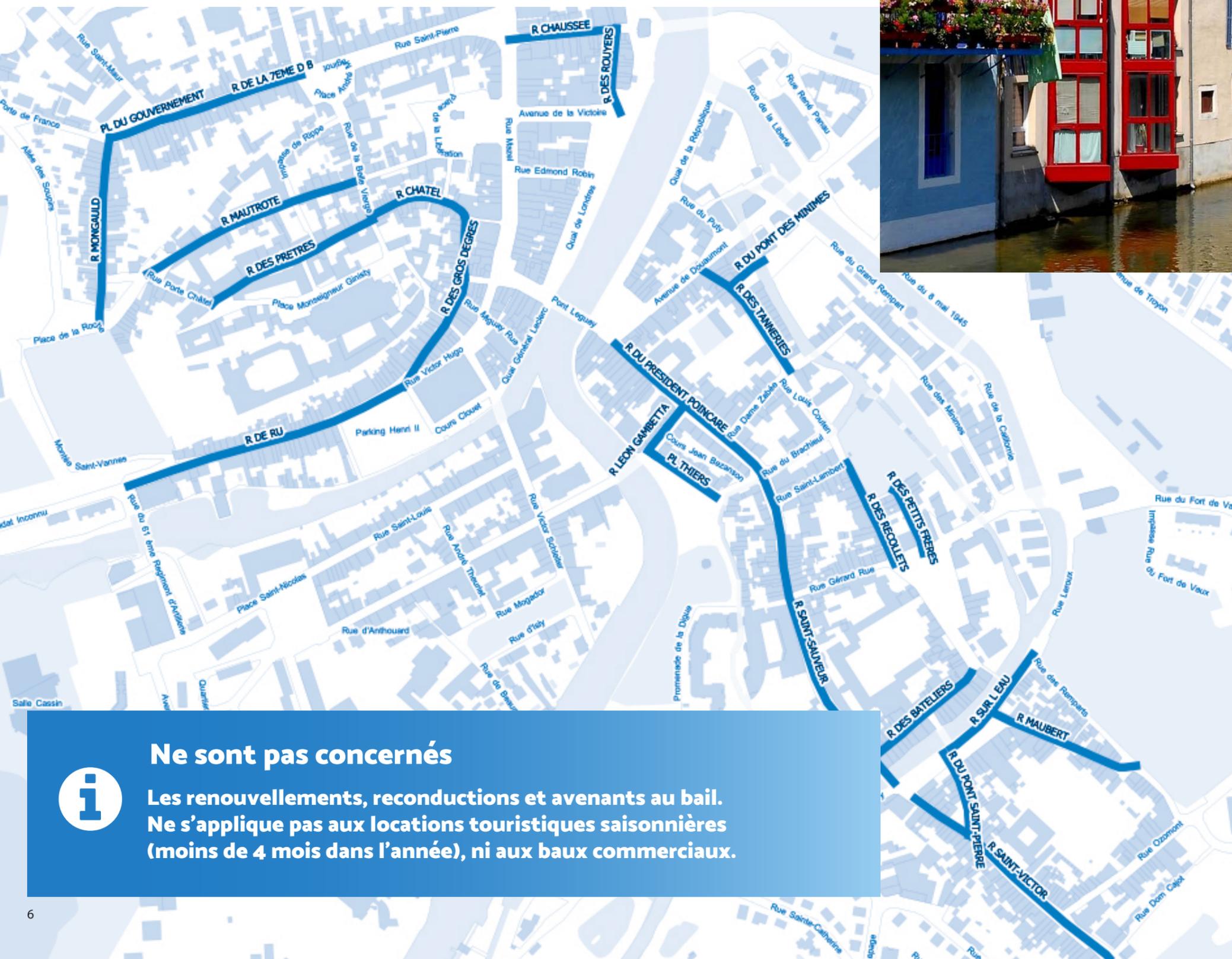
- + Assurer un logement digne aux locataires
- + Lutter contre les marchands de sommeil
- + Améliorer l'attractivité du territoire
- + Déployer une politique de l'habitat globale et cohérente

Ce permis de louer viendra renforcer les dispositifs mis en place par la collectivité dans le cadre de l'amélioration de l'habitat privé. La mise en place de ce dispositif permettra d'intervenir en amont de la location et de ne pas attendre un éventuel signalement du locataire pour intervenir.





Pour une première mise en location ou changement de locataire, tout propriétaire bailleur du parc privé dont le logement se trouve dans le périmètre désigné, a l'obligation de demander l'autorisation préalable de mise en location et de la joindre au bail de location.



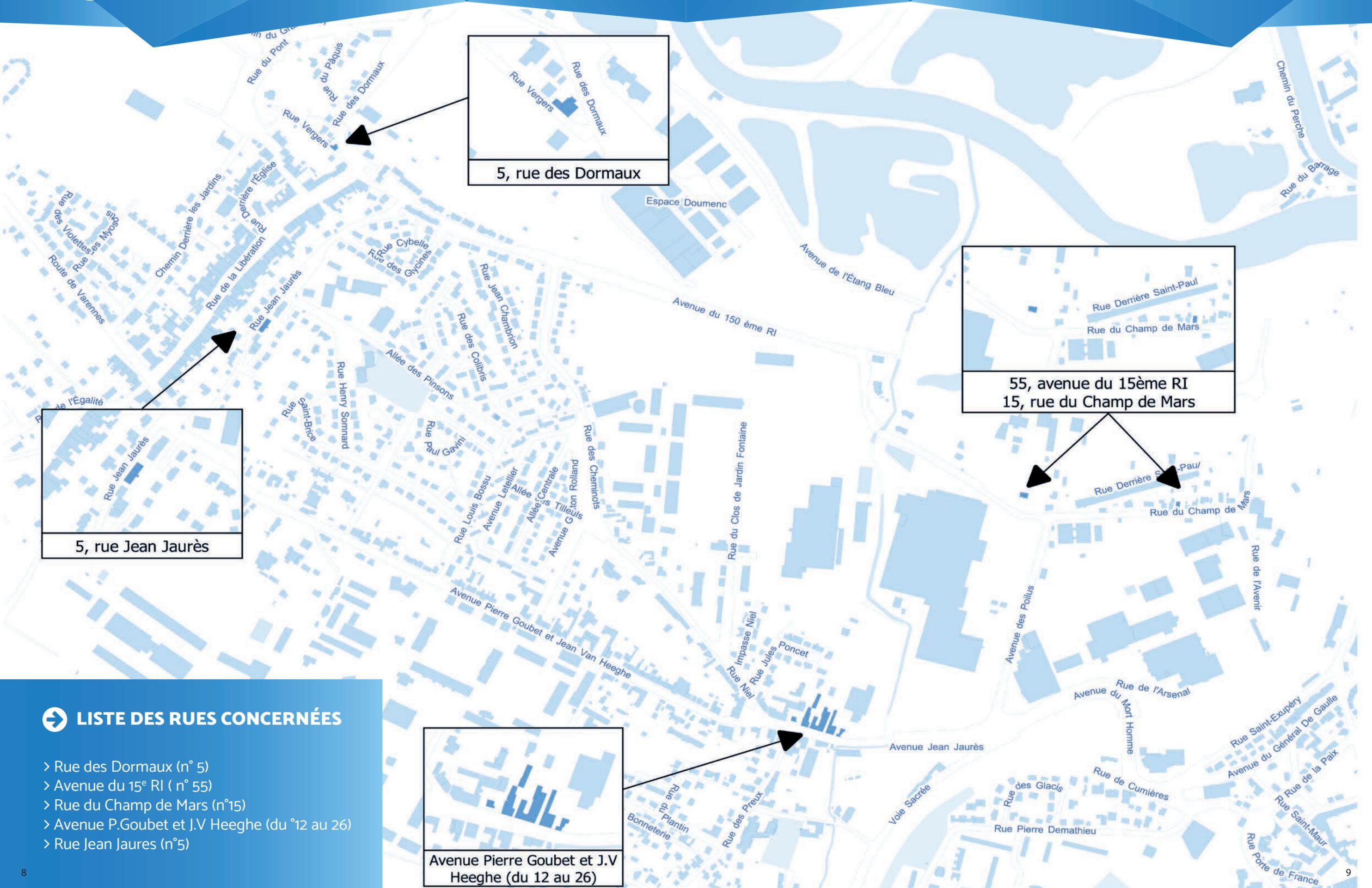
LISTE DES RUES CONCERNÉES

- > Place Gouvernement
- > Place Thiers
- > Rue Chaussée
- > Rue Châtel
- > Rue Gambetta
- > Rue Maubert
- > Rue Mautroté
- > Rue Mongaud
- > Rue Saint Sauveur
- > Rue Saint Victor
- > Rue Sur L'eau
- > Rue de Rû
- > Rue de la 7ème DB USA
- > Rue de la Vieille Prison
- > Rue des Bateliers
- > Rue des Gros Degrés
- > Rue des Petits Frères
- > Rue des Prêtres
- > Rue des Rouyers
- > Rue des Récollets
- > Rue des Tanneries
- > Rue du Pont des Minimes
- > Rue du Président Poincaré



Ne sont pas concernés

Les renouvellements, reconductions et avenants au bail. Ne s'applique pas aux locations touristiques saisonnières (moins de 4 mois dans l'année), ni aux baux commerciaux.



Rue Vergers
Rue des Dormaux
5, rue des Dormaux

Rue Derrière Saint-Paul
Rue du Champ de Mars
**55, avenue du 15ème RI
15, rue du Champ de Mars**

Rue Jean Jaurès
5, rue Jean Jaurès

Avenue Pierre Goubet et J.V Heeghe (du 12 au 26)

LISTE DES RUES CONCERNÉES

- > Rue des Dormaux (n° 5)
- > Avenue du 15^e RI (n° 55)
- > Rue du Champ de Mars (n°15)
- > Avenue P.Goubet et J.V Heeghe (du °12 au 26)
- > Rue Jean Jaures (n°5)



ÉTAPE 1 : DÉPÔT DE LA DEMANDE D'AUTORISATION DE MISE EN LOCATION

Le propriétaire a l'obligation de déposer une demande d'autorisation préalable qui comprend les pièces suivantes :

- ⊕ Le formulaire Cerfa n°15652*01 (lien en bas de page)
- ⊕ Un dossier de diagnostic technique (DDT)
- ⊕ le plan et les photographies du logement

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

- ⊕ Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) (validité 10 ans)
- ⊕ Le constat des risques d'exposition au plomb (CREP) pour les logements construits avant 1949 (validité illimitée si négatif / 6 ans si positif)
- ⊕ Une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence d'amiante (validité illimitée si négatif / 3 ans si positif)
- ⊕ l'état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz (validité 3 ans)
- ⊕ Le mesurage de la superficie habitable - loi Boutin (validité illimitée si pas de nouveau travaux)

ÉTAPE 2 : INSTRUCTION DU DOSSIER

Si le dossier est complet

La collectivité délivre un récépissé de demande d'autorisation, mais qui ne vaut aucunement une autorisation.

Si le dossier n'est pas complet

Le propriétaire recevra un courrier de la collectivité précisant les points à compléter et/ou indiquant les pièces manquantes à renvoyer.



Le délai de 1 mois commence à courir à compter de la date de réception de l'ensemble des pièces complémentaires demandées.

ÉTAPE 3 : VISITE DE CONTRÔLE

Si le dossier est complet, le service Urbanisme et Habitat contacte le propriétaire ou son mandataire pour fixer une visite de contrôle du logement. Lors de cette visite l'agent procédera à une vérification de l'état du logement, à l'aide d'une grille de critères objectifs portant sur la sécurité et la salubrité des logements.

ÉTAPE 4 : DÉCISION

À l'appui de la grille de visite et des éléments relevés lors de la visite du logement, la collectivité prendra une 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, cette décision est assortie de la description des désordres et de la prescription des travaux à mettre en œuvre pour y remédier. Une fois les travaux réalisés et vérifiés, une nouvelle autorisation est délivrée.

La décision est notifiée au plus tard un mois après le dépôt du dossier complet.



Les documents devront être envoyés par voie postale en courrier recommandé avec accusé de réception à :

**Communauté d'Agglomération du Grand Verdun
Service Urbanisme et Habitat**

11, Rue du Président Poincaré - BP 80719 - 55 100 Verdun

Par voie dématérialisée
missionhabitat@grandverdun.fr

Les formulaires sont disponibles en ligne
www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R47394
Pour toute information, merci de contacter par mail :

missionhabitat@grandverdun.fr



✓ L'AUTORISATION ADMINISTRATIVE

- ▶ 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 devient caduque s'il apparaît qu'elle n'est pas suivie d'une mise en location dans un délai de deux ans suivant sa délivrance.
- ▶ En cas de cession du logement, l'autorisation qui a moins de 2 ans peut-être transférée au nouvel acquéreur bailleur en remplissant le formulaire Cerfa 15663*01

<https://www.servicepublic.fr/particuliers/vosdroits/R47396>



? QU'EST-CE QU'UN LOGEMENT DÉCENT ?

- ▶ Être doté d'au moins une pièce principale d'une surface habitable supérieure à 9 m² avec une hauteur sous plafond supérieure à 2,20 m et d'une surface minimale de 7m² pour les autres pièces.
- ▶ Disposer dans toutes les pièces principales d'un éclairage naturel suffisant et de fenêtres donnant directement sur l'extérieur.
- ▶ Être équipé 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...).
- ▶ Être doté d'un système de ventilation efficace empêchant le développement de l'humidité et de moisissures.
- ▶ Être équipé d'une installation électrique autonome (un compteur électrique pour chaque logement) et éventuellement d'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 : 34 m² minimum pour un couple avec 2



CE QUI NE PEUT ÊTRE LOUÉ

Les caves, sous-sols, combles, abris de jardin, dépendances, garages, entrepôts, magasins ou toutes pièces sans ouvrants sont impropres à l'habitation et ne peuvent être loués comme tels, ni mis à disposition même gratuitement.



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.

... 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 d'un 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 CCH).
- ▶ Dans le cas d'une mise en location en dépit d'une décision de refus, le propriétaire contrevenant peut se voir sanctionné d'une amende allant jusqu'à 15.000 € (article L 635-7 du Code de la Construction et de l'Habitation CCH).
- ▶ Le produit de ces amendes, recouvré par le trésor public, sera directement versé à l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah).
- ▶ La mise en location d'un logement par un propriétaire, sans autorisation préalable, et sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire.



Le produit de ces amendes, recouvré par le trésor public, sera directement versé à l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah). Cet établissement public a pour mission d'améliorer le parc de logements privés existants. Elle accorde des aides financières pour travaux, sous conditions, à des propriétaires occupants, des propriétaires bailleurs et à des copropriétés en difficulté.

? QUELLES AIDES POUR SE METTRE EN CONFORMITÉ ?

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

- ▶ Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne : aide Habiter Serein
- ▶ Travaux visant la sécurité et la salubrité de l'habitat : aide Habiter Sain
- ▶ Travaux visant l'autonomie de la personne : aide Habiter Facile
- ▶ Travaux de rénovation énergétique : aide MaPrimeRénov'

- ▶ Votre bien a plus de 15 ans à la date à laquelle 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 d'amélioration énergétique doivent permettre d'atteindre au moins l'étiquette énergétique "D" et un gain de 35% de performances énergétiques.



Guichet unique des aides à la rénovation de logement

- ▶ www.france-renov.gouv.fr
- ▶ www.anah.fr
- ▶ www.monprojet.anah.gouv.fr

Une aide en ligne qui change tout !

DIRECTION DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT

11, rue du Président Poincaré CS 80719
55 107 VERDUN CEDEX
Tél. 03 29 83 44 22

RETROUVEZ-NOUS SUR

 www.verdun.fr

 **GrandVerdun**

LIENS ET CONTACTS UTILES

Les formulaires en lignes

www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R47394

Liste des diagnostiqueurs certifiés

www.diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr

Notice d'utilisation de la demande d'autorisation préalable de mise en location de logement

www.formulaires.service-public.fr

Location immobilière - documents remis par le propriétaire

www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2066

Gestion locative

Agence Immobilière à Vocation Sociale

AIVS

Brahim EL KARMI

Chargé de mission AIVS

2 rue Pasteur

55430 BELLEVILLE/MEUSE

brahim.elkarmi@amie55.com

Tel : 07.84.42.70.77

Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement CAUE

accompagnement gratuit
par un architecte conseil :

28 rue des Romains

55 000 Bar le Duc

contact@caue55.fr

tel : 03.29.45.77.68

Conseils et accompagnement travaux de la rénovation énergétique

Plateforme ENORAH - Pays de Verdun

Vincent JEANDEMANGE

Conseiller rénovation

3 place de la Mairie

55100 BRAS-SUR-MEUSE

vjeandemange@pays-de-verdun.fr

Tel : 03.72.61.05.86

Conseil droit de location Agence Départementale

d'Information sur le Logement ADIL

55, avenue de Miribel

55100 VERDUN

Le 1^{er} et 3^e mardi du mois - 13 h 30 à 17 h 30

Les mercredis et les jeudis - 8 h 30 à 12 h et 13 h 30 à 17 h 30

Prendre rdv au 03 83 27 62 72