

Guide pratique

PERMIS DE LOUER

A la demande de la commune, la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée a institué sur certains secteurs de Moisselles, une autorisation préalable de mise en location dite "Permis de Louer" afin de lutter contre l'habitat indigne qui crée des risques et des nuisances tant pour les occupants que pour le voisinage.

À partir du 1^{er} décembre 2025, un bailleur ne pourra louer son bien dans ces secteurs que si les conditions de sécurité et de salubrité sont bien respectées.

Les objectifs de la mise en place du permis de louer sont multiples :

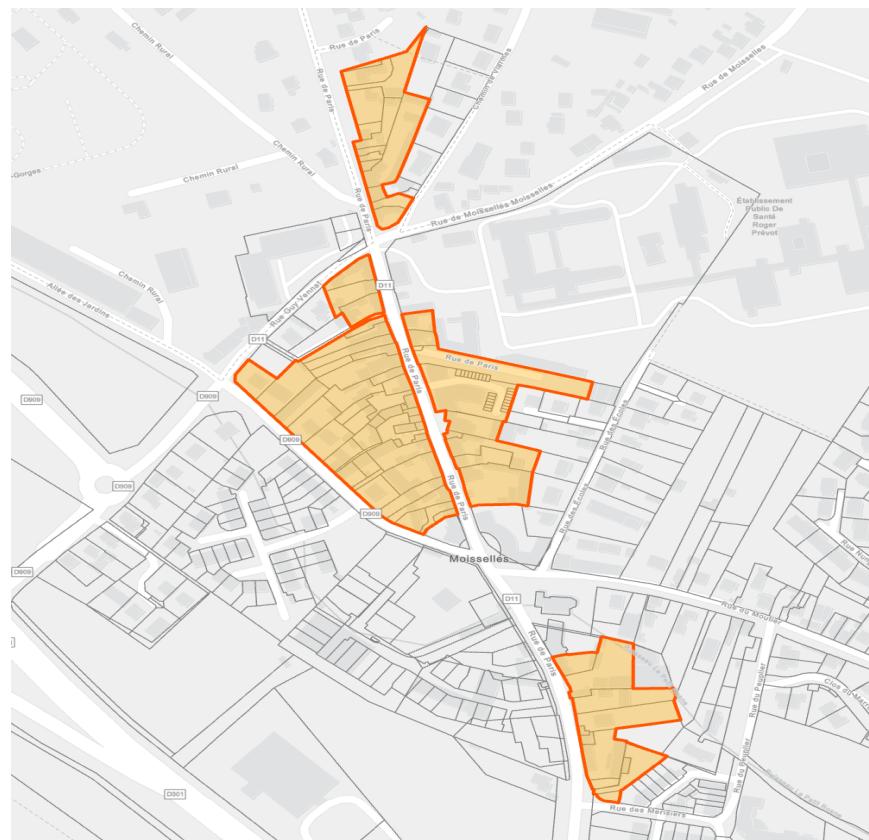
- Assurer un logement digne aux locataires.
- Lutter contre les marchands de sommeil.
- Préserver le patrimoine et l'attractivité de notre commune.

La mise en place de ce dispositif permet d'intervenir en amont de la location et de ne pas devoir attendre une éventuelle plainte du locataire.

Quels sont les secteurs concernés ?

Le périmètre du permis de louer inclut des propriétés ciblées correspondant à des immeubles collectifs anciens en copropriété ou appartenant à un bailleur unique, soit à titre préventif, soit en raison de suspicion de situation de mal-logements. Il pourra évoluer si nécessaire.

Tout propriétaire bailleur dont le logement se trouve aux adresses ci-dessous a l'obligation de déposer en mairie une autorisation préalable de mise en location.



Quelles sont les locations concernées par la demande de permis de louer ?

- La première mise en location.
 - Le changement de locataire.

Ne sont pas concernés

- les renouvellements de bail, les reconductions de bail et des avenants au bail,
 - les locations touristiques saisonnières (moins de 4 mois dans l'année),
 - les baux commerciaux.

Le cadre juridique



Référence

Loi n°2014-366
du 24 mars 2014
(ALUR)

Loi n°2024-322
du 9 avril 2024

Décret n°2016-
1790 du 19
décembre 2016

Décret n°2024-
970 du 30 octobre
2024

Articles L.634-1 à
L.634-5

Articles L.635-1 à
L.635-11

Articles R.634-1 à
R.634-5

Articles R.635-1 à
R.635-11

Objet

Création du dispositif de
contrôle des mises en
location

Transfert du pouvoir de
sanction aux communes
et EPCI

Modalités de mise en
œuvre du permis de louer

Recouvrement local des
amendes et adaptation du
CCH *

Déclaration de mise en
location

Autorisation préalable de
mise en location

Modalités réglementaires
de déclaration

Modalités réglementaires
d'autorisation préalable

- Délibération de la communauté
d'Agglomération de Plaine Vallée n°55 du
21 mai 2025 portant sur l'extension du
dispositif de l'autorisation préalable à la
mise en location à la commune de
Moisselles et délégation de mise en
œuvre.

- Délibération de la Communauté
d'Agglomération de Plaine Vallée n°10
du 18 mai 2022 instaurant le dispositif de
l'autorisation préalable à la mise en
location et délégation de mise en
œuvre.

- Délibération du conseil municipal n°
07 - 2025 du 9 avril
2025 relative à la signature d'une
convention de délégation liée à la mise
en œuvre et au suivi du dispositif
d'autorisation préalable de mise en
location dite « permis de louer » entre la
CAPV et la commune de Moisselles.

- Convention cadre délégation du
dispositif dit « permis de louer » entre
la CAPV et la commune de Moisselles.

Infraction

Mise en location **sans autorisation préalable**
Récidive dans les 3 ans

Absence de **déclaration de mise en location**
Récidive d'absence de déclaration
Non-respect d'une **interdiction de louer**

Entrave au contrôle ou non-transmission des documents

Montant de l'amende

Jusqu'à 5 000 €

Jusqu'à 15 000 €

Jusqu'à 5 000 €

Jusqu'à 15 000 €

Jusqu'à 15 000 €

Amende administrative

Code Construction Habitation

CCH art. L. 635-7 (sanctions)

CCH art. L. 635-7

CCH art. L. 634-4

CCH art. L. 634-4

CCH art. L. 521-4

CCH art. L. 635-9

Le permis de louer EN 4 ÉTAPES



DÉPÔT D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION PRÉALABLE DE MISE EN LOCATION

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

- CERFA pour la demande d'autorisation préalable de mise en location :
CERFA 15652*01
- Dossier de diagnostic technique (DDT) : vous pouvez trouver la liste et les caractéristiques des diagnostics à fournir sur :
www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33463

Le dossier complet peut être :

- envoyés par mail à l'adresse : urbanisme@mairie-moisselles.fr
- déposés directement en mairie
- envoyés par voie postale en courrier recommandé avec A/R



REMISE D'UN RÉCÉPISSÉ

- La mairie délivre un récépissé de dépôt. **Ce récépissé ne vaut aucunement autorisation.**
- Si le dossier est incomplet :
un courrier listant les pièces manquantes est adressé au demandeur qui dispose d'un délai d'1 mois pour fournir ces pièces.
Passé ce délai, une nouvelle demande de permis de louer devra être déposée.

Le délai pour instruire la demande ne démarrera qu'à compter de la complétude du dossier.

À défaut de notification d'une décision expresse dans un délai d'un mois à compter du dépôt de la demande d'autorisation **complète**, le silence gardé par la mairie vaut autorisation préalable de mise en location sans toutefois que celle-ci puisse être interprétée comme une reconnaissance du caractère décent ou digne du logement.

Le permis de louer EN 4 ÉTAPES



3 VISITE DE CONTRÔLE

- L'opérateur privé mandaté par la commune contacte le propriétaire ou son mandataire pour fixer une date de visite de contrôle du logement.
- Lors de la visite, l'opérateur procède à une évaluation de l'état du logement, à l'aide d'une grille de critères objectifs portant sur la sécurité et la salubrité du logement.
- Au terme de la visite, l'opérateur privé rédige un rapport de visite destiné à la commune. Le cas échéant, il indique la nature des travaux ou aménagements recommandés ou prescrits.



4 DÉCISION

À l'appui du rapport de visite, le Maire prend une décision sous forme d'arrêté :

- Autorisation si les critères sont respectés.
- Autorisation sous conditions en cas de défauts et désordres mineurs : le propriétaire devra dans le délai indiquer y remédier et envoyer les factures et photos des travaux réalisés. Une contre-visite pourra être réalisée le cas échéant. L'autorisation deviendra caduque si les prescriptions ne sont pas levées et justifiées dans le délai fixé.
- Refus si une mise en location porte atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique. Cette décision sera assortie de la description des désordres constatés et de la prescription des travaux à mettre en œuvre pour y remédier. Une fois les travaux réalisés et si le propriétaire souhaite toujours louer son bien, il sera dans l'obligation de déposer une nouvelle demande en mairie pour pouvoir louer son bien.

La décision est notifiée au propriétaire, au plus tard un mois après la réception du dossier complet, par voie postale, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le Permis de Louer est un service payant

L'instruction du dossier est payante pour le demandeur qui recevra un titre de recettes après le dépôt de sa demande.

TARIFS :

Instruction du dossier initial	340,00 €
Contre Visite dossier initial	190,00 €
Nouveau dossier suite à un refus ou à un dossier incomplet	250,00 €



Questions & réponses

Faut-il déposer une demande d'autorisation de louer à chaque changement de locataire ?

Le permis de louer est valable deux ans. Tout changement de locataire durant cette période de validité ne nécessite pas de nouvelle demande. Passée deux ans, et en cas de changement de locataire, le propriétaire devra déposer une nouvelle demande d'autorisation.

Que faire en cas d'avenant au contrat de bail ?

Seule la mise en location et un changement de locataire sont concernés. La reconduction, le renouvellement de location ou l'avenant au contrat de location ne sont pas soumis au Permis de Louer.

En cas de changement de propriétaire, quelle démarche ?

- Une autorisation en cours de validité peut être transférée au nouveau propriétaire du logement.

- 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 à retourner en mairie : https://www.formulaires.service-public.fr/gf/cerfa_15663.do

Si le logement est géré par une agence immobilière, qui effectue la demande d'autorisation ?

Les agences immobilières prennent en charge cette procédure si les clauses du mandat le prévoient.

Si le logement n'est pas loué tout de suite ?

L'autorisation devient caduque si le logement n'est pas loué deux ans après la date d'autorisation.

Les produit des amendes seront versé directement à la Commune : Pour quoi faire ?

La perception directe des amendes permet à la commune de disposer de moyens financiers supplémentaires pour renforcer ses actions en matière de lutte contre l'habitat indigne, conformément aux dispositions de la loi n°2024-322 du 9 avril 2024 et du décret n°2024-970 du 30 octobre 2024 qui attribuent aux collectivités territoriales la compétence en matière de sanction et de recouvrement.

PERMIS DE LOUER

Guide pratique

PROPRIÉTAIRES,

avant de proposer votre bien à la location, n'oubliez pas qu'il vous faut désormais disposer d'un PERMIS DE LOUER dans certains secteurs de la ville.

Pour toute information, vous pouvez contacter la mairie au 01 39 91 05 72.

Mairie de Moisselles

5 Rue du Moutier

95570 MOISSELLES

01 39 91 05 72

secretariat@mairie-moisselles.fr

urbanisme@mairie-moisselles.fr

www.mairie-moisselles.fr