

# Permis de *Louer*



**GUIDE PRATIQUE**



# Guide pratique du permis de louer

Engagée dans la lutte contre l'habitat indigne, la Ville de Longwy met en place un outil pour vérifier l'état des logements avant toute mise en location : LE PERMIS DE LOUER. Ce dispositif sera mise en place dans le périmètre de l'Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain (OPAH-RU) de Longwy-bas à partir du **1<sup>er</sup> mai 2025**.

## En quoi consiste le permis de louer ?

Le dispositif, créé par la loi ALUR (La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) offre la possibilité aux communes et aux intercommunalités compétents en matière d'habitat d'instaurer le permis de louer, afin de lutter plus efficacement contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil.

Par délégation en matière de la compétence d'habitat de la Communauté d'Agglomération du Grand Longwy, approuvée par le Conseil Communautaire le 30 septembre 2021, la Ville de Longwy peut instaurer le dispositif "permis de louer" sur le territoire de l'OPAH-RU.

Par délibération du 2 octobre 2024, les propriétaires bailleurs des logements situés au sein du périmètre de l'OPAH-RU devront se soumettre, au régime mixte adopté par la commune lors d'une nouvelle mise en location ou d'un changement de locataire, selon la classe de performance énergétique indiquée dans le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) :

- Déclaration de mise en location, pour les logements de classe énergétique de A à D ;
- Autorisation préalable de mise en location, pour les logements de classe énergétique de E à G ;



# Quelle est sa zone d'application ?

À ce jour, les rues suivantes sont concernées et se situent dans le périmètre OPAH-RU :

Voie	N° impairs	N° pairs
Abbé Henrion (rue)	1-49	2-4
Albert 1er (avenue)	23-35	
Alfred Mézieres (rue)	3-5	2-12
Carnot (rue)	1-25	2-34
Général Pershing (rue du)	1-51	2-40
Grimpette (rue de la)	1-5	
Labro (rue)	1-19	2-40
Lavoir (rue du)	En totalité	
Lavoisier (rue)	En totalité	
Metz (rue de)	25-65	42-124
Paradis (rue du)	En totalité	
Petite Vitesse (rue de la)	En totalité	
Providence (avenue de la)	1-23	2-10
Récollets (rue des)	1-3	
Saintignon (avenue de)	1-11	
Salvador Allende (place)	En totalité	
Tanneries (rue des)	1-13	2-10
Tramway (rue du)	En totalité	
Turenne (rue de)	En totalité	

Tout habitat privé locatif non conventionné à l'usage de résidence principale situé aux adresses ci-dessus est concerné excepté :

- Tout habitat privé locatif qui n'est pas situé aux adresses ci-dessus ;
- Tout habitat locatif social (mis en location dans le périmètre ci-dessus par un organisme de logement social) ;
- Tout habitat locatif privé ou public conventionné (faisant l'objet d'un conventionnement avec l'État) ;
- Les locations touristiques ;
- Les baux commerciaux ;

# Est-il obligatoire ?

**OUI.** Tout propriétaire bailleur concerné souhaitant mettre en location un logement devra obligatoirement obtenir ces documents suivants :

- Pour la procédure de déclaration de mise en location, pour les logements de classe énergétique de A à D : **LE RÉCEPISSÉ DE DÉCLARATION délivré par la Ville au propriétaire bailleur ;**
- Pour la procédure d'autorisation préalable de mise en location, pour les logements de classe énergétique de E à G : **L'AUTORISATION DE MISE EN LOCATION délivrée par la Ville au propriétaire bailleur ;**

## Les obligations du propriétaire bailleur

Vous pouvez consulter sur le site [Service-public.fr](https://www.service-public.fr) les principales obligations du propriétaire-bailleur : les caractéristiques d'un logement décent et les documents obligatoires à fournir au futur locataire (Le lien est consultable ici : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N31059>)

## Recommandations pour les locataires

Avant de signer le bail de location, il est recommandé au locataire de vérifier si le logement est situé dans ce périmètre d'application du permis de louer, afin de demander au propriétaire de lui fournir les documents complémentaires :

- Pour la procédure de déclaration de mise en location, pour les logements de classe énergétique de A à D : **LE RÉCEPISSÉ DE DÉCLARATION** délivré par la Ville au propriétaire bailleur, demandé dans les 15 jours à l'issue de la conclusion du bail ;
- Pour la procédure d'autorisation préalable de mise en location, pour les logements de classe énergétique de E à G : **L'AUTORISATION DE MISE EN LOCATION** délivrée par la Ville au propriétaire bailleur, demandé au moins 1 mois avant conclusion du bail lors d'une nouvelle mise en location ou de changement de locataire, joint au contrat de location ;

# Quel sera le processus de demande ?

## Étape 1 : dépôt de la demande

En fonction de votre Diagnostic de performance énergétique, vous serez amené à :

- Remplir le formulaire CERFA n° 15651\*01 de Déclaration de mise en location ;
- Remplir le formulaire CERFA n° 15652\*01 de Demande d'autorisation préalable de mise en location ;

Il vous sera demandé de joindre des documents suivants :

- Diagnostics techniques en cours de validité :
  - › Diagnostic de performance énergétique ;
  - › Diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité ;
  - › Diagnostic de l'état de l'installation intérieure de gaz ;
  - › Diagnostic de la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante ;
  - › Diagnostic des risques d'exposition au plomb ;
- Identité du propriétaire / bailleur :
  - › Pièce d'identité (si propriétaire particulier) ;
  - › Extrait KBIS (si SCI) ;
  - › Titre de propriété ;
- Images du logement mis en location ;

Pour trouver les diagnostiqueurs immobiliers certifiés, rendez-vous sur : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R57710> (Annuaire des diagnostiqueurs immobiliers certifiés du Ministère de la transition écologique et de cohésion des territoires)



Rendez-vous sur le site  
<https://permis-louer.mairie-longwy.fr/>  
pour déposer votre demande, en cas  
de besoin, vous pouvez contacter  
[permisdelaouer@mairie-longwy.fr](mailto:permisdelaouer@mairie-longwy.fr)

## Étape 2 : instruction du dossier

Pour les logements soumis à l'autorisation préalable de mise en location : Dans un délai d'un mois, réception d'un avis favorable ou non de mise en location. Le silence de la mairie dans un délai d'un mois vaut autorisation tacite de mise en location (Art. L635-4 du CCH).

Pour les logements soumis à la déclaration de mise en location : Dans un délai d'environ 7 jours, réception d'un récépissé de dépôt à joindre au bail, dont une copie pour information au locataire par le propriétaire.

En cas de demande de complément, un courrier vous invitant à fournir les pièces complémentaires vous sera adressé.

Pour les logements soumis à l'**autorisation préalable de mise en location** : Les pièces ou informations manquantes devront être fournies au Service Instructeur dans un délai de sept 15 jours.

Pour les logements soumis à la **déclaration de mise en location** : Les pièces ou informations manquantes devront être fournies au Service Instructeur dans un délai d'un (1) mois.

Passé ce délai, votre demande est automatiquement rejetée et vous devrez procéder au dépôt d'une nouvelle demande.



## Etape 3 : visite de contrôle (uniquement si votre demande concerne l'autorisation de mise en location)

### › Comment se déroule la visite de contrôle ?

Dès réception de la demande d'autorisation préalable de mise en location, vous serez contacté par le Service Instructeur permettant de planifier la visite de votre bien concerné. Si votre bien fait l'objet d'une déclaration de mise en location, le Service Instructeur prendra contact avec vous en cas de besoin d'une éventuelle visite de contrôle.



Les éléments suivants seront contrôlés :

- l'état des installations de gaz, d'électricité et de ventilation
- l'absence de plomb et d'amiante accessibles
- l'absence d'arrêté d'insalubrité, ou de mise en sécurité
- l'absence d'humidité et de traces de moisissure
- l'absence de risque de chute de personnes (absence de garde-corps, main courante instable...)
- le respect des critères d'habitabilité (luminosité suffisante des pièces principales, pièces pourvues d'ouvertures sur l'extérieur, hauteur sous plafond, surfaces suffisantes...)
- l'état des équipements (moyen de chauffage suffisant, détecteur de fumée, assainissement conforme...)
- la présence d'une cuisine ou un coin cuisine aménagé avec un appareil de cuisson et un évier
- une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un WC, séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas.

Ces caractéristiques sont inscrites dans le Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.

## Etape 4 : décision

### › Le permis de louer, autorisation... ou pas

Pour votre information, la demande de permis de louer donne lieu à quatre types de décision :

- 1. Pour les logements soumis à l'autorisation préalable de mise en location :
  - › a. L'autorisation est acceptée. Elle devra être annexée au bail de location le jour de la signature.
  - › b. L'autorisation est refusée car le logement peut porter atteinte à la sécurité des locataires et à la salubrité publique. Si vous souhaitez louer votre bien, vous devrez réaliser les travaux exigés, qui seront nécessairement précisés.
  - › c. L'autorisation est accordée sous réserve lorsque les désordres mineurs sont constatés. Si vous souhaitez louer votre bien, il convient de réaliser des travaux de réparation correspondants.

L'autorisation de mise en location 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. De ce fait, elle est valable jusqu'à la prochaine mise en location, relocation et devra être demandée à chaque changement de locataire (la reconduction ou le renouvellement du bail de location, ainsi que la conclusion d'un avenant à ce contrat existant ne sont pas soumises à une nouvelle demande).

En cas de logement situé dans un immeuble frappé d'un arrêté de mise en sécurité ordinaire / d'urgence, d'insalubrité réparable ou irrémédiable :

L'article L. 635-9 du code de la construction et de l'habitation prévoit même qu'en cas de logement situé dans un immeuble faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité, de péril ou relatif aux équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation, l'autorisation préalable de mise en location ne peut être délivrée.

En cas de refus d'une demande d'autorisation, la décision de refus est transmise à la caisse d'allocations familiales, à la caisse de mutualité sociale agricole et aux services fiscaux. (Art. L. 635-6 du Code de construction et de l'habitation.)

Les refus d'autorisation préalable de mise en location ou les autorisations assorties de réserves sont transmis par les autorités compétentes au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et sont inscrits à l'observatoire des logements indignes mentionné à l'article 3 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement. (Art. L. 635-10 du Code de construction et de l'habitation).

- 2. Pour les logements soumis à la déclaration de mise en location : Dans un délai d'environ 7 jours, réception d'un récépissé de dépôt à joindre au bail, dont une copie à transmettre au locataire par le propriétaire.

# Que faire en cas de changement de propriétaire ?

Une autorisation en cours de validité peut être transférée au nouveau propriétaire du logement (NB : une autorisation est valable deux ans).

Ce transfert prend effet à compter du dépôt par le nouveau propriétaire, auprès de la Mairie, 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 dûment rempli, signé et daté avant d'être envoyé au Service instructeur de la Mairie de Longwy.

# Quels sont les risques encourus à louer sans permis ?

En l'absence de dépôt de demande d'autorisation préalable, 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 malgré 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).



# De quel accompagnement puis-je bénéficier ?

Dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain dans le périmètre de Longwy-Bas, vous pouvez, sous certaines conditions bénéficier d'aides incitatives de l'Anah, du Département de Meurthe-et-Moselle, de la Région Grand Est, de l'Agglomération du Grand Longwy et de la Ville. Ces subventions varient selon les projets éligibles et sont soumises à conditions.

Ainsi, selon l'éligibilité des projets, l'opérateur URBAM-CONSEIL, mandaté par la ville, a pour mission de vous accompagner dans vos projets de travaux et dans vos démarches administratives liées aux aides dans le cadre de cette opération.

Pour tout renseignement, vous pouvez contacter, **gratuitement et sans engagement**, leurs techniciens au 03 24 71 00 91, [meurtheetmoselle@urbam.fr](mailto:meurtheetmoselle@urbam.fr) ou venir les rencontrer lors de permanences à l'Hôtel de Ville de Longwy-Bas, situé 4 Avenue de la Grande Duchesse Charlotte :

- les 1<sup>er</sup> et les 3<sup>ème</sup> mardis de chaque mois de 10h30 à 12h30 sans rendez-vous ;
- les 2<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> mardis de chaque mois de 10h30 à 12h30 sur rendez-vous ;

Cet accompagnement tant humain que financier est temporaire. Nous vous conseillons d'autant plus d'en profiter dès maintenant.



**Opération Programmée d'Amélioration  
de l'Habitat-Renouvellement Urbain de Longwy-Bas**

# **Pour rénover, C'est mieux d'être aidé !**

Assistance administrative  
Conseils techniques  
Aides financières

