

PERMIS DE LOUER

GUIDE PRATIQUE

Édition novembre 2022



Améliorer la qualité des logements

Et lutter contre l'habitat indigne :

Cœur d'Ostrevent s'engage !

**À compter du
1^{er} janvier 2023**



Cœur Communauté
de Communes
d'Ostrevent

CONTEXTE ET OBJECTIF

Cœur d'Ostrevent s'engage afin d'améliorer plus encore la qualité des logements. En effet, il reste un nombre important de logements locatifs privés sur notre territoire qui n'offrent pas aux locataires toutes les garanties de décence et de confort thermique requises à l'heure de la transition climatique. De même, la lutte contre l'habitat indigne doit se poursuivre.

La mise en place du **Permis de Louer** va permettre :

- De lutter contre les marchands de sommeil,
- D'assurer aux locataires une offre de logements décents,
- D'améliorer le patrimoine et l'attractivité du territoire,
- De valoriser les propriétaires bailleurs vertueux.

À PARTIR DE QUAND ?

Le Permis de Louer est institué **à compter du 1^{er} janvier 2023**.

QUI EST CONCERNÉ ?

Pour une première mise en location ou un changement de locataire, tout propriétaire dont le logement se trouve dans le périmètre défini (*voir page 8*) a l'obligation de demander l'autorisation préalable de mise en location.

Ne sont donc pas concernés les renouvellements de baux, les reconductions de baux et les avenants aux baux. Cette mesure ne s'applique pas non plus aux locations touristiques saisonnières (moins de 4 mois dans l'année), ni aux baux commerciaux.

CADRE JURIDIQUE

- La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « Loi ALUR » et son décret n°2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location, renforcent la lutte contre l'habitat indigne, en permettant aux collectivités désireuses de mieux contrôler la qualité du parc locatif sur leur territoire.
- Pour rappel, selon l'article 6 de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, « le bailleur est tenu de remettre un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique et à la santé, répondant à un critère de performance énergétique minimale, et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. »

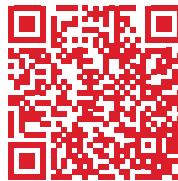


DÉPÔT DE LA DEMANDE D'AUTORISATION PRÉALABLE DE MISE EN LOCATION

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

1. Le formulaire CERFA n°15652*01

(téléchargeable sur www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R47394)



2. Un dossier de diagnostic technique (DDT) comprenant :

- Un diagnostic de performance énergétique (DPE) de moins de 10 ans.
- Un diagnostic plomb pour les logements construits avant 1949 (Contrat des Risques d'Exposition au Plomb).
- Un diagnostic amiante pour les logements construits avant le 1^{er} juillet 1997 (copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence d'amiante).
- Un diagnostic électricité et gaz si l'installation date d'avant 2005.

3. L'État des Servitudes, Risques et d'Informations sur les Sols (ESRIS)

Les documents doivent être transmis sous 1 mois à la Mairie de la commune dans laquelle se trouve le bien à louer (voir page 7, contacts des communes concernées).

Ils peuvent être envoyés soit :

- Par mail.
- Par voie postale.
- Par dépôt.

ÉTAPE
2**OBTENTION D'UN RÉCÉPISSÉ****Vérification de la complétude du dossier.**

- Si le dossier de demande est complet :

La commune délivre un récépissé de demande d'autorisation mais il ne vaut aucunement autorisation.

- Si le dossier de demande est incomplet :

Le propriétaire est informé des éléments manquants à fournir. Il dispose d'**un délai d'un mois pour compléter son dossier.** Passé ce délai, la demande est refusée et le propriétaire se voit dans l'obligation de déposer une nouvelle demande.

ÉTAPE
3**DIAGNOSTIC DE DÉCENCE**

Une fois la demande complète déposée, **Cœur d'Ostrevent contacte le propriétaire ou son mandataire** pour fixer une visite de vérification de la décence du logement.

Lors de la visite, l'agent 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.**

Au terme de la visite, un rapport est établi. En cas de désordres, il indique la nature des travaux ou aménagements prescrits.

Le Permis de Louer peut être refusé s'il est impossible d'organiser la visite du fait du propriétaire ou de son mandataire. Le logement ne peut pas être loué. Une nouvelle demande doit être formulée.

ÉTAPE
4**DÉCISION**

La décision est notifiée au propriétaire, au plus tard un mois après la réception du dossier.

Autorisation Le propriétaire peut mettre son bien en location et peut se prévaloir de la qualité de son logement grâce au Permis de Louer.

Refus Une décision de rejet est prise si le logement est non-décent.

Cette décision est assortie de la description des désordres constatés et de la prescription des travaux à mettre en œuvre pour y remédier.

Si les travaux sont réalisés et si le propriétaire souhaite toujours louer son bien, il doit déposer une nouvelle demande préalable de mise en location de son logement. **Une visite de contrôle de remise aux normes est organisée (au frais du propriétaire = 75 €).**

L'autorisation de mise en location est délivrée si le logement est redevenu décent après travaux.

Pour la réalisation de travaux, possibilités de subventions et avantages fiscaux.

AUTORISATION

- Le régime de l'autorisation préalable constraint et conditionne la conclusion d'un contrat de location destiné à la résidence principale du locataire.
- L'autorisation est valable 2 ans. Passé ce délai, une nouvelle demande doit être formulée pour toute remise en location du logement.
- Le propriétaire a l'obligation de joindre une copie de l'autorisation préalable au contrat de bail à chaque nouvelle mise en location ou changement de locataire.

SANCTIONS

- Dans le cas d'**une absence de dépôt de demande d'autorisation préalable de mise en location** du logement, le propriétaire contrevenant peut se voir sanctionner d'une amende allant jusqu'à **5 000 €**. En cas de nouveau manquement dans un délai de 3 ans, le montant maximum 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 en dépit d'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).
- Le produit de ces amendes est directement versé à l'Agence nationale de l'habitat (ANAH). Cet établissement public a pour mission d'améliorer le parc de logements privés existants. Il accorde des aides financières pour la réalisation de travaux aux propriétaires occupants, bailleurs privés et copropriétaires.
- La mise en location d'un logement par un propriétaire, sans autorisation préalable, est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire.





Dois-je déposer une demande d'autorisation de louer à chaque changement de locataire ?

Le Permis de Louer a une validité de 2 ans. Tout changement de locataire durant cette période de validité ne nécessite pas de nouvelle demande. Passé la période de 2 ans et en cas de changement de locataire, le propriétaire doit déposer une nouvelle demande d'autorisation.

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

Seule la mise en location ou la relocation d'un logement est visée. La reconduction, le renouvellement de location ou l'avenant au contrat de location n'est pas soumis à l'obligation d'autorisation.

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 d'une déclaration de transfert, par le nouveau propriétaire, auprès de la Mairie du bien concerné, 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 à la Mairie du bien concerné.

Si je ne loue pas mon logement tout de suite ?

L'autorisation devient caduque si le logement n'est pas loué 2 ans après la date d'autorisation.

Mon logement est géré par une agence immobilière, qui doit se charger d'effectuer cette demande ?

Les agences immobilières peuvent prendre en charge cette procédure. Néanmoins, ce n'est pas une obligation. Il est conseillé de vous rapprocher de votre agence immobilière afin de vérifier les clauses du mandat de gestion.

Le produit des amendes est reversé directement à l'ANAH. Concrètement pour quoi faire ?

L'Agence nationale de l'habitat peut aider les propriétaires bailleurs à rénover leurs logements destinés à la location.

Dans le cadre de travaux de rénovation énergétique ou de travaux plus lourds, vous pouvez bénéficier d'aides financières de l'ANAH pour les réaliser et obtenir une déduction fiscale importante sur vos revenus fonciers bruts. En contrepartie, vous vous engagez à proposer votre bien à un loyer abordable à des locataires ayant des ressources modestes.

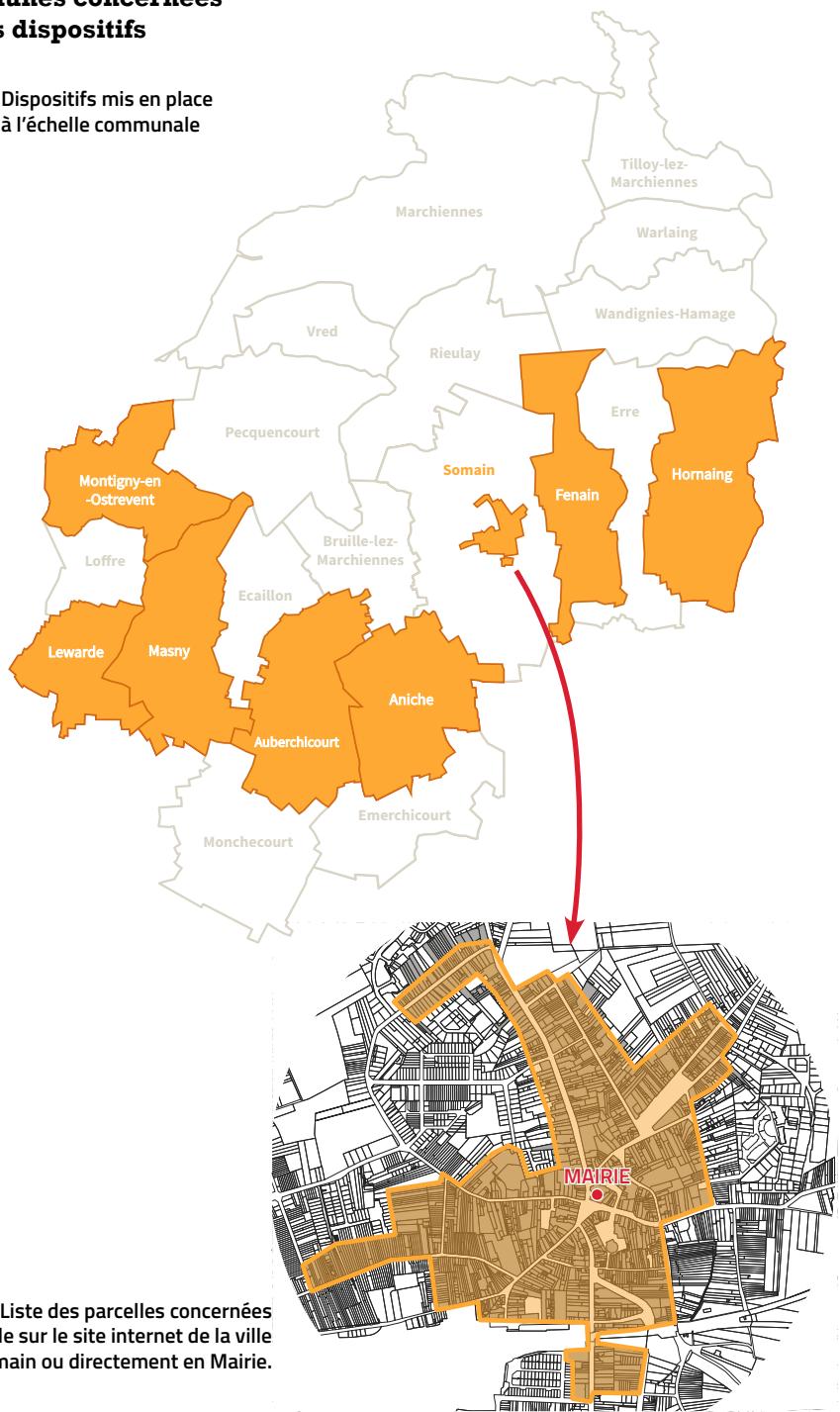
Le Permis de Louer vaut-il preuve de décence du logement ?

Non, la déclaration est inopposable aux autorités publiques chargées d'assurer la police de la salubrité ou de la sécurité publiques, ainsi qu'aux droits des occupants afférents aux mesures de police administratives édictées à ce titre.

	ADRESSE	HORAIRES D'OUVERTURE	TÉLÉPHONE	MAIL
ANICHE	6, rue Henri Barbusse 59580 ANICHE	Du lundi au vendredi de 08h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 Le samedi de 08h30 à 12h00	03 27 99 91 11	urbanisme@aniche.fr
AUBERCHICOURT	3, place Suzanne Lanoy BP 10 59165 AUBERCHICOURT	Du lundi au mardi de 08h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00 Du mercredi au vendredi de 08h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00	03 27 92 43 30	urbanisme@auberchicourt.fr
FENAIN	Place de Nos Fusillés 59179 FENAIN	Du lundi au vendredi de 08h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00	03 27 86 90 00	urbanisme@ville-fenain.fr
HORNAING	12, rue Jean Jaurès 59171 HORNAING	Du lundi au vendredi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 Le samedi de 10h00 à 12h00	03 27 21 96 00	mairie@hornaing.fr
LEWARDE	106, rue Jean Jaurès 59287 LEWARDE	Du lundi au vendredi de 08h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00	03 27 97 37 37	mairie-de-lewarde@wanadoo.fr
MASNY	41, rue Fauqueux 59176 MASNY	Le lundi de 08h00 à 12h00 et de 15h30 à 18h30 Du mardi au vendredi de 08h00 à 12h00 et de 13h30 à 18h30 Le samedi de 09h00 à 12h00	03 27 99 79 79	virginie.baranski@ville-masny.fr
MONTIGNY-EN-OSTREVENT	Place Kennedy 59182 MONTIGNY-EN-OSTREVENT	Du lundi au vendredi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00	03 27 95 94 85	bnoreux@mairie-montigny59182.fr
SOMAIN	Place Jean Jaurès 59490 SOMAIN	Du lundi au vendredi de 08h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00	03 27 86 93 00	permislouerdiviser@ville-somain.fr

Communes concernées par les dispositifs

 Dispositifs mis en place à l'échelle communale





ADRESSE	HORAIRES DOUVELLURE	TELEPHONE	MAIL
ANICHE	6, rue Henri Baubusse BP 10 59580 ANICHE	03 27 99 91 11 urbanisme@aniche.fr	
AUBERCHICOURT	3, place Suzanne Landoy 59165 AUBERCHICOURT	03 27 92 43 30 urbanisme@auberchicourt.fr	
FENAIN	Place de Nos Fusillés 59179 FENAIN	03 27 86 90 00 urbanisme@ville-fenain.fr	
HORNAING	12, rue Jean Jaurès 59171 HORNAING	03 27 21 96 00 marie@hornaining.fr	
LEWARDE	106, rue Jean Jaurès 59287 LEWARDE	03 27 97 37 37 marie-de-lewardre@wanadoo.fr	
MASNY	41, rue Faugneau 59176 MASNY	03 27 99 79 79 virginiel.barnaski@ville-masny.fr	
MONTIGNY-EN-OOSTREVENT	Place Kennedy 59182 MONTIGNY-EN-OOSTREVENT	03 27 95 94 85 bnoeuex@orange.fr	
SOMAIN	Place Jean Jaurès 59490 SOMAIN	03 27 86 93 00 permisouerdroviser@ville-somain.fr	

Quels sont les motifs d'un refus par la collectivité ?

La demande d'autorisation concernant aux règles de division (article L.111-6-1 du Code de la Construction et de l'Habitat) si les locaux à usage d'habitation ont :

• La superficie inférieure à 14 m².

- Une absence de diagonostic amiante.
- Une absence d'accès à la fourniture de courant électrique.
- Une absence d'installation d'évacuation des eaux usées.
- Une absence d'installations d'alimentation en eau potable.
- Un volume habitable inférieur à 33 m³.

Le logement porte atteinte à la sécurité des futurs occupants ou à la salubrité publique (article L. 111-6-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitat).

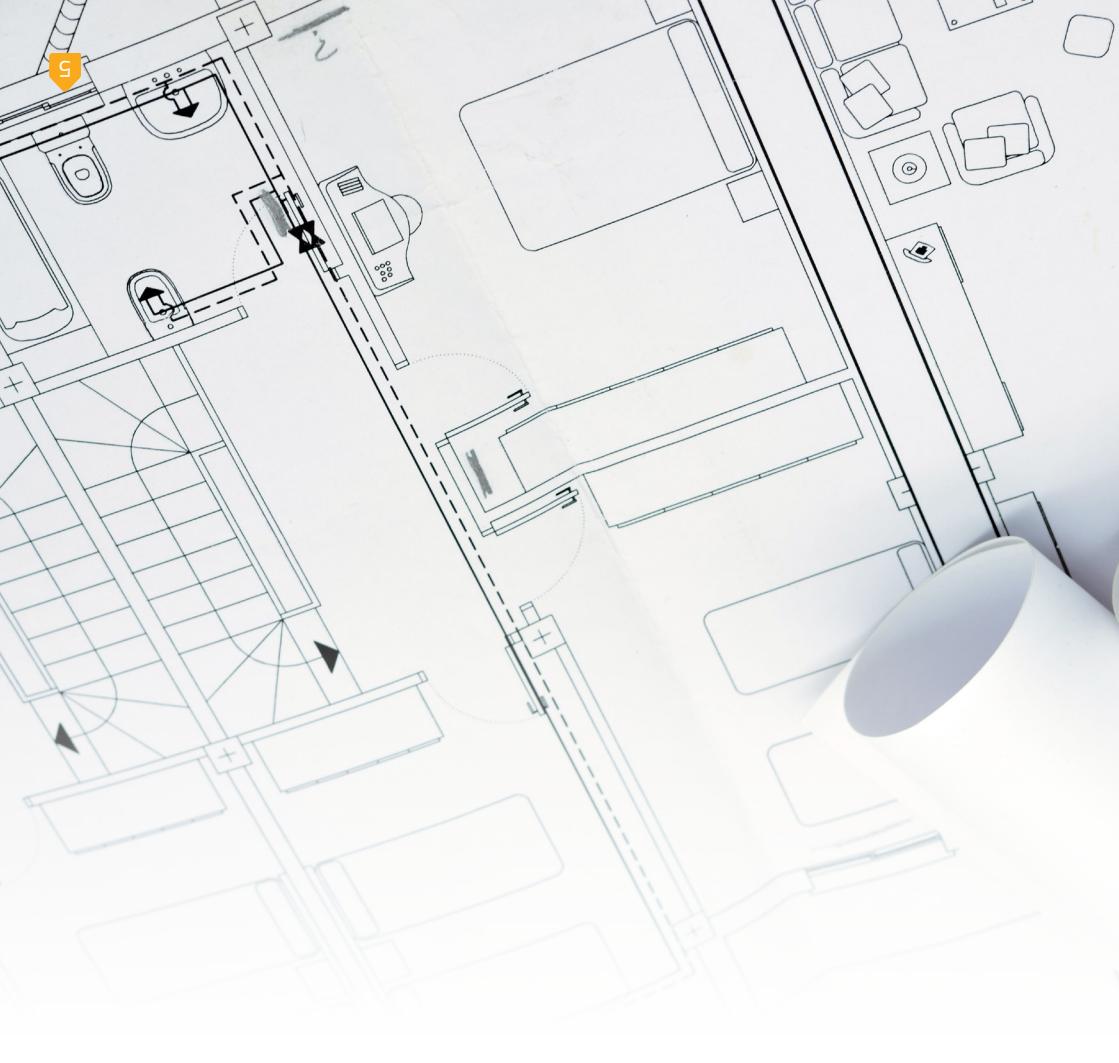
Le non-respect des règles d'urbanisme, en particulier les règles liées au stationnement.

Quels sont les liens avec les autorisations d'urbanisme ?

Lorsque les opérations de division requièrent une autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, etc...), celle-ci tient lieu d'autorisation de division.

Quels sont les motifs d'un refus par la collectivité ?

RÉPONSES QUESTIONS



- Dans le cas d'une absence de dépôt de demande d'autorisation préalable de diviser son bien, le propriétaire contrevenant peut se voir sanctionner d'une amende allant jusqu'à 15 000 €. En cas de nouveau manquement dans un délai de 3 ans, le montant maximal peut être porté à 25 000 € (article L. 111-6-1-3 du Code de la Construction et de l'Habitat).
- Le produit de ces amendes est directement versé à l'Agence nationale de l'habitat (ANAH). Cet établissement public a pour mission d'améliorer le parc de logements privés existants. Il accorde des aides financières pour la réalisation de travaux aux propriétaires occupants, bailleurs privés et copropriétaires.

SANCTIONS

OBTENTION D'UN RECÉPISSE



Vérification de la complétude du dossier.

- Si le dossier de demande est complet :
 - La commune délivre un récépissé de demande d'autorisation mais il ne vaut aucunement autorisation.
- Si le dossier de demande est incomplet :
 - Le propriétaire est informé des éléments manquants à fournir. Il dispose d'un délai d'un mois pour compléter son dossier. Passé ce délai, la demande est refusée et le propriétaire se voit dans l'obligation de déposer une nouvelle demande.

DÉCISION



La décision est notifiée au propriétaire au plus tard 15 jours après la réception du dossier.

Autorisations simples : Le propriétaire peut réaliser les travaux de division de son bien.

Autorisations sous conditions de travaux : Dans ce cas, des prescriptions de travaux sont imposées au propriétaire. Une visite de contrôle sera réalisée pour vérifier que les prescriptions ont bien été suivies.

Autorisations au propriétaire : Une visite de contrôle sera réalisée pour vérifier que les prescriptions au propriétaire sont respectées. Dans ce cas, des prescriptions de travaux sont prescrites au propriétaire.

- Aux règles d'urbanisme concernant en particulier les règles de stationnement.
- À la sécurité ou à la santé des occupants.
- Cette décision est assortie de la description des désordres constatés et de la prescription des travaux à mettre en œuvre pour y remédier.
- Si le propriétaire souhaite toujours diviser son bien, il doit déposer une nouvelle demande préalable de division.

Refus Une décision de refus est prise si la division de l'immeuble porte atteinte :

De plus, le propriétaire doit les logements se situent dans un permis de louer avant la première mise en location.
L'autorisation préalable de mise en location doit également déposer une demande de permis de louer avant la première mise en location.

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

1. Le formulaire de demande d'autorisation préalable à la division

Téléchargeable sur <https://coeurdostrevent.fr/>, ou sur le site d'Aniche et de Somain

2. Un dossier de diagnostic technique (DDT) comprenant :

- Un diagnostic plomb pour les logements construits avant 1949 (Contrat des Risques d'Exposition au Plomb).
- Un diagnostic plomb pour les logements construits avant 1949 (Contrat des Risques d'Exposition au Plomb).
- Un diagnostic amiante pour les logements construits avant le 1^{er} juillet 1997 (copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence d'amiante).
- Un diagnostic électrique et gaz si l'installation date d'avant 2005.

4. L'état des servitudes, Risques et d'informations sur les Solis (ESRIS)

Le propriétaire doit également fournir les documents suivants : permis de louer délivré par le coeur d'osstrevent, les propriétaires doivent nécessairement pour les transmissions par mail, pour les communes d'Aubercourt, Fenain, Hornaing,

- Par dépôt.
- Par voie postale.
- Par mail.

Ils peuvent être envoyés soit :

trouvez le bien à diviser (voir page 7, contacts des communes concernées).

Les documents doivent être transmis à la Mairie de la commune dans laquelle se

3. Les plans cotés avant et après travaux

doubler leur envoi à l'adresse suivante : permisde louer@coeurdostrevent.fr

Le propriétaire doit également fournir les documents suivants : permis de louer délivré par le coeur d'osstrevent, les propriétaires doivent nécessairement pour les transmissions par mail, pour les communes d'Aubercourt, Fenain, Hornaing,



- La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme renouvelé déclare tout d'autorisation préalable de diviser, permettant de renforcer la lutte contre l'habitat indigne, la lutte contre les marchands de sommeil et d'améliorer le patrimoine et l'attractivité du territoire.
- « Loi ALUR » son décret n°2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de dite « Loi ALUR » dépose une demande d'autorisation préalable de division à cœur déclarative devra déposer une demande d'autorisation préalable de division à cœur dit « Loi ALUR » au sein d'un territoire.

CADRE JURIDIQUE

Tout propriétaire d'un bien sur le périmètre défini (voir page 8) qui souhaite le diviser pour créer plusieurs logements. D'obtenir ou directement à la Mairie, même lorsqu'une autorisation d'urbanisme n'est pas nécessaire.

Le propriétaire devra déposer une demande d'autorisation préalable de division à cœur pour créer plusieurs logements.

QUI EST CONCERNÉ ?

Le Permis de Diviser est institué à compter du 1^{er} janvier 2023.

À PARTIR DE QUAND ?

- D'assurer aux locataires une offre de logements décent.
 - De stopper l'hyper-densification.
 - D'améliorer le patrimoine et l'attractivité du territoire.
 - De valoriser les propriétaires bailleurs vertueux.
- La mise en place du **Permis de Diviser** va permettre :

Coeur d'Osstrevent s'engage afin d'améliorer plus encore la qualité des logements. En effet, il reste un nombre important de logements locatifs privés sur notre territoire qui n'offrent pas aux locataires toutes les garanties climatique. De même, la lutte contre l'habitat indigne doit se poursuivre. Cela dépendra de confort thermique requises à l'heure de la transition privées sur notre territoire qui n'offrent pas aux locataires toutes les garanties climatiques. De même, la lutte contre l'habitat indigne doit se poursuivre.

CONTEXTE ET OBJECTIF



À compter du
1er janvier 2023

Améliorer la qualité des logements
Lutter contre l'habitat indigne
Cœur d'Osstrevent s'engage



PERMIS DE DIVISER
GUIDE PRATIQUE

Édition novembre 2022