



RÉUNION publique

mardi 5 mars 2024

à 18h00 Salle Léon Pagnoux,
Mairie de Rochechouart.



**Vous êtes propriétaire et
vous souhaitez louer votre logement ?**

VENEZ VOUS RENSEIGNER SUR LES MODALITÉS

DU PERMIS DE LOUER

**Ce dispositif de lutte contre
l'habitat indigne entre en
vigueur le 2 avril 2024
dans certains secteurs de
la Ville de Rochechouart**


**Petites villes
de demain**



Scannez pour
plus d'informations
bit.ly/3HPmoYe


ROCHECHOUART
naturelle et dynamique !

OBJECTIFS DE LA RÉUNION

1. Rappeler le contexte réglementaire
2. Présenter le permis de louer et ses modalités d'application
3. Informer sur les mesures d'accompagnement aux travaux et conseils aux propriétaires et aux locataires





ADIL 87

- Association (loi 1901) agréé par le ministère chargé du logement (article L 366-I du CCH), créée le 2 juillet 1990
- Mission principale : informer gratuitement et en toute neutralité les particuliers et acteurs de l'habitat sur les aspects juridiques, financiers et fiscaux relatifs à l'habitat
- Environ 9 000 consultations annuelles (450 aux habitants de la CC POL), dont plus de 1 700 à l'attention des propriétaires bailleurs



OBLIGATIONS DES LOCATAIRES

- Payer le loyer et les charges au terme convenu sur le contrat
- Prendre en charge l'entretien courant du logement et le coût des réparations locatives
- Souscrire une assurance contre les risques locatifs
- User paisiblement des locaux loués selon la destination prévue par le bail
- Ne pas transformer les locaux loués sans l'accord écrit du propriétaire
- Laisser l'accès au logement pour certains travaux
- Ne pas céder le bail ou sous-louer
- Laisser visiter le logement en cas de vente ou de relocation



OBLIGATIONS DES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

- Remettre au locataire un logement décent
- Fournir au locataire les documents obligatoires
- Assurer au locataire la jouissance paisible du logement et le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle
- Transmettre gratuitement les quittances de loyer à la demande du locataire
- Entretenir les locaux et y faire toutes les réparations autres que locatives
- Ne pas s'opposer aux aménagements décidés par le locataire



QU'EST-CE QU'UN LOGEMENT DÉCENT ?

- Le logement ne présente pas de risques manifestes pour la sécurité physique et la santé du locataire et répond à un critère de performance énergétique minimale
- Le logement est pourvu des équipements habituels permettant d'habiter normalement le logement
- Le logement dispose d'au moins une pièce principale ayant soit une surface habitable d'au moins 9m² et une hauteur sous plafond au moins égale à 2m²⁰, soit un volume habitable au moins égal à 20m³

Tout logement loué à titre de résidence principale doit être décent (décret du 30/01/2002)

QU'ENTEND-T-ON PAR NON DÉCENCE ?



Absence de main courante



Fenêtre non étanche



Absence d'intimité



Peintures écaillées



Chauffage dangereux

Exemples de non-décence : mauvais état du gros œuvre, toiture non étanche, escaliers dangereux, fils électriques dénudés, installation de chauffage non adaptée, pression et débit de l'eau insuffisants, revêtements dégradés et présence de plomb dans les peintures, non étanchéité à l'air et à l'eau, présence de nuisibles et de parasites...

ENJEU DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Le DPE évalue la performance énergétique du logement

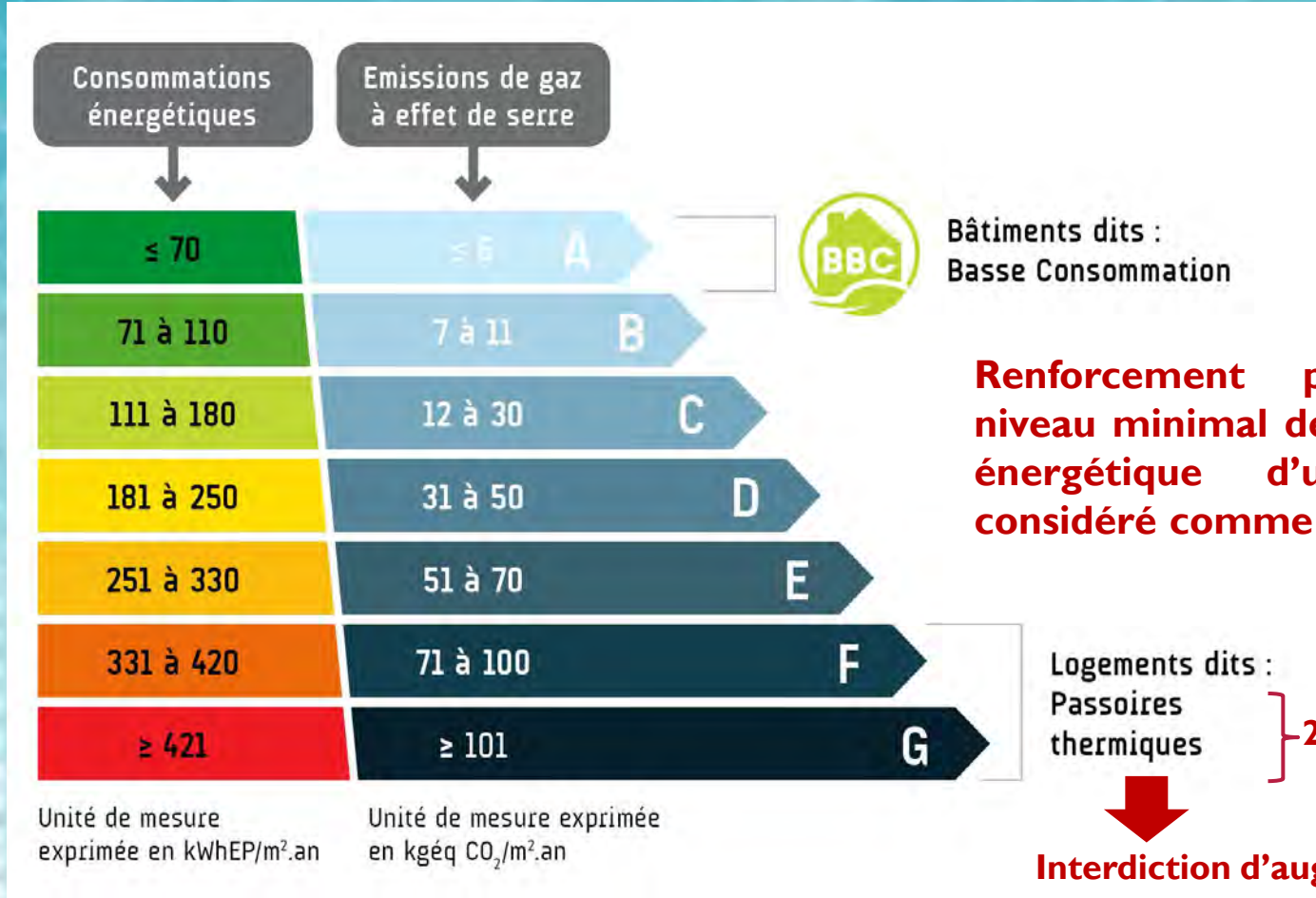
- Obligatoire depuis le 1^{er} juillet 2007
- Valable 10 ans (Si DPE réalisé entre le 01/01/2018 et le 30/07/2021, il reste valable jusqu'au 31/12/2024)
- Doit être annexé au contrat de location initial ou lors de son renouvellement ou de sa reconduction
- Le logement est classé par 2 étiquettes à niveaux de performance allant de A à G :
 - une étiquette sur la consommation d'énergie
 - une étiquette sur la consommation de gaz à effet de serre (étiquette climat)

70	6	A
KWh/m ² .an	kg CO ₂ eq/m ² .an	B
110	11	C
KWh/m ² .an	kg CO ₂ eq/m ² .an	D
180	30	E
KWh/m ² .an	kg CO ₂ eq/m ² .an	F
250	50	F
KWh/m ² .an	kg CO ₂ eq/m ² .an	G
330	70	G
KWh/m ² .an	kg CO ₂ eq/m ² .an	
420	100	
KWh/m ² .an	kg CO ₂ eq/m ² .an	

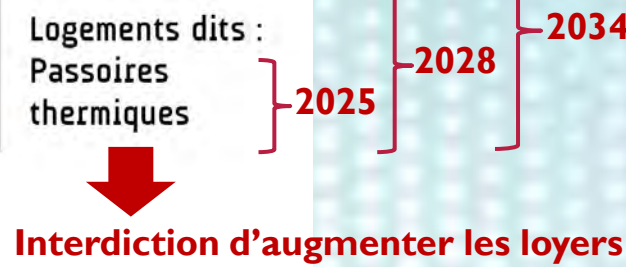




ENJEU DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE



Renforcement progressif du niveau minimal de performance énergétique d'un logement considéré comme étant décent



- Depuis 2023 : non décent si > 450kWh/m²/an
- L'aide au logement peut être conservée sur ce seul critère



RÔLE DE LA CAF / LOGEMENT



- Mission en faveur de l'accès et du maintien dans un logement : étude des droits, prévention des impayés et application de la réglementation en matière de non-décence.
- La CAF peut étudier les situations de présomption de non-décence des logements en vérifiant leur état.



AMIABLE

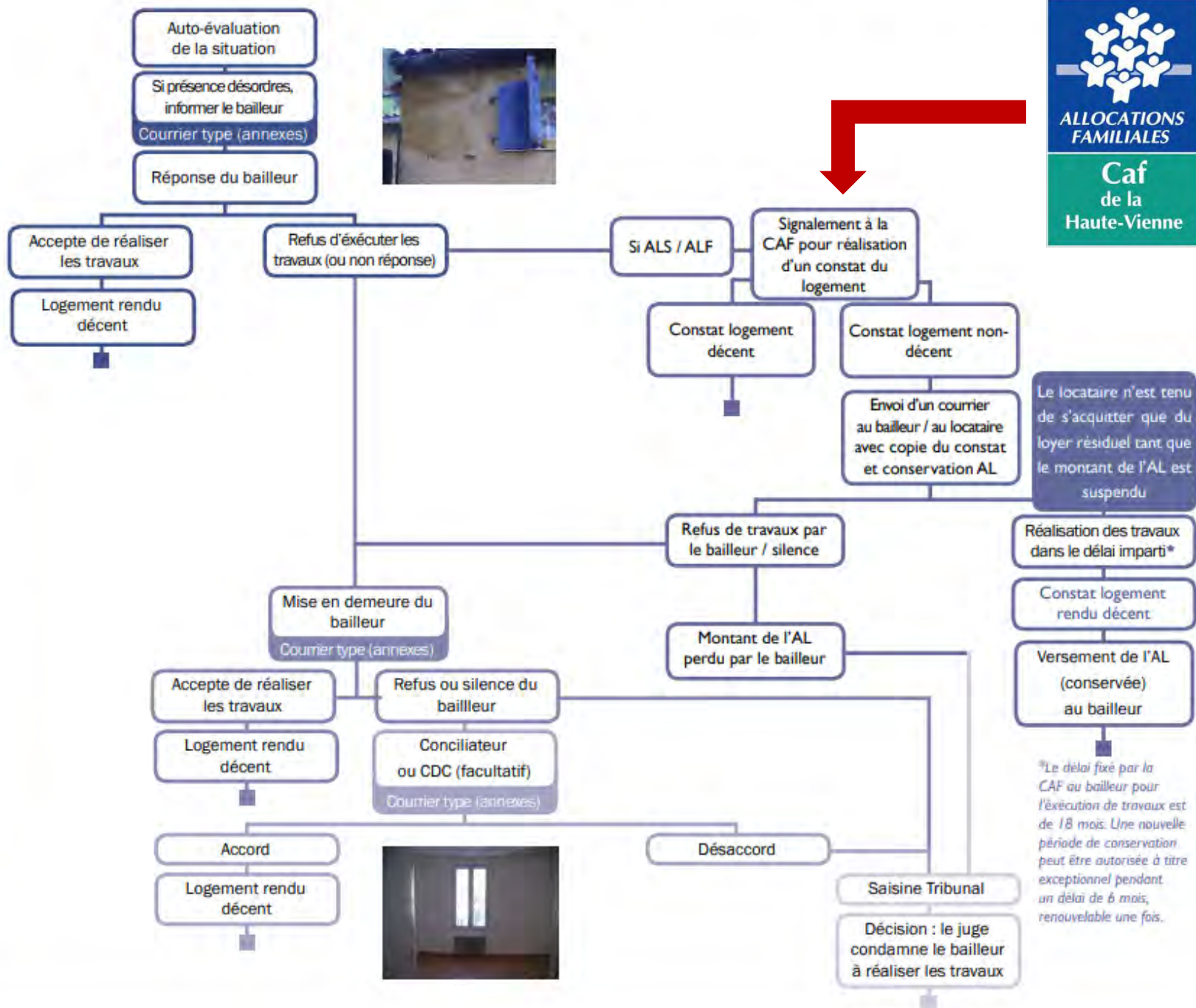
Étape 1

Étape 2

Étape 3

Étape 4

JUDICIAIRE





COMMENT FAIRE UN AUTO DIAGNOSTIC ?



- Le guide du logement décent rédigé par la CAF et l'ADIL de la Haute-Vienne présente tous les éléments de la réglementation en vigueur.
- Il contient une grille d'auto-évaluation permettant au locataire et au bailleur de savoir si le logement occupé est décent.
- Il détaille les différents recours possibles en cas de non-décence.



Guide téléchargeable disponible dans les locaux de la CAF et de l'ADIL et sur leurs sites internet respectifs)



QU'ENTEND-T-ON PAR HABITAT DÉGRADÉ ?

CONFORMITÉ DU LOGEMENT

SANTÉ

SÉCURITÉ

HABITAT INDÉCENT

Manque éléments de confort et/ou mauvais entretien

HABITAT INDIGNE

Manquement aux règles d'hygiène et aux normes d'habitabilité

Insalubrité
Saturnisme

Péril
Menaçant
ruine



POURQUOI METTRE EN PLACE UN PERMIS DE LOUER ?

- Assurer un logement digne aux locataires
 - Améliorer la qualité du patrimoine bâti
 - Renforcer l'attractivité du territoire
- Résultat attendu : Valorisation des biens des propriétaires proposés à la location en garantissant leur qualité



QU'EST-CE QUE LE PERMIS DE LOUER ?

- Un dispositif mis en place sur **un périmètre défini**
- Une demande d'autorisation à faire **avant la mise en location**
- Une **démarche simple et gratuite** pour les propriétaires

QUI EST CONCERNÉ ?



locations à usage de résidence principale, vides ou meublées



baileurs sociaux ou faisant l'objet d'une convention, locations saisonnières, baux commerciaux



Mise en location



Relocation



Reconduction du bail



Renouvellement du bail



Avenant au bail



CONSEILS ET AIDES FINANCIÈRES

- Pour les locataires et les propriétaires : 3 conseillers-juristes pour renseigner (informations gratuites et neutres) sur les rapports locatifs, l'accession à la propriété, l'amélioration de l'habitat, la copropriété, les relations de voisinage, l'urbanisme, la fiscalité immobilière :

ADIL 87 - 28 avenue de la Libération, Limoges - 05 55 10 89 89 -
du lundi au vendredi 9h - 12h30 et 13h30 - 17h30

Permanences sur rendez-vous :

- Rochechouart : le 3^e jeudi de chaque mois 14h - 16h30 -
Mairie
- St-Junien : les 1^{er} et 3^e jeudi de chaque mois 9h30 - 12h -
Maison du Droit



CONSEILS ET AIDES FINANCIÈRES

- Pour les propriétaires : réponse à vos questions techniques et financières sur la rénovation énergétique de votre logement :

Permanences sur rendez-vous au

05 55 14 88 42 - contact@novhabitat87.fr

à la Maison France Services



NOV
habitat 87

Toute notre énergie
pour améliorer
votre logement

avec



France
Rénov'

Le service public pour mieux
rénover mon habitat



CONSEILS ET AIDES FINANCIÈRES

- Pour les propriétaires : accompagnement en amont des projets de travaux pour monter un dossier de financement auprès de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), du Département de la Haute-Vienne et de la Communauté de Communes Porte Océane du Limousin.



QUELLE EST LA PROCÉDURE ?

<https://www.rochechouart.com/votre-mairie/permis-de-louer>



Hôtel de Ville – place du château – 87600 Rochechouart ☎ 05.55.43.00.80 ✉ Nous contacter

 ROCHECHOUART
naturelle et dynamique !

🏠 DÉCOUVRIR LA VILLE VOTRE MAIRIE AU QUOTIDIEN ACTUALITÉS 🔍

Permis de louer

Vous êtes ici : Accueil » Votre mairie » Permis de louer

f X ✉

La commune de Rochechouart s'engage dans la lutte contre l'habitat indigne et insalubre.

Après un dépôt d'un dossier, il s'agit pour les propriétaires bailleurs privés, pour une première mise en location ou lors d'un changement de locataire, d'obtenir l'accord de la mairie pour louer le logement. La mise en place de ce dispositif doit intervenir en amont de la location.

Contact

Sandra BOULESTEIX

Mairie

Place du Château

