

Guide du **Permis de Louer**



VOTRE CONTACT

Maryline AMORIM AMARO

Chargée de mission Permis de Louer
et Mal Logement

05 57 42 82 72

DÉPÔT DE MON DOSSIER PERMIS DE LOUER

Par courrier, à l'attention de M. le Président de la CCB
32 rue des Maçons, BP 34 - 33393 Blaye cedex

Par mail à ccb@ccb-blaye.com - en précisant dans l'objet
« Permis de Louer »

Par dépôt physique à la Communauté de Communes de Blaye
Rue Paul Tardy 33393 Blaye

Le Permis de Louer

C'est quoi ?

La CCB, dans le cadre de sa politique d'habitat, se dote d'un nouvel outil pour lutter contre le mal logement, améliorer la qualité du patrimoine mis à la location et renforcer l'attractivité résidentielle.

Que dit la loi ?

Article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 : « *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* ».

Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 (dite «ALUR» - loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) et son décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016.

Délibération n°63-190410-18 du Conseil communautaire de la Communauté de communes de Blaye du 10 avril 2019 mise en œuvre du dispositif Permis de Louer.

Loi n°2024-322 du 9 avril 2024 renforçant les conditions de contrôle des dispositions d'autorisation et de déclaration préalables de mise en location et son décret n° 2024-970 du 30 octobre 2024

Les communes concernées par le dispositif

Autorisation préalable

- 1 Berson
- 2 Blaye
- 3 Campugnan
- 4 Cars
- 5 Fours
- 6 Générac
- 7 Plassac
- 8 Saugon
- 9 St-Christoly-de-Blaye
- 10 St-Genès-de-Blaye
- 11 St-Girons-d'Aiguevives
- 12 St-Martin-Lacaussade
- 13 St-Paul

Déclaration

- 14 Gauriac

● Communes non concernées par le dispositif

Qui est concerné ?

Tous les propriétaires bailleurs, ou leurs mandataires (agence immobilière), qui proposeront des biens de 1ère location ou relocation **en résidence principale**. Ne sont pas concernées les reconductions de bail.

Des démarches simples et gratuites !

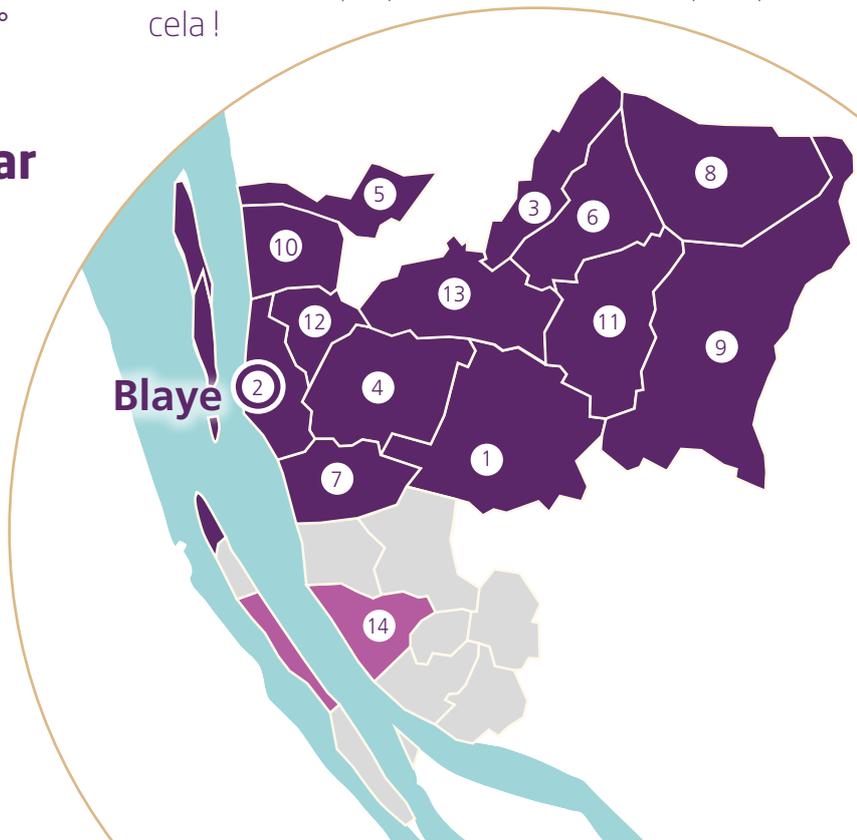
La CCB souhaite accompagner et aider les propriétaires de bonne foi. En ce sens les démarches concernant le Permis de Louer sont **très simples et totalement gratuites** :

> Remplir un formulaire **CERFA** disponible sur www.ccb-blaye.com ou dans nos locaux,

> joindre le **Dossier des Diagnostics Techniques (DDT)**, déjà obligatoirement annexé au bail,

> joindre la **Fiche "Recensement de l'offre de logement accessible aux personnes handicapées"**

> nous retourner le tout par mail, par courrier ou en mains propres : c'est aussi simple que cela !



L'Autorisation Préalable à la Mise en Location (APML)

C'est quoi ?

Il faut **obtenir l'autorisation AVANT la mise en location**. La demande se fait en remplissant le CERFA n°15652*01 et en y annexant le DDT **et la fiche d'accessibilité** (accusé de réception sous **7 jours**).

La CCB statue rapidement (délai d'un mois entre la **complétude du dossier** et la décision) afin de ne pas léser le propriétaire et donne son accord ou non.

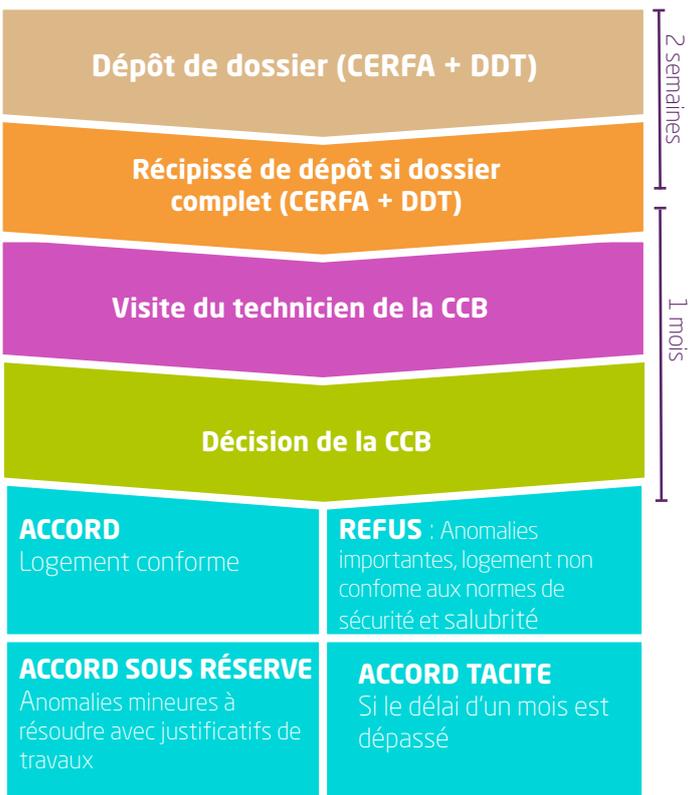
Une déclaration est à remplir à chaque nouvelle location.

Des amendes sont prévues par la loi :

- 5 000 € si dépôt de dossier non effectué
- 15 000 € en cas de récidive
- 15 000 € en cas de location malgré refus d'autorisation.

La visite technique

Sur rdv, vérification des éléments transmis dans la demande, évaluation de l'état du logement, respect des normes de sécurité et salubrité. Des recommandations de travaux peuvent être formulées



La Déclaration de Mise en Location (DML)

C'est quoi ?

Comme son nom l'indique, il s'agit dans ce cas d'une simple déclaration. Dans les 15 jours suivant la mise en location, le propriétaire, à l'aide du formulaire CERFA n°15651*01 et du DDT, déclare à la CCB que le bien est loué. Il reçoit un accusé de réception sous 7 jours.

Une déclaration est à remplir à chaque nouvelle location.

Des amendes sont prévues par la loi :

- 5 000 € si la déclaration n'a pas été faite



Au final, des avantages pour les bailleurs !

Le label « Permis de Louer » valorise les biens proposés à la location en garantissant une qualité de service.

Par ailleurs, le propriétaire est accompagné dans l'identification des défauts mineurs ou plus graves pouvant entraîner sa responsabilité ; il est donc reconnu pour le sérieux de sa gestion.

Concernant les défauts relevés ou une démarche d'amélioration de l'habitat, le propriétaire peut être mis en lien avec les dispositifs d'aides existants tels que l'OPAH, afin d'obtenir d'éventuelles subventions pour la réalisation des travaux.

En définitive, le permis de louer met fin à une forme de concurrence déloyale en écartant ou en permettant d'améliorer les biens non conformes.

Questions - Réponses

Et les locataires dans tout cela ?

Cet outil de contrôle du respect de la réglementation en vigueur assainit l'offre des biens proposés.

Il permet de lutter contre les marchands de sommeil, d'offrir des logements décents aux locataires en se garantissant d'éventuels conflits quant à l'état du bien loué.

Pour les logements non conformes qui ne relèveraient pas du dispositif permis de louer, la CCB propose également un accompagnement des locataires, propriétaires et municipalités dans une démarche de lutte contre le mal-logement. L'objectif est de parvenir à une amélioration globale de l'offre locative sur le territoire communautaire.

Sont-ils informés ?

Oui ! Pour l'APML la décision de la CCB est à annexer au bail, et pour la DML simplement joindre le récépissé.

Si je signe un bail sans DML ni APML, que se passe t-il ?

Ces démarches sont obligatoires et donnent lieu à sanction. Cependant elles ne conditionnent pas le bien-fondé d'un contrat de location. Celui-ci reste donc valable en dépit du défaut du bailleur et le locataire ne peut être inquiété.

Attention car pour le propriétaire, une conservation des allocations logement par la CAF ou la MSA est mise en place.

Si je ne trouve pas de locataire ou si je souhaite vendre mon bien, que devient mon autorisation ?

L'autorisation reste valable durant 2 ans, sans mise en location. Passé ce délai, elle devient caduque.

En cas de vente, une simple demande de transfert de l'autorisation peut être effectuée par le nouveau propriétaire via le formulaire CERFA n°15663*01.

