

Permis de louer

Guide pratique



AGGLO du
SAINT
QUENTINOIS

l'Agglo proche de vous !

Permis de louer

Guide pratique

L'Agglo du Saint-Quentinois met en place le dispositif « **Permis de louer** » et s'engage dans la lutte contre l'habitat indigne et insalubre.

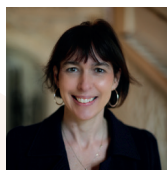
En effet, le territoire rencontre des problématiques de logements dégradés, parfois loués dans de mauvaises conditions : les logements privés potentiellement indignes représentent **11% des résidences principales**. (Plus de 13% sur la seule commune de Saint-Quentin).

À partir du 1^{er} mai 2021, le dispositif est mis en place sur **Saint-Quentin sur un périmètre restreint (voir carte page ci-contre) et sur l'intégralité de la commune de Clastres**. Le permis de louer pourra être étendu à d'autres communes par la suite. Il est donc demandé aux propriétaires bailleurs d'un logement situé dans les zones concernées, de disposer 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 met fin à la multiplication des logements insalubres et des marchands de sommeil.



Freddy GRZETICZAK

Vice-président en charge de
la politique de l'habitat



Frédérique MACAREZ

Maire de Saint-Quentin
Présidente de l'Agglo du Saint-Quentinois

Qu'est-ce que le permis de louer ?

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

- ❑ Assurer un logement digne aux locataires
- ❑ Assurer le propriétaire de louer un bien attractif
- ❑ 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 l'Agglo du Saint-Quentinois 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.

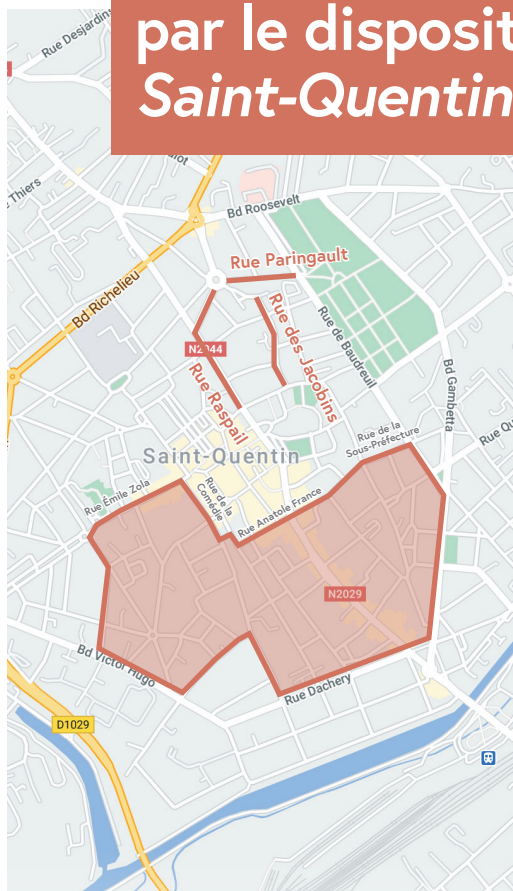
Cadre juridique

- 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 23 septembre 2020, l'Agglo du Saint-Quentinois a institué le permis de louer (périmètre défini), 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".

Zones concernées par le dispositif à Saint-Quentin



Périmètre d'application par
le permis de louer



Rues concernées par le
permis de louer

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, 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.

Il faut compter un mois pour l'instruction du dossier complet, à compter de la date de dépôt. **Cette démarche est totalement gratuite.** L'autorisation est valable 2 ans.



Pour savoir si votre logement se trouve dans la zone concernée, consulter la carte interactive de Saint-Quentin. Pour Clastres, le dispositif s'applique sur toute la commune.

Mode d'emploi



01

sans frais de dossier

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

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

- Le formulaire CERFA n°15652*01 (lien en bas de la page)
- 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 pour les appartements dans les immeubles collectifs datant d'avant 1997
- L'état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz pour les logements de plus de 15 ans
- Une attestation de surfaces (loi Boutin)

Les documents peuvent être :

- Déposés à l'accueil de l'Agglo du Saint-Quentinois 58 boulevard Victor Hugo à Saint-Quentin
- Envoyés par voie postale en courrier recommandé avec accusé de réception à l'Agglo du Saint-Quentinois
- Ou par voie électronique : infohabitat@casq.fr

Les formulaires sont disponibles en ligne :
www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R47394
Pour toute information, merci de contacter par mail : infohabitat@casq.fr



02

REMISE D'UN RÉCÉPISSÉ

Si le dossier de demande est complet :

L'Agglo 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 :

L'Agglo 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.

03

VISITE DE CONTRÔLE

Une fois la demande transmise à l'Agglo du Saint-Quentinois, le pôle habitat contacte ensuite le propriétaire ou son mandataire pour fixer une visite de contrôle 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 du logement.

- État des installations de gaz, d'électricité et de ventilation
- Absence d'humidité et de trace de moisissure
- Absence de risque de chute de personnes (absence de garde-corps, main courante instable...)
- Respect des critères d'habitabilité (luminosité suffisante des pièces principales, pièces bien pourvues d'ouvertures sur l'extérieur, hauteur sous plafond, surfaces suffisantes...)
- État des équipements (moyen de chauffage suffisant, détecteur de fumée, assainissement conforme...)

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

04

DÉCISION

À l'appui du rapport de visite et de l'avis des services, l'Agglo prend une décision (Autorisation / Refus).

La décision est notifiée au propriétaire, au plus tard un mois après la réception du dossier, 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. 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. Il devra transmettre les éléments (photos, factures) permettant de vérifier la bonne exécution des travaux.

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



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.

Q&R

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 l'Agglo, 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 à l'accueil de l'Agglo du Saint-Quentinois.

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 déclaration. 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 deux ans après la date d'autorisation.

Permis de diviser

Pour votre information, l'Agglo du Saint-Quentinois 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

Pour louer un appartement ou une maison,
demandez votre permis !
infohabitat@casq.fr