



PERMIS de LOUER

Guide pratique



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

PERMIS de LOUER :



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 %).

Le dispositif du permis de louer a été mis en place le 1^{er} mai 2018 sur un périmètre de la ville de Boulogne-sur-Mer. Au vu du bilan positif, le dispositif a été élargi le 2 janvier 2019 aux communes de Le Portel, Outreau et Saint Martin-Boulogne.

Il est donc demandé aux propriétaires bailleurs privés d'un logement situé dans l'un des périmètres, de disposer

pourquoi ?

d'un permis de louer lors d'une nouvelle mise en location ou d'un changement de locataire. Gage d'un habitat digne, ce mécanisme de contrôle du parc locatif privé doit mettre 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 lors d'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 :
permisdelaouer@agallo-boulonnais.fr



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 délibérations du 4 octobre 2017, 12 avril 2018 et 25 juin 2018, le Conseil Communautaire de la CAB a institué le principe du **permis de louer** (périmètre défini / voir doc. joint) 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 :

ÉTAPE 1

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

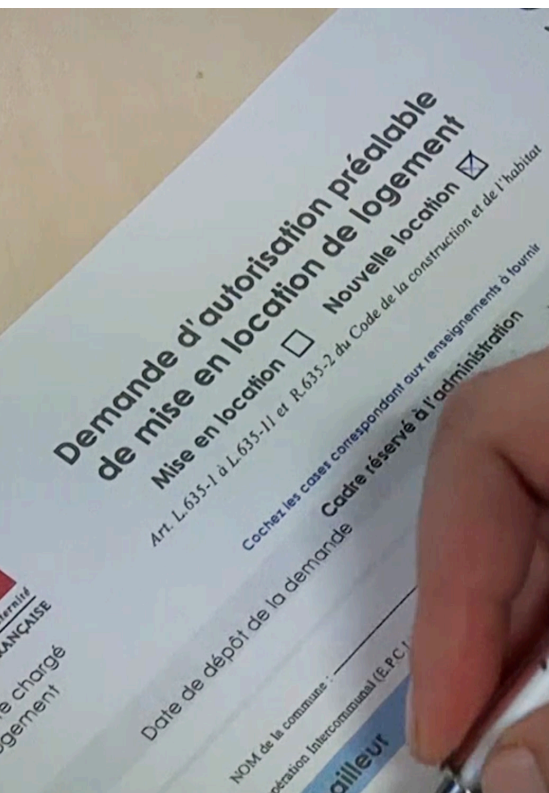
Le propriétaire a l'obligation de déposer une demande d'autorisation préalable :

- 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** ;
- Une copie de la lettre de préavis du locataire.

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



Qui est concerné ?

Pour une toute première mise en location du logement, tout propriétaire dont le logement se trouve dans le périmètre désigné, a l'obligation de demander l'autorisation préalable de le mettre en location.

Ne sont pas concernés : les renouvellements et reconductions de bail, les avenants au bail, les locations touristiques saisonnières (moins de 4 mois dans l'année) et les baux commerciaux.

mode d'emploi

ÉTAPE 2

REMISE D'UN RÉCÉPISSÉ

- Après vérification de la complétude de votre demande, la mairie délivre au propriétaire un récépissé de dépôt.

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



Photo ©Fotolia-highwaystarz

ÉTAPE 4

DÉCISION

- À l'appui du rapport de visite et de l'avis des services de la collectivité, **la CAB prend une décision**.
- 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.
- 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.

après l'obtention du permis de louer :

- tant que le(s) locataire(s) ne change(nt) pas, le permis reste valable et le propriétaire n'a pas d'autres démarches à effectuer.
- à chaque changement de locataire(s), le propriétaire devra déposer en Mairie le formulaire Cerfa 15652*01 accompagné des diagnostics actualisés s'ils s'avéraient caduques. Une visite aléatoire du logement pourra ensuite être effectuée.

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 tant que le ou les titulaires du contrat de location ne change(nt) pas.**
- 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**

Questions / réponses

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

Oui, le permis de louer est valable le temps d'une location avec le même locataire.

■ 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.

■ Les locations aux étudiants sont-elles concernées ?

Le permis de louer s'applique pour toute location en tant que résidence principale (en matière de location, et notamment pour l'application de la loi du 6 juillet 1989, la résidence principale est le logement occupé au moins huit mois par an par le locataire). Les baux de logements meublés peuvent être réduits à 9 mois minimum pour les

étudiants. Une demande d'autorisation de louer doit aussi être déposée pour les locations à destination des étudiants.

■ 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 deux ans 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'hyperdensification 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** a mis en place en 2018 un « **Permis de Louer** ». Un bailleur ne peut désormais 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 :
permisdelaouer@agglo-boulonnais.fr

Un dispositif
mis en place par la



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