

Guide pratique

PERMIS DE LOUER

Ville de Bolbec



La Maison
de l'**Habitat**



**Caux
Seine
agglo**



VILLE DE
BOLBEC



Ville de Bolbec
Service Urbanisme, Aménagement Urbain et Habitat
Hôtel de ville
9 square du Général Leclerc
76210 Bolbec
Téléphone : 02 32 84 51 51

Courriel : habitat@bolbec.fr
Site : www.bolbec.fr



LE PERMIS DE LOUER

La clé d'une location sereine à Bolbec

La Ville de Bolbec renforce sa politique de lutte contre l'habitat indigne et insalubre en instaurant une autorisation préalable de mise en location, communément appelée « permis de louer », afin de disposer d'un outil de contrôle de la qualité du parc locatif.



La Ville et la Communauté d'agglomération Caux Seine agglo ont décidé, dans le cadre de la loi ALUR du 24 mars 2014, d'instaurer le permis de louer sur une partie du périmètre communal pour :

- assurer un logement digne aux locataires,
- lutter contre les marchands de sommeil*,
- sensibiliser les propriétaires privés à la dégradation progressive de leurs biens et les informer des dispositifs d'accompagnement et des aides financières (Maison de l'Habitat de Caux Seine agglo, Anah, Région, Département...),
- améliorer l'attractivité de son territoire et du patrimoine locatif.



**Un marchand de sommeil est un propriétaire qui abuse de ses locataires en louant un logement indigne, les mettant directement en danger : insalubrité, suroccupation organisée...*

En quoi consiste LE PERMIS DE LOUER ?



C'est un outil de contrôle de la qualité du parc locatif. L'objectif est avant tout d'intervenir en amont de la location, d'être dans la prévention des situations et d'éviter des actions plus lourdes sur les logements et les propriétaires bailleurs.

Tout propriétaire bailleur privé a l'obligation de demander une autorisation préalable pour la mise en location d'un logement utilisé à titre de résidence principale et se trouvant dans le périmètre du permis de louer (voir plan en pages 6 et 7).

Ne sont donc pas concernés les renouvellements de bail, les reconductions de bail, les avenants au bail ou encore les baux commerciaux.



DES SANCTIONS FINANCIÈRES POUR LES CONTREVENANTS

■ En cas d'absence 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 récidive et manquement à cette obligation dans un délai de 3 ans, le montant maximal de l'amende est porté à 15 000 € (article L 635-7 du code de la construction et de l'habitation).

■ Lors d'une mise en location après une décision de rejet, le propriétaire contrevenant s'expose à une amende allant jusqu'à 15 000 € (article L 635-7 du code de la construction et de l'habitation).

Les amendes peuvent exclusivement être prononcées par l'Agence nationale de l'habitat (Anah) qui perçoit leur produit. L'Agence nationale de l'habitat est un établissement public dont la principale mission est d'améliorer le parc de logements privés existants. Il peut aider, sous conditions, les propriétaires bailleurs à rénover leurs logements destinés à la location.



UNE DEMANDE À EFFECTUER EN MAIRIE

A compter du 23 octobre 2024, tout propriétaire bailleur d'un logement situé dans le périmètre délimité les rues Guillet, Ruffin et cour Ruffin (voir plan en pages 6 et 7) devra disposer d'un permis de louer pour toute nouvelle mise en location et changement de locataire.

Pour ce faire, il devra déposer une demande d'autorisation de mise en location de son bien auprès du service Urbanisme, Aménagement urbain et habitat de la Ville de Bolbec.

BOLBEC

PÉRIMÈTRE AUTORISATION
PRÉALABLE DE MISE EN LOCATION
« permis de louer »

Légende

SECTEUR « permis de louer »





Quelle est la procédure ? À SUIVRE

> ETAPE 1 Dépôt de la demande d'autorisation préalable de mise en location

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

- En utilisant le formulaire Cerfa n°1565*01 téléchargeable sur servicepublic.fr et sur bolbec.fr
- En annexant un dossier de diagnostic technique (DDT) valide à sa demande.

Chaque propriétaire a déjà l'obligation légale de fournir un dossier de diagnostic technique.

Pour déposer sa demande, le propriétaire peut :

- se rendre directement aux Services Techniques de la ville de Bolbec situés au 1bis rue Louise Michel
- envoyer les documents par voie postale en courrier recommandé avec A/R à :
Ville de Bolbec
9 square du Général Leclerc - 76210 Bolbec
- envoyer les documents par courriel à l'adresse habitat@bolbec.fr

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Au regard de l'article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, le dossier de diagnostic technique (DDT) regroupe notamment :

- le diagnostic de performance énergétique (DPE),
- le constat des risques d'explosion au plomb (CREP) pour les logements construits avant 1949,
- une copie d'un état mentionnant l'absence ou, le cas échéant, la présence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante,
- l'état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz.

> ETAPE 2 La remise d'un récépissé

■ Si le dossier de demande est complet, la mairie délivre un accusé de réception qui vaut récépissé mais ne vaut pas autorisation.

■ Si le dossier de demande est incomplet, la mairie renvoie le dossier au propriétaire en précisant les pièces manquantes à fournir. Le propriétaire dispose alors d'un délai de un mois pour transmettre les pièces complémentaires demandées. Au-delà, la demande sera de fait refusée et le propriétaire sera dans l'obligation de redéposer une nouvelle demande.

> ETAPE 3 La visite de contrôle

■ Une fois l'accusé de réception reçu, la commune dispose d'un délai d'un mois pour instruire et émettre une décision sur votre demande. Pendant ce délai d'instruction, le propriétaire ou son mandataire sera contacté par un agent de la commune pour fixer une date pour la visite de contrôle du logement.

■ L'instructeur procédera à une évaluation de l'état du logement à l'appui d'une grille de critères portant sur la sécurité et la salubrité du logement. L'instructeur rédigera un rapport de visite avec un avis (favorable/défavorable) qui sera porté à la

connaissance des élus pour décision. Le cas échéant, il sera précisé la nature des désordres et des travaux à prévoir pour satisfaire aux exigences de sécurité des occupants et de salubrité du logement.

> ETAPE 4 La décision de la collectivité

■ À l'appui des conclusions du rapport de visite, la Ville prend une décision pour autoriser ou refuser la demande de mise en location. Cette décision est notifiée au propriétaire au plus tard un mois après la date de réception du dossier, par voie postale (courrier signé par le maire).

■ À réception de l'autorisation de la commune, le propriétaire peut finaliser sa mise en location et devra l'annexer au bail de location le jour de la signature.

■ Toute décision de refus sera motivée par la prescription des désordres constatés lors de la visite et des recommandations de travaux. La réalisation des travaux ne vaut pas accord implicite, le propriétaire devra obligatoirement déposer une nouvelle demande d'autorisation préalable de mise en location du logement.

DURÉE DE VALIDITÉ DE L'AUTORISATION

Cette autorisation est valable 2 ans mais doit être renouvelée à chaque mise en location et changement de locataire.

CADRE JURIDIQUE

Le dispositif issu de la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 (articles 92 et 93) et conforté par la loi ELAN n°2018-1021 du 23 novembre 2018 (article 188) renforce la lutte contre l'habitat indigne, en permettant aux collectivités de mieux contrôler la qualité du parc locatif sur leur territoire.



Le décret du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location précise les modalités d'instauration du « permis de louer ».

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. »

Afin de répondre aux enjeux sur le territoire :

- Le 3 avril 2024, le conseil municipal de la Ville de Bolbec délibérait sur la mise en œuvre et le suivi du dispositif d'autorisation préalable à la mise en location des logements privés dit « permis de louer ».
- Le 09 avril 2024, le conseil communautaire de Caux Seine agglo délibérait pour confirmer la mise en place du dispositif « permis de louer » et pour valider la délégation de mise en œuvre du dispositif à la Ville de Bolbec pendant la durée de validité du Programme Local de l'Habitat (PLH).
- Le 24 avril 2024, la signature d'une convention entre Caux Seine agglo et la Ville de Bolbec officialisait la délégation de mise en œuvre du dispositif d'autorisation préalable de mise en location à la Ville de Bolbec pour l'exercer sur le périmètre défini.

Questions? RÉPONSES !

■ *Quel est le coût des démarches d'une autorisation de mise en location ?*

Les démarches administratives auprès de la Ville sont entièrement gratuites.

■ *Dois-je effectuer une demande pour un logement déjà loué ?*

À partir du 23 octobre 2024, seule une nouvelle mise en location ou un nouveau bail est concerné par une autorisation préalable de mise en location. Il n'est donc pas nécessaire de déposer une demande pour une location avec un bail signé avant la date d'application du permis de louer.

■ *Quelle est la démarche à suivre en cas de vente ou de donation du logement ?*

L'autorisation en cours de validité (durée de 2 ans) peut être transférée au nouveau propriétaire s'il dépose en mairie une déclaration de transfert établie à l'aide du formulaire CERFA n°15663*01 et sous réserve de l'accord de l'ancien propriétaire.

■ *Mon logement est géré par un professionnel, qui se charge des démarches ?*

L'autorisation est délivrée au propriétaire mais le gestionnaire de votre bien peut prendre en charge la procédure et le dépôt du dossier. Il est conseillé de vous rapprocher de votre agence immobilière afin de vérifier les clauses du mandat.

■ *Que dois-je faire en cas de refus ?*

Si la Ville ne m'autorise pas à louer le logement ?

Si vous souhaitez le mettre en location, il sera nécessaire de réaliser les travaux prescrits dans la notification de refus. Ensuite, vous serez dans l'obligation de déposer au préalable une nouvelle demande auprès de la mairie et d'attendre la nouvelle décision.



Vous êtes propriétaire et vous êtes à la recherche d'informations sur les aides auxquelles vous êtes éligible pour améliorer ou rénover votre bien foncier ?

Les techniciens de la Maison de l'Habitat de Caux Seine aggro sauront répondre à vos questions et vous conseiller dans vos démarches.



MAISON DE L'HABITAT

Caux Seine aggro - Maison
de l'Intercommunalité
Allée du Catillon
76170 Lillebonne

02 32 84 40 38
maisonhabitat@cauxseine.fr