



PERMIS
de **LOUER**

Guide pratique

Mai 2018



**Communauté
d'agglomération**
du Boulonnais
www.agglo-boulonnais.fr

PERMIS de LOUER :



Photo © Fotolia - Gratix 132

La Communauté d'agglomération du Boulonnais s'engage dans la lutte contre l'habitat indigne et insalubre en mettant en place le dispositif "Permis de louer".

En effet, le territoire rencontre des problématiques de logements dégradés, parfois loués dans de mauvaises conditions : sur la CAB, les logements privés potentiellement indignes représentent 12.2% des résidences

principales. (la moyenne départementale étant de 8,5 %).

A compter du 1^{er} mai 2018, il est donc demandé aux propriétaires bailleurs d'un logement situé dans un périmètre de Boulogne-sur-Mer dans un premier temps, de disposer d'un permis de louer lors d'une nouvelle mise en location ou d'un changement de locataire. Le dispositif sera ensuite étendu à d'autres communes de l'agglomération. Gage d'un habitat

pourquoi ?

digne, ce mécanisme de contrôle du parc locatif met fin à la multiplication des logements insalubres et des marchands de sommeil.

Les plus-values de la mise en place du permis de louer sont multiples :

- **Assurer un logement digne aux locataires**
- **Lutter contre les marchands de sommeil**
- **Améliorer le patrimoine et l'attractivité du territoire**

Il s'agit pour les propriétaires bailleurs privés pour une première mise en location ou un changement de locataire, de demander l'accord à la Communauté d'agglomération du Boulonnais (CAB) pour louer le logement.

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.

Pour toute information, merci de contacter la CAB par mail : permisdelouer@agglo-boulonnais.fr ou Soliha (opérateur mandaté par la CAB) au **03 21 30 83 23**

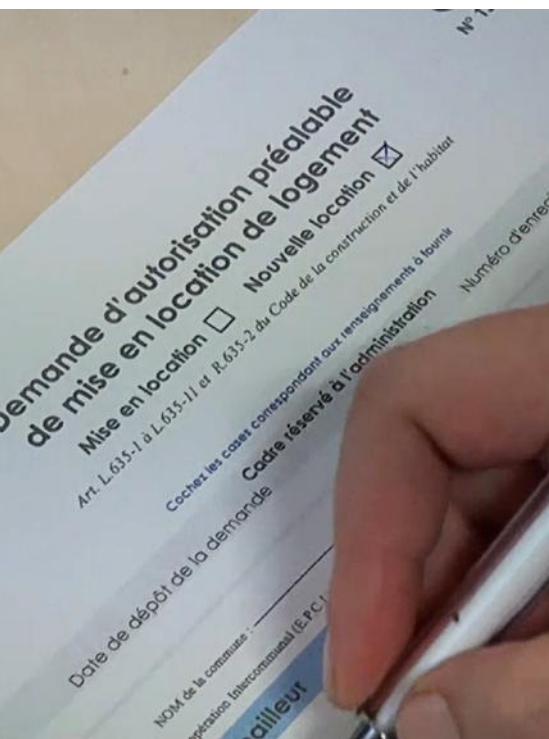


Cadre juridique

- 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, renforce la **lutte contre l'habitat indigne**, en permettant aux collectivités désireuses de mieux contrôler la qualité du parc locatif sur leur territoire
- Par délibération du 4 octobre 2017, le Conseil Communautaire de la CAB a institué le **permis de louer** (périmètre défini / voir doc. joint), à compter du 1^{er} mai 2018, avec un régime d'autorisation préalable
- Pour rappel, selon l'article 6 de la loi n°89-462 du 6 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"*.



PERMIS de LOUER :



ETAPE 1

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

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

- En utilisant le **formulaire CERFA n°15652*01** téléchargeable sur www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R47394
- En annexant un **dossier de diagnostic technique (DDT)** à sa demande

Chaque propriétaire a déjà l'obligation légale de fournir un dossier de diagnostic technique DDT (article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989) qui regroupe notamment :

- Le **diagnostic de performance énergétique (DPE)**
- Le **constat des risques d'exposition au plomb (CREP)** pour les logements construits avant 1949
- Une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence d'**amiante**
- L'état de l'installation intérieure d'**électricité** et de **gaz**

Qui est concerné ?

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

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

- Les documents **peuvent être déposés directement en Mairie** ou **envoyés par voie postale en courrier recommandé avec A/R** (adresse donnée en annexe)

mode d'emploi

ETAPE 2

REMISE D'UN RÉCÉPISSÉ

- Si le dossier de demande est **complet**, la mairie délivre un **accusé de réception**. La délivrance de l'accusé de réception vaut récépissé de demande d'autorisation, mais ne vaut aucunement autorisation.
- Si le dossier n'est pas complet, la mairie renvoie directement le dossier au propriétaire en précisant les éléments manquants à fournir. Le propriétaire dispose d'un **délai de 1 mois** pour fournir les pièces manquantes. Passé ce délai, la demande est refusée et le propriétaire se voit dans l'obligation de déposer une nouvelle demande.

ETAPE 3

VISITE DE CONTRÔLE

- Une fois la demande transmise à la Communauté d'agglomération du Boulonnais (CAB), l'opérateur privé mandaté par la collectivité contacte ensuite le propriétaire ou son mandataire pour fixer une **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** et formule un **avis** (favorable / défavorable) destinés à la collectivité.

- Le cas échéant, il indique la **nature des travaux ou aménagements recommandés ou prescrits**.



Photo © Fotolia-highwaystarz

ETAPE 4

DÉCISION

- A l'appui du rapport de visite et de l'avis des services de la collectivité, **la CAB prend une décision** (Autorisation / Refus)
- La décision est notifiée au propriétaire, **au plus tard un mois après la réception du dossier**, par voie postale.
- Une décision de rejet sera prise 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 devra déposer une nouvelle demande préalable de mise en location de son logement**.

L'autorisation

- Le régime de l'autorisation préalable contraint et conditionne la conclusion d'un contrat de location destiné à la résidence principale du locataire.
- **L'autorisation est valable deux ans.** Passée cette date, l'autorisation doit être **renouvelée à chaque mise en location** avec un nouveau locataire.
- 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.

Quelles 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 trois ans, le montant maximal 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 sera directement versé à l'**Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)**. Cet établissement public a pour mission d'améliorer le parc de logements privés existants. Elle accorde des aides financières pour travaux sous conditions à des propriétaires occupants, bailleurs et copropriétés en difficulté.
- La mise en location d'un logement par un propriétaire, sans autorisation préalable, est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire.



Photo © Fotolia-Franz Messard

Les formulaires sont disponibles en ligne : www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R47394

(vous pouvez scanner le QR Code ci-contre)



Pour toute information, merci de contacter la CAB par mail : permisdelouer@agglo-boulonnais.fr ou Soliha (opérateur mandaté par la CAB) au **03 21 30 83 23**

Questions/réponses

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

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

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

Seule la mise en location ou 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 (NB : une autorisation est valable deux ans).
- 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.

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

Les agences immobilières prennent en charge cette procédure. Il est conseillé de vous rapprocher de votre agence immobilière afin de vérifier les clauses du mandat.

■ Que dois-je faire en cas d'un refus de louer mon logement ?

Le refus sera notifié par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai maximum d'un mois à compter de la date du récépissé de dépôt de la déclara-

tion. Dans cette lettre sera préconisé l'ensemble des travaux à réaliser. Une fois les travaux effectués, vous serez dans l'obligation de déposer une nouvelle demande en mairie pour pouvoir louer votre bien.

■ Quel (s) effet (s) sur le bail en cas de mise en location sans autorisation ?

La mise en location de locaux à usage d'habitation par un bailleur, sans autorisation préalable, est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire.

■ Si je ne loue pas mon logement tout de suite ?

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

■ Le produit des amendes sera 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 sous certaines conditions. 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 de ressources modestes.

Permis de diviser

Pour votre information, la Communauté d'agglomération du Boulonnais a également mis en place le "**permis de diviser**". L'avantage du permis de diviser est de pouvoir stopper l'hyper densification de certains quartiers qui conduit à des problématiques de bruit, de gestion des déchets et de stationnement.

LOGEMENTS INSALUBRES : STOP !

PROPRIÉTAIRES

Avant de proposer votre bien à la location
n'oubliez pas qu'il vous faut désormais
disposer d'un **PERMIS DE LOUER**.



Photo : ©Fotolia-Hanohiki

Afin de lutter contre le logement indigne, la **Communauté d'agglomération du Boulonnais** met en place à partir du 1^{er} mai 2018 un "**Permis de Louer**". Un bailleur ne pourra louer son bien que si les **conditions de sécurité et de salubrité** sont respectées.



**POUR LOUER
UN APPARTEMENT OU UNE MAISON
DEMANDEZ
VOTRE PERMIS !**

Pour toute information, merci de contacter la CAB par mail :
permisdelouer@agglo-boulonnais.fr
ou Soliha (opérateur mandaté par la CAB)
au **03 21 30 83 23**

Un dispositif
mis en place par la



**Communauté
d'agglomération
du Boulonnais**
www.agglo-boulonnais.fr