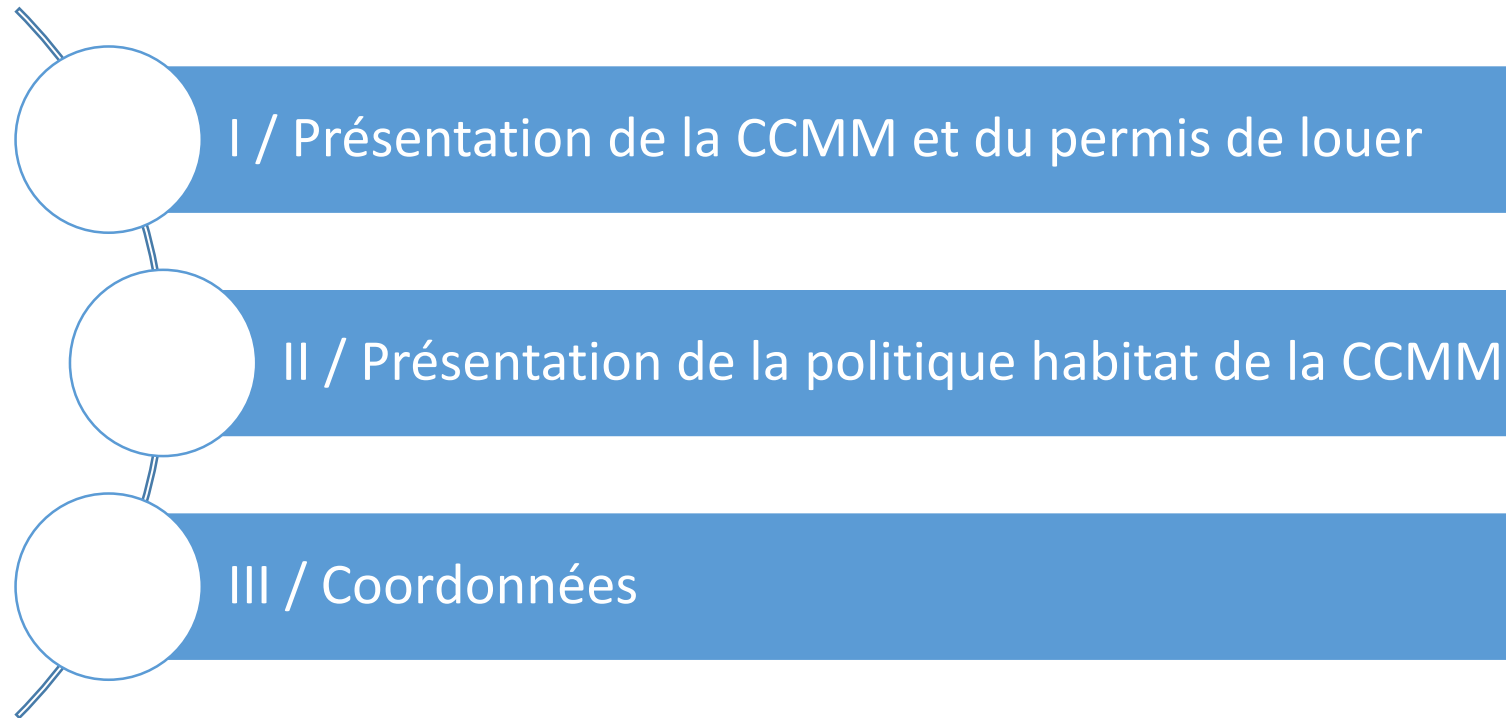
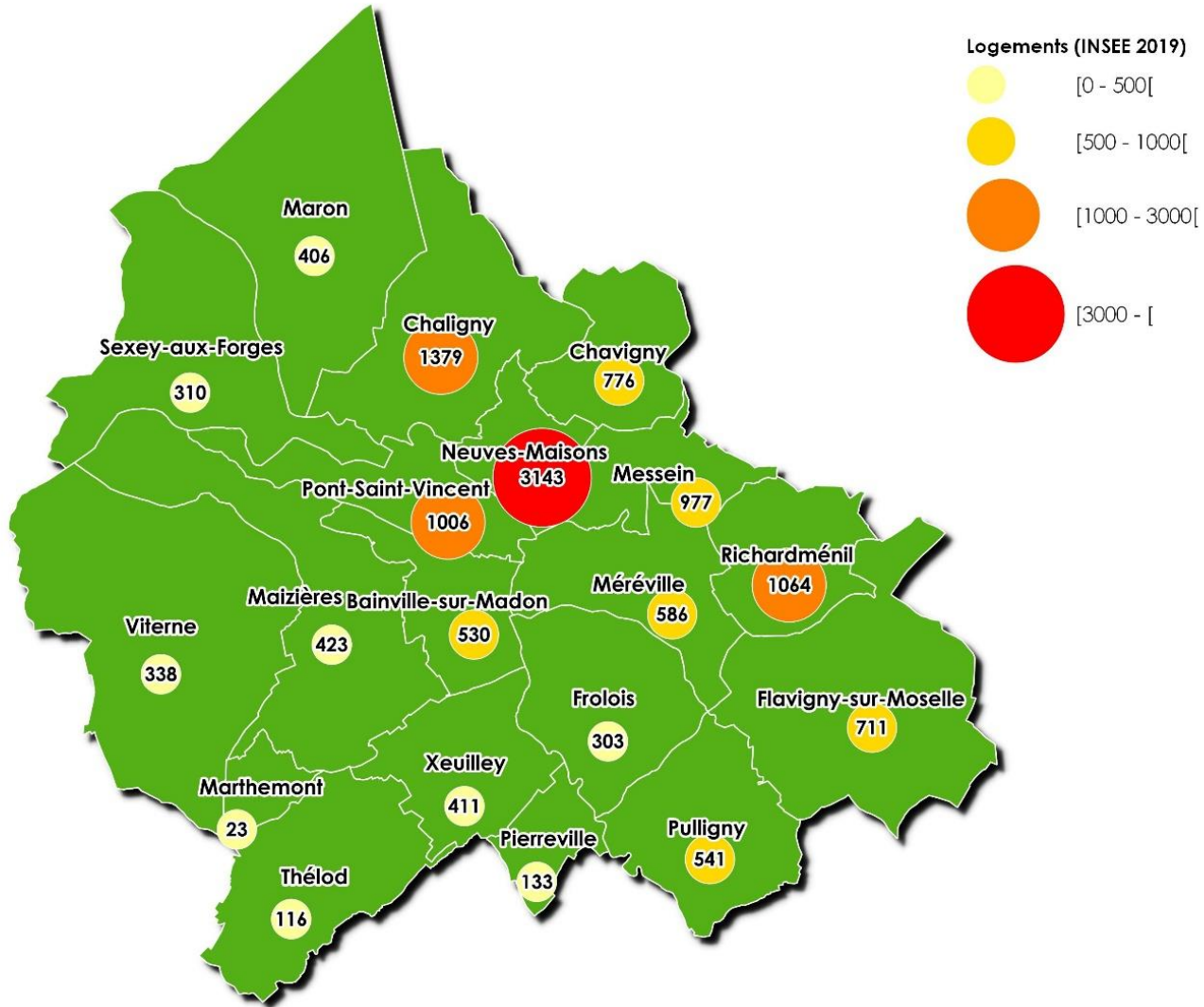


A stylized illustration of a town on a green hill. The buildings are in shades of orange and brown, with white windows and doors. There are several green trees of different shapes and sizes scattered among the buildings. The background is a bright blue sky with a white sunburst effect in the top right corner.

Permis de louer

- 
- I / Présentation de la CCMM et du permis de louer
 - II / Présentation de la politique habitat de la CCMM
 - III / Coordonnées

I / PRESENTATION DE LA CCMM ET DU PERMIS DE LOUER



- **19 communes** situées en Meurthe-et-Moselle, au sud de Nancy
- **28 422 habitants** (insee 2019, données actualisées été 2021) sur un territoire à la fois urbain et rural
- **13 178 logements**
- **21,3% de locataires**

La loi ALUR* de 2016 permet aux **Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) et aux communes volontaires** de définir des **secteurs géographiques**, voire des **catégories de logements ou ensembles immobiliers au sein de secteurs géographiques**, pour lesquels la mise en location d'un bien par un bailleur est soumise à une **autorisation préalable ou à une déclaration consécutive à la signature du contrat de location**.

Le décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016 (CCH : R.634-1 à R.635-4) définit les modalités réglementaires d'application de ces deux régimes.

De nombreux territoires se sont engagés dans ce dispositif . Quelques exemples:

- Au niveau national: Lille (Nord), Gonesse (Ile France), Bédarieux (Languedoc), Rouen (Normandie)
- En Meurthe et Moselle : CC du Bassin de Pompey, St Max et Toul

A son tour, la CCMM disposant de la compétence habitat a délibéré en juillet 2022 pour instaurer le permis de louer sur **12 communes** selon des périmètres bien définis.

QUELLES SONT LES PLUS-VALUES DE LA MISE EN PLACE DU PERMIS DE LOUER ?

- Les avantages sont multiples :

- Assurer un logement digne aux locataires,
- Evoquer avec les propriétaires les aides possibles en cas de travaux,
- Améliorer le patrimoine et l'attractivité du territoire.

QUELS LOGEMENTS SONT CONCERNES ?

Seuls les propriétaires bailleurs privés sont soumis au permis de louer.

Sont exclus les logements des bailleurs sociaux et les logements conventionnés.

Sont concernées uniquement les locations vides ou meublées occupées à titre de résidence principale (c'est-à-dire plus de 8 mois par an) par le locataire. Les locations saisonnières sont exclues de ce dispositif.

QUEL PERIMETRE?

Au 7 janvier 2023 : Les **propriétaires privés** louant un bien immobilier situé dans le périmètre ci-dessous :

Commune	Périmètre
BAINVILLE SUR MADON	Toute la rue des Acacias Toute la rue Jacques Callot Toute la rue Amiral Courbet Tout le Chemin devant le Moulin Toute la rue de la Gare Toute la rue de la Liberté
CHALIGNY	Commune
CHAVIGNY	1 au 56 rue de Neuves-Maisons 1 au 121 rue de Nancy Toute la rue de Certains Champs Toute la rue du Pressoir Toute la rue de la Rosière 9T rue du Presbytère
MARON	1 au 36 rue de Flavigny 1 au 33 rue de la Gare 1 au 72 rue de Nancy 1 au 22 rue de Toul 1 au 5 ruelle de la Gare Ruelle des Fourmilles 3 au 17 ruelle du Bac 1 au 7 ruelle du Vergeron
MARTHEMONT	Communes

Commune	Périmètre
MESSEIN	Commune
MEREVILLE	1 au 45 Grande rue 1 au 6 rue de Nancy 1 au 30 rue du Bac 1 au 2 rue de la Louvière
NEUVES MAISONS	2 au 58 et du 1 au 51 rue Roger Salengro 2 au 38 et 1 au 59 rue Jaurès 1 au 81 et 2 au 48 rue G Thierry Toute la rue Capitaine Caillon toute la rue Aristide Briand
PIERREVILLE	2 et 4 chemin derrière la Ville 3 chemin sur la Fontaine 1 au 4 clos des Abeilles 1 au 3 clos du Faubourg 1 au 18A Grande rue 1 au 15 Petite rue 1 au 33 rue d'Autrey 1 au 2A rue de l'Eglise 1 rue de la Chalade 3 rue de la Fontaine 2 et 4 rue des Hauts Jardins 1 au 14 rue du Faubourg
PONT SAINT VINCENT	Commune
THELOD	Commune
XEUILLEY	Toute la commune, sauf : Allée Ammonites Allée Concorde Route de Maizieres Rue du Bas de Mont Rue Gramines Rue Saules

QUEL PERIMETRE?

Au 15 mars 2023 : Les **propriétaires privés** louant un bien immobilier situé dans le périmètre ci-dessous :

Commune	Périmètre
BAINVILLE SUR MADON	Toute la rue des Acacias Toute la rue Jacques Callot Toute la rue Amiral Courbet Tout le Chemin devant le Moulin Toute la rue de la Gare Toute la rue de la Liberté
CHALIGNY	Commune
CHAVIGNY	1 au 56 rue de Neuves-Maisons 1 au 121 rue de Nancy Toute la rue de Certains Champs Toute la rue du Pressoir Toute la rue de la Rosière 9T rue du Presbytère
MARON	1 au 36 rue de Flavigny 1 au 33 rue de la Gare RUE DE LA GARE 1 au 72 rue de Nancy 1 au 22 rue de Toul 1 au 5 ruelle de la Gare RUELLE DE LA GARE Ruelle des Fourmilles 3 au 17 ruelle du Bac RUELLE DU BAC 1 au 7 ruelle du Vergeron
MARTHEMONT	Sans objet

Commune	Périmètre
MESSEIN	Commune
MEREVILLE	1 au 45 Grande rue 1 au 6 rue de Nancy 1 au 30 rue du Bac 1 au 2 rue de la Louvière
NEUVES MAISONS	2 au 58 et du 1 au 51 rue Roger Salengro 2 au 38 et 1 au 59 rue Jaurès 1 au 81 et 2 au 48 rue G Thierry Toute la rue Capitaine Caillon toute la rue Aristide Briand
PIERREVILLE	2 et 4 chemin derrière la Ville 3 chemin sur la Fontaine 1 au 4 clos des Abeilles 1 au 3 clos du Faubourg 1 au 18A Grande rue 1 au 15 Petite rue 1 au 33 rue d'Autrey 1 au 2A rue de l'Eglise 1 rue de la Chalade 3 rue de la Fontaine 2 et 4 rue des Hauts Jardins 1 au 14 rue du Faubourg
PONT SAINT VINCENT	Commune
THELOD	Commune
XEUILLEY	Toute la commune, sauf : Allée Ammonites Allée Concorde Route de Maizieres Rue du Bas de Mont Rue Gramines Rue Saules

QUEL PERIMETRE?

- Pour aider à localiser les périmètres, une application sera disponible :

<https://cartographie.terresdelorraine.org/adws/app/4ebd552a-44ba-11ed-a767-1398a92f8081/index.html?dummy=1665041170714>

QUELLES CONDITIONS DOIT RESPECTER LE LOGEMENT?

Il s'agit de s'assurer que les logements **locatifs privés** mis en location répondent en tout point à la législation :

- **sécurité des occupants**
- **salubrité publique**
- **Décence**

Art L635-3 CCH: « Le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat peut refuser ou soumettre à conditions l'autorisation préalable de mise en location lorsque le logement ne respecte pas les caractéristiques de décence ou est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique. »

Exemples:

- niveau d'équipements le rendant conforme à un usage d'habitation (chauffage, eau, eau chaude...)
- surface et volume d'air minimum, luminosité
- surface proportionnelle au nombre d'habitants
- absence de toute infestation d'espèces nuisibles et de parasites,
- critère de performance énergétique minimal (DPE obligatoire dans le bail)

NB: 2023 : interdiction des logements les plus énergivores de la classe G (en 2023) et tous les G en 2025 et les F en 2028

EXEMPLES



▲
Exemple de logement non-décent



▲
Exemple de logement présentant
des infractions au RSD



▲
Exemple de logement
insalubre/impropre à l'habitation

QUELLES DEMARCHES DOIS-JE FAIRE ?

Si mon logement se situe dans le périmètre du permis de louer, pour pouvoir le mettre en location je dois :

- **ETAPE 1 : Envoyer mon dossier complet de demande d'autorisation** à la Communauté de Communes Moselle et Madon (par courrier au siège de la CCMM ou par mail à l'adresse service-habitat@cc-mosellemadon.fr).

La taille du mail ne doit pas excéder 7 Mo. Les documents peuvent être envoyés par lien de téléchargement.

S'assurer d'obtenir un mail de confirmation de réception. Attention ce mail ne vaut pas acceptation.

- **ETAPE 2 :** Quand la demande est complète, la CCMM contacte le propriétaire pour convenir d'une date pour une **visite de contrôle**. Lors de cette visite, la CCMM procède à une évaluation de l'état du logement portant sur la sécurité et la salubrité du logement (selon une grille) qui donne lieu à un rapport de visite dans un délai d'un mois.

- **ETAPE 3 : Réceptionner l'avis de la CCMM**

- **Avis favorable = Obtention de l'accord** pour la mise en location (dans un délai d'un mois à réception complète de mon dossier).
- **Avis favorable avec réserves** = travaux réalisables dans un court délai et avant l'arrivée du locataire
- **Avis défavorable si non respect des dispositions légales** = interdiction de louer avant réalisation des travaux

- **ETAPE 4 : Signer le bail avec mon locataire.** Une copie de l'autorisation préalable doit être annexée au contrat de bail.

 <h2 style="text-align: center;">Grille d'évaluation du logement Dispositif Permis de Louer</h2>		
Date de visite :	Etablie par :	Qualité :
	Mail : service-habitat@cc-mosellemadon.fr	Téléphone : 03 83 26 45 00
Personne présente	Propriétaire <input type="checkbox"/> Représentant <input type="checkbox"/> Préciser :	

Identification du logement	
Adresse du logement	
Numéro invariant fiscal	
Typologie	<input type="checkbox"/> Chambre <input type="checkbox"/> Studio <input type="checkbox"/> T1 <input type="checkbox"/> T2 <input type="checkbox"/> T3 <input type="checkbox"/> T4 <input type="checkbox"/> T5 <input type="checkbox"/> T6 <input type="checkbox"/> Meublé <input type="checkbox"/> Non meublé
Propriétaire	
Adresse	
Mail / Téléphone	
Gérant / Syndic	
Adresse	
Mail / Téléphone	
Copro / Président	
Adresse	
Mail / Téléphone	

Logement	
<input type="checkbox"/> individuel <input type="checkbox"/> collectif, nombres de logements :	
Surface habitable (Loi Boutin) : m ²	Présence d'au moins une pièce de plus de 9 m ² : <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non
	Nombre : - de pièce (s) principale (s) : dont chambre(s) ; - de salle (s) de bain : - de cuisine (s) : - de WC :
Projet de bail : <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non Projet d'état des lieux d'entrée : <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non	

Bâti – Aspect extérieur			
	Validation	Constat	Référence
Aspect général du bâti			<i>Décence 2-1 et 5 CCH 511-1</i>
Etat : Des murs De la toiture Des chéneaux ou gouttières et descentes Des menuiseries			<i>RSD 29-1, 32, 33,42 Décence 2-1 et 2-2</i>
Aspect général de l'extérieur : Propreté Entretien de la végétation			<i>RSD 23, 32, 84 Code Environnement L.541-2 et L541-3</i>
Si collectif : Etat des parties communes Entretien des parties communes Etat de la serrurerie (accès au bâtiment) Interphone			<i>RSD 23-2 Décence 2-3</i>



Assainissement			
	Validation	Constat	Référence
Evacuation Tout à l'égout Non collectif Non déterminé Pas de raccordement			<i>RSD 29-2, 42</i>
Evacuation eaux usées			<i>RSD 44 Décence 2-4, 3-3</i>

Habitabilité / Organisation du logement			
	Validation	Constat	Référence
Superficie et/ou hauteur des pièces principales			<i>RSD 40-3, 40-4</i> <i>Décence 4</i>
Eclairage naturel des pièces principales Ouvrant avec vue horizontale dans les pièces principales			<i>RSD 40-2</i> <i>Décence 2-7</i>
Garde-corps Rambarde Escalier			<i>RSD 32</i> <i>Décence 2-3</i>

Equipements du logement			
	Validation	Constat	Référence
Installation électrique			<i>RSD 51</i> <i>Décence 2-5 et 3-6</i>
Installation gaz			<i>RSD 53</i> <i>Décence 2-5</i>
Fourniture en eau potable			<i>RSD 40</i> <i>Décence 2-2</i>
Production d'eau chaude			<i>RSD 53</i> <i>Décence 2-5, 3-4, 3-5</i>
Moyen de chauffage			<i>RSD 40</i> <i>Décence 3-1</i>
Cuisine			<i>RSD 45</i> <i>Décence 3-4 et 3-5</i>
WC			<i>RSD 46, 47</i> <i>Décence 3-5</i>
Salle de bain			
Ventilation			<i>RSD 31-2 et 40-1</i> <i>Décence 2-6</i>
Détecteur de fumée			

QUELLES PIÈCES DOIS-JE FOURNIR LORS DE MA DEMANDE ?

- Le **formulaire CERFA n°15652-01** (disponible sur le lien suivant [Demande d'autorisation préalable de mise en location de logement \(Formulaire 15652*01\) | service-public.fr](#))
- Le **Dossier de Diagnostics Techniques (DDT)** équivalent aux pièces à remettre en annexe d'un bail:
 - le Diagnostic de Performance Energétique (DPE) en cours de validité,
 - le Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP),
 - le diagnostic amiante,
 - l'attestation de conformité électrique (si l'installation a plus de 15 ans),
 - le diagnostic gaz (si l'installation a plus de 15 ans),
 - l'attestation de surface du logement conforme à la loi BOUTIN),
 - la déclaration obligatoire en mairie de la présence de termites lorsque celle-ci est connue.
- **Le plan du logement s'il est en ma possession.**



The image shows a screenshot of the CERFA n°15652-01 form. At the top, it reads 'Demande d'autorisation préalable de mise en location de logement' with checkboxes for 'Mise en location' and 'Nouvelle location'. Below this, there are fields for 'Date de dépôt de la demande' and 'Numéro d'enregistrement'. The form is divided into sections: '1. Identité du bailleur' and '2. Coordonnées du bailleur'. Section 1 includes fields for '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', and 'Rubrique à remplir si le demandeur est un mandataire du bailleur'. Section 2 includes fields for 'Adresse (particulier ou personne morale)' (Numéro, Voie, Lieu-dit, Code postal, BP, Cedex) and 'Adresse électronique' (Adresse (mandataire), Numéro, Voie, Lieu-dit).

L'instruction du dossier comme la visite ne sont pas facturées au propriétaire bailleur.

QUE SE PASSE –T-IL SI J’OBTIENS UN AVIS NEGATIF LORS DE LA VISITE ?

En cas de refus, la décision sera motivée par la description des désordres constatés.

Une fois les travaux réalisés et si le propriétaire souhaite toujours louer son bien, il devra déposer une nouvelle demande préalable de mise en location de son logement.

NB: les partenaires dans la lutte contre l’habitat indigne et non décent comme la CAF, la DDT, l’ARS et le département de Meurthe et Moselle seront informés de l’avis défavorable et de la qualification des désordres.

QUE SE PASSE-T-IL EN CAS DE CHANGEMENT DE PROPRIETAIRE BAILLEUR ?

Si l'autorisation de mise en location date de moins de deux ans et sans changement de locataire, cette dernière est **transférée** au nouveau propriétaire sous réserve d'une déclaration de transfert auprès de la CCMM

[Demande de transfert d'autorisation préalable de mise en location de logement \(Formulaire 15663*01\) | service-public.fr](#)

QUE SE PASSE-T-IL SI LE BAILLEUR NE RESPECTE PAS LE PERMIS DE LOUER?

En cas de non-respect de la déclaration de mise en location (le PB ne demande pas le permis de louer), les propriétaires sont passibles **d'amendes** :

- **1^{ère} fois** : pouvant aller jusqu'à **5 000 €** (articles L.634-4 et R 634-4 du code de la construction et de l'habitation)
- et jusqu'à **15 000 €** en cas de **nouveau manquement** dans un délai de 3 ans.

Si un bien est mis en location en dépit d'une décision de rejet de sa demande d'autorisation, **l'amende est de 15 000 €** maximum.

Le produit des amendes est versé à l'Agence nationale de l'habitat (Anah).

II / PRESENTATION DES AIDES A LA RENOVATION DE LA CCMM

La Communauté de Communes Moselle et Madon (CCMM) soutient techniquement et financièrement les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs dans la réalisation des travaux nécessaires à l'amélioration de l'habitat.

L'AIDE CCMM POUR LA RÉNOVATION THERMIQUE

La CCMM propose une aide à la rénovation thermique globale (isolation des combles perdus/aménageables ou aménagés, isolation extérieure ou intérieure, systèmes de chauffage et/ou de production d'eau chaude sanitaire, dispositifs de ventilation, énergies renouvelables, ...) à destination des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs privés.

L'aide communautaire pour les propriétaires bailleurs est conditionnée à un gain énergétique à atteindre.

Le gain énergétique à atteindre est le suivant :

	Ménages aux ressources très modestes	Ménages aux ressources modestes	Bailleurs privés
Gain minimum sur la consommation conventionnelle d'énergie	35 %	35 %	35 %

NB : pour les propriétaires bailleurs, les ressources prises en compte sont celles du locataire mise en place à la suite du projet. Conditions complètes sur le site [www. Anah.fr](http://www.Anah.fr)

Le demandeur devra impérativement :

- **Participer à un atelier info-énergie** avec un conseiller France Rénov' avant l'engagement des travaux (inscription auprès du service Habitat)



- **Ne pas signer les devis ni réaliser les travaux avant tout dépôt de dossier.** Un accusé réception est adressé à chaque demandeur actant d'une date de démarrage.

- **Solliciter uniquement des entreprises labellisées RGE** (Reconnues Garantées de l'Environnement). La liste des entreprises RGE du Territoire est consultable sur le site www.entreprises.terresdelorraine.org ou sur <https://france-renov.gouv.fr/annuaire-rge>



LES AIDES ANAH

5 aides financées par l'ANAH et la CCMM sont à destination des propriétaires occupants selon leur niveau de ressources et des bailleurs privés pour des logements locatifs conventionnés (plafonnement des loyers et conditions de ressources des locataires).

Ces aides peuvent être abondées par le fond commun avec la Région Grand Est sur le centre de Neuves-Maisons.

- **Travaux de lutte contre la précarité énergétique**

Isolation thermique, chauffage, production d'eau chaude sanitaire, énergies renouvelables, ventilation.

Conditions supplémentaires : gain énergétique de minimum 35 %

- **Travaux pour l'autonomie de la personne**

Monte-escalier, main-courante, douche à l'italienne en remplacement d'une baignoire, volets roulants électriques, extension ou adaptation du logement au handicap...

Conditions supplémentaires : travaux en adéquation avec le niveau d'autonomie, nécessitant une évaluation par un technicien de la CCMM/et un ergothérapeute agréé selon la situation.

- **Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat**

Garde-corps, travaux de lutte contre les problèmes d'humidité, traitement préventif ou curatif contre les insectes ravageurs...

- **Travaux lourds de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé**

- **Transformation d'usage pour la création de logements locatifs**

Rénovation de commerces vacants ou rénovation de granges et corps de ferme pour des logements locatifs (de préférence permettant d'accueillir jeunes et seniors).

PB – 2021 RT 38

- Projet : 1 local commercial +1 logement vacant

Transformé en 2 logements PMR (loyers intermédiaires) + 2 logements en duplex (loyers sociaux)

- Rénovation globale sur l'ensemble des logements
- 2 Transformations d'usage et 2 Sorties de vacances

PB – 2021 RT 38 (suite)

- Gains énergétiques :
 - Log 1 : 72% - 63m²/ log 2 : 62% - 48m²/ PAC air-air
 - Log 3 : 87% - 117m²/ log 4 : 87% - 98m² / chaudières gaz
 - Montant total des travaux : 458 456 €
 - Aide ANAH : 106 995 €
 - Prime Habiter Mieux : 6 000 €
 - **Aide CCMM : 30 000 € dont 10 000 € de la Région**
- = 142 995 € d'aides publiques
- Financement du projet : 31%
 - Reste à charge : 315 461 €

PB – 2021 RT 38 (suite)



Autonomie

NOM(S), Prénom(s)	
Adresse du bâtiment	
Commune	
Occupation du logement	2 personnes
Niveau des revenus	PO très modeste (RFR ≤ 22320)

Diagnostic

Diagnostic autonomie : GIR 4

Scénario retenu par la propriétaire : aménagement de salle de bain + réhausse toilettes + aménagement du cheminement extérieur (rampes extérieures)

Coût global des travaux (€ TTC)	7714,00	€ TTC
ANAH (€)	4628,00	€
APA	920,00	
CD54	350,00	€
Total aides publiques et autres (€)	5898,00	€
Financement du projet (%)	76,00%	
Reste à charge (€)	1815,00	€

Photographies avant travaux



COMMENT ENGAGER UN PROJET ?

Contacter tout d'abord le conseiller unique de la CCMM pour obtenir :

- Information sur les aides et montage de tous les dossiers d'aides ANAH ou CCMM.
- Analyse des devis, conseils sur les travaux nécessaires et les matériaux.
- Accompagnement administratif et préparation du plan de financement.
- Suivi personnalisé de visites à domicile.

Respecter quelques consignes avant de commencer les travaux :

- Solliciter le conseiller dès la réflexion sur le projet.
- Demander plusieurs devis et comparer les avec l'aide du technicien avant toute signature.
- Vérifier que le plan de financement est en adéquation avec le coût de votre projet.
- Attendre le courrier validant le dépôt de votre dossier avant de commencer les travaux.

III / COORDONNEES

CONTACT

POUR LES AIDES HABITAT ou POUR LE PERMIS DE LOUER :
Un seul service, un seul mail !

Service Habitat

Communauté de Communes Moselle et Madon

145 rue du Breuil

54230 Neuves-Maisons

03 83 26 45 00

service-habitat@cc-mosellemadon.fr

La présentation du permis de louer, les pièces à fournir et le périmètre sont sur le site de la CCMM :

www.cc-mosellemadon.fr rubrique habitat/permis de louer

MERCI DE VOTRE ATTENTION