

Mettre son logement en location sur Bordeaux Métropole

A partir du 1er janvier 2022, l'Autorisation Préalable de Mise en Location (« permis de louer »), l'Autorisation Préalable aux Travaux de Division (« permis de diviser ») et la « Déclaration de Mise en Location » sont expérimentés sur 16 communes de la métropole.

Avec la mise en place de ces outils, Bordeaux Métropole souhaite agir contre le mal logement et inciter les propriétaires à améliorer l'état des logements qu'ils mettent en location.

1. Mon logement est-il concerné par l'un des outils ?

- Les périmètres sont précisés dans la délibération N° 2021-172 prise par Bordeaux Métropole, en date du 18 mars 2021.
- Voir Carte interactive sur le site de Bordeaux Métropole :
https://geo.bordeaux-metropole.fr/permis_de_louer_diviser/

2. Mon logement est situé dans un périmètre de Déclaration de Mise en Location

La déclaration de mise en location vise à améliorer la connaissance des logements mis en location afin de s'assurer que le parc locatif respecte la réglementation en matière de décence, de sécurité des locataires et de salubrité publique.

Quels logements sont concernés ?

- Les locations à usage de résidence principale soumises à la loi du 6 juillet 1989, vides ou meublées.
- Pour toute location ou remise en location à la suite du changement de locataire

Quand déposer une déclaration de mise en location ?

- La déclaration doit être transmise à Bordeaux Métropole **dans les 15 jours suivant la signature du contrat de location.**

Comment déposer une déclaration de mise en location ?

- Quelles pièces joindre ?
 - Le formulaire CERFA N° 15651
 - Copie des diagnostics techniques : amiante, plomb, gaz, électricité, risques naturels et performance énergétique.
 - Plans ou croquis, photos du logement.
- Où déposer ma demande ?
 - Par mail : declarationlocation@bordeaux-metropole.fr
 - Par courrier :
Bordeaux Métropole
Direction de l'Habitat
Esplanade Charles-de-Gaulle
Direction de l'Habitat
33045 Bordeaux Cedex

Sous quels délais vais-je obtenir une déclaration de louer ?

- Vous recevrez sous 7 jours le récépissé de déclaration et devrez en transmettre la copie au locataire.
- En cas de dossier incomplet, le propriétaire disposera de 7 jours pour transmettre les pièces manquantes ; à défaut, une nouvelle déclaration devra être déposée.

Quelles sanctions en cas d'absence de déclaration de mise en location ?

- Les propriétaires bailleurs s'exposent à une amende pouvant aller jusqu'à 5 000 €.

Articles de référence :

- *Code de la Construction et de l'Habitation* : Art. L. 634-1 à 5 et R. 634-1 à 4

3. Mon logement est situé dans un périmètre d’Autorisation Préalable de Mise en Location ou « Permis de louer »

L’autorisation préalable de mise en location permet d’interdire ou de soumettre à conditions la mise en location d’un bien qui porterait atteinte à la sécurité des occupants ou à la salubrité publique ou ne respecterait pas les critères de décence applicables aux logements loués.

Quels logements sont concernés ?

- Les locations à usage de résidence principale soumises à la loi du 6 juillet 1989, vides ou meublées.
- Pour toute mise en location ou relocation, à la suite d’un changement de locataire.

Quand déposer une demande de permis de louer ?

- L’autorisation doit être demandée par le propriétaire **avant la mise en location** et devra être jointe au contrat de location.

Quels sont les critères d’obtention du permis de louer ?

- Les logements ne présentant pas de risque en matière de santé et salubrité, et respectant les critères d’habitabilité (respect des critères de surface, de confort, d’équipement et de performance énergétique).
- Le service instructeur pourra solliciter un rendez-vous avec le demandeur afin d’effectuer une visite du logement.

Comment demander le permis de louer ?

- Quelles pièces joindre ?
 - Le Formulaire CERFA N° 15652
 - Copie des diagnostics techniques : amiante, plomb, gaz, électricité, risques naturels et performance énergétique.
 - Plans ou croquis, photos du logement.
- Où déposer ma demande ?
 - Par mail : permisdelouer@bordeaux-metropole.fr
 - Par courrier :
Bordeaux Métropole
Direction de l’Habitat
Esplanade Charles-de-Gaulle
Direction de l’Habitat
33045 Bordeaux Cedex

Sous quels délais vais-je obtenir un permis de louer ?

- En cas de dossier incomplet, vous disposerez de 15 jours pour transmettre les pièces manquantes ; à défaut, une nouvelle demande d’autorisation devra être déposée.
- A compter de la réception du dossier complet, l’instruction du dossier par les services de Bordeaux Métropole sera réalisée sous 1 mois.

- Sans notification dans le délai d'un mois, le silence gardé par l'administration vaut tacitement autorisation préalable de mise en location.

Quelles sanctions en cas de mise en location sans permis de louer ?

- Les propriétaires bailleurs s'exposent à une amende pouvant aller jusqu'à 15 000 €.
- Les refus d'APML sont transmis à la Caisse d'allocations familiales, à la Caisse de mutualité sociale agricole et aux services fiscaux (CCH, art. L. 635-6).

Articles de références

- *Code de la Construction et de l'Habitation : art. L. 635-1 et s. et R. 635-1 et s.*
- *Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.*

4. Mon logement est situé dans un périmètre d'Autorisation Préalable de Travaux de Division

L'autorisation préalable de travaux de division (ou « permis de diviser ») vise à lutter contre la division excessive des logements pouvant nuire aux conditions d'habitation.

Quelles opérations sont concernées ?

- Divisions d'appartements ou de maisons individuelles existants conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation (y compris sous la forme de chambres destinées à être données en location individuellement).

Quand déposer une demande de permis de diviser ?

- **Avant la réalisation des travaux** nécessaires à la division du logement.
- Le service instructeur pourra solliciter un rendez-vous avec le demandeur afin d'effectuer une visite du logement.

Quels sont les critères d'obtention du permis de diviser ?

- Respect des réglementations existantes en matière de sécurité et de salubrité publique.
- Respect des proportions et taille minimales fixées par le plan local d'urbanisme fixées par le PLU
- **Nota** : un certain nombre d'opérations de division sont expressément interdites par la Loi, notamment celles conduisant à des logements en deçà des règles de surface minimales (*articles de références : L126-17 et LK126-21 d Code de la Construction et de l'Habitation*).

Comment demander un permis de diviser ?

- Quelles pièces joindre ?
 - Formulaire de demande de permis de diviser de Bordeaux Métropole
 - Copie des diagnostics techniques : amiante, plomb.
 - Un plan côté faisant apparaître la situation avant/après, photos du logement.
- Où déposer ma demande ?

- Par mail : permisdediviser@bordeaux-metropole.fr
- Par courrier, en 3 exemplaires (+ 1 exemplaire si le permis de diviser est soumis à l'accord de l'autorité compétente dans le domaine de l'architecture et du patrimoine ou de l'ABF) :

Bordeaux Métropole
Direction de l'Habitat
Esplanade Charles-de-Gaulle
Direction de l'Habitat
33045 Bordeaux Cedex

Sous quels délais vais-je obtenir un permis de diviser ?

- En cas de dossier incomplet, vous disposerez de 7 jours pour transmettre les pièces manquantes ; à défaut, une nouvelle demande devra être déposée.
- A compter de la réception du dossier complet, l'instruction du dossier par les services de Bordeaux Métropole sera réalisée sous 15 jours.
- Sans notification dans le délai de 15 jours, le silence gardé par l'administration vaut tacitement autorisation préalable de division de travaux.

Quelles sanctions en cas de travaux sans permis de diviser ?

- Les propriétaires s'exposent à une amende pouvant aller jusqu'à 25 000 €

Articles de référence :

- *Code de la Construction et de l'Habitation et du Code de l'Urbanisme : Art. L126-18 à 126-20*