

LENS-LIÉVIN
AGGLO



permisdelouer.agglo-lenslievin.fr

PERMIS DE LOUER GUIDE PRATIQUE

LE GUIDE POUR LES PROPRIÉTAIRES
QUI SOUHAITENT LOUER LEUR BIEN

LE PERMIS DE LOUER

La Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin (CALL) renforce son dispositif de lutte contre le logement dégradé en mettant en place le Permis de Louer.

À partir du 1^{er} janvier 2020 (1^{er} juillet pour la commune de Liévin), les propriétaires bailleurs d'un bien situé dans le périmètre retenu par leur commune doivent disposer d'une **Autorisation Préalable de Mise en Location** (pour toute première mise en location ou lors d'un changement de locataire).

✓ POURQUOI ?

- Pour assurer un logement de qualité aux locataires.
- Pour améliorer les biens et leur attractivité.



13 communes vont expérimenter le dispositif, pendant 2 ans.

Dès le 1^{er} janvier 2020

ANNAY-SOUS-LENS | AVION
BILLY-MONTIGNY | BULLY-LES-MINES
ESTEVELLES | ÉLEU-DIT-LEAUWETTE
LENS | LOISON-SOUS-LENS
LOOS-EN-GOHELLE | MÉRICOURT
SAINS-EN-GOHELLE | SALLAUMINES

Dès le 1^{er} juillet 2020

LIÉVIN

Pour vérifier si votre bien est concerné, il suffit de saisir l'adresse de votre logement sur permisdelouer.agglo-lenslievin.fr





✓ QUEL CADRE JURIDIQUE ?

La loi n°2014-366 dite loi ALUR (loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014 et son décret 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 de mieux contrôler la qualité du parc locatif de leur territoire.

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 minimal, et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation ».

**13
COMMUNES
VONT
EXPÉRIMENTER
LE DISPOSITIF**

✓ QUI EST CONCERNÉ ?

Pour une première mise en location ou un changement de locataire, tout propriétaire dont le logement se trouve dans le périmètre retenu a l'obligation de demander l'autorisation préalable de le mettre en location. Ne sont pas concernés : les renouvellements de bail, les reconductions de bail et les avenants.

Cette mesure ne s'applique pas aux logements sociaux, aux locations touristiques saisonnières (moins de 4 mois dans l'année), ni aux baux commerciaux.

MODE D'EMPLOI



VOTRE DEMANDE
EN 4 ÉTAPES
SUR

> permisdelouer.agglo-lenslievin.fr



1ère étape

**Dépôt de la demande sur internet
(ou à la mairie dont le logement dépend)**

Les éléments à fournir :

- Le **Formulaire CERFA n°15652*01** complété:
« Demande d'Autorisation Préalable de Mise en Location de logement » ainsi que sa notice d'utilisation, téléchargeables sur

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R47394>

- Un dossier de **Diagnostic Technique** (DDT) valide : chaque propriétaire a déjà l'obligation légale de fournir un Dossier de Diagnostic Technique.

- **Diagnostic de Performance Énergétique** (DPE).

- **Diagnostic plomb** pour les logements construits avant 1949 (Contrat des Risques d'Exposition au Plomb).

- **Diagnostic amiante** pour les logements construits avant le 1^{er} juillet 1997 (copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence d'amiante).

- **Diagnostic électrique et gaz** si l'installation date d'avant 2005.

- **ESRIS** (État de Servitudes, Risques et d'Information sur les Sols).



2ème étape

Remise d'un récépissé

- **Si le dossier est complet**

Le propriétaire recevra un accusé de réception.

Cet accusé ne vaut aucunement autorisation de louer.

- **Si le dossier est incomplet**

Le propriétaire sera contacté pour lui préciser les éléments manquants. Il dispose d'un mois pour fournir les éléments.

Passé ce délai, la demande est refusée et le propriétaire se verra dans l'obligation de déposer une nouvelle demande.



UNE QUESTION SUR LES AIDES AUX TRAVAUX ?

ESPACE INFO ÉNERGIE

info-energie@agglo-lenslievin.fr

tél. 03.21.790.518



RISQUE EN CAS DE NON-RESPECT DE LA LOI

- + En cas d'une absence d'autorisation de Permis de Louer ou de mise en location après un refus, le propriétaire est passable d'une amende de 5 000 à 15 000€.
- + La Caisse d'Allocations Familiales suspendra également le versement de l'Aide au Logement au propriétaire.



3ème étape Visite de contrôle du logement

Une fois le dossier complet validé, un opérateur privé mandaté par la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin (CALL), contacte le propriétaire (ou son mandataire) pour fixer une visite de contrôle du logement.

Lors de la visite, l'opérateur procédera à une **évaluation technique de l'état du bien**.



4ème étape Décision

À l'appui du rapport de la visite, la CALL **prend une décision d'autorisation ou de refus**.

La décision est notifiée au propriétaire au plus tard un mois après la réception du **dossier complet**. Sans réponse de la CALL dans le mois qui suit la demande validée, le Permis de Louer est considéré comme acquis.

L'autorisation est valable 2 ans. Le Permis de Louer doit être joint au contrat de bail à chaque nouvelle mise en location. La CALL peut refuser le Permis de Louer si le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants ou à la salubrité publique. Cette décision sera assortie de la nature des travaux à mettre en oeuvre. Une fois les travaux réalisés, si le propriétaire souhaite toujours louer son bien, il devra faire une nouvelle demande de Permis de Louer.

QU'EST-CE QU'UN LOGEMENT DÉCENT ?



UNE SURFACE MINIMUM DE 9M² POUR UNE PERSONNE SEULE,
avec 2,20m minimum de hauteur sous plafond



LA SURFACE DOIT ÊTRE PROPORTIONNELLE AU NOMBRE D'HABITANTS



SANS RISQUE DE PORTER ATTEINTE À LA SÉCURITÉ PHYSIQUE OU À LA SANTÉ DU LOCATAIRE



EXEMPT DE TOUTE INFESTATION D'ESPÈCES NUISIBLES ET PARASITES



RÉPONDANT À UN CRITÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE MINIMALE



DOTÉ D'ÉQUIPEMENTS LE RENDANT CONFORME À UN USAGE D'HABITATION



POUR RAPPEL

- + Une pièce sans fenêtre n'est pas comptabilisée comme une surface habitable.
- + Les caves, sous-sols, combles, abris de jardin, garages, entrepôts, magasins ou toute pièce sans ouvrant sont impropres à l'habitation et ne peuvent être ni loués, ni mis à disposition, même gratuitement.



FOIRE AUX QUESTIONS

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 ne nécessite pas de nouvelle demande. Passée cette période et en cas de changement de locataire, le propriétaire devra déposer une nouvelle demande de Permis.

EN CAS DE CHANGEMENT DE PROPRIÉTAIRE, QUELLE DÉMARCHÉ ?

Une autorisation en cours de validité peut être transférée au nouveau propriétaire du logement. 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.

ET SI JE NE LOUE PAS MON LOGEMENT TOUT DE SUITE ?

Le Permis devient caduque si le bien n'est pas loué dans les 2 ans après la date d'autorisation.

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.
