

GUIDE PRATIQUE

Permis de Louer

Agir contre l'habitat indigne

Propriétaires bailleurs, la Communauté d'Agglomération du Caudrésis-Catésis vous accompagne dans vos démarches.

CA2C
Communauté d'agglomération
Caudrésis-Catésis

Un nouveau pas contre le logement indigne

La Communauté d'Agglomération du Caudrésis-Catésis (CA2C) s'engage avec force dans la lutte contre l'habitat indigne.

En effet, encore aujourd'hui, notre territoire compte un taux important de logements indécents et de trop nombreux habitants vivent dans des conditions difficiles et dégradées.

C'est ainsi qu'elle a institué le « permis de louer » qui sera effectif et opérationnel à compter du 1^{er} janvier 2022.

Ce dispositif permet de s'assurer que les logements mis en location ne portent atteinte ni à la sécurité des occupants ni à la salubrité publique, en demandant au propriétaire d'effectuer soit une déclaration, soit une demande d'autorisation préalable à la mise en location de son logement.

Ce « permis », dès lors qu'il est accordé, est aussi un gage de qualité du logement mis en location et donc une réelle plus-value pour le propriétaire bailleur. Tout le monde en sort gagnant.

Vous trouverez dans ce fascicule tous les éléments liés au dispositif ainsi que la procédure à suivre.

Le service Habitat de la CA2C est également à la disposition des propriétaires bailleurs et des professionnels de l'immobilier pour toute question et demande de renseignement.



copyright : istockphoto

25 % des logements locatifs privés sur le territoire de la CA2C sont considérés comme potentiellement indignes soit 1750 logements.

Ce taux est le deuxième plus important du département.

Les logements concernés



Les logements locatifs privés mis en location ou faisant l'objet d'une nouvelle mise en location, pour les logements loués « meublés » ou « non meublés » à titre de résidence principale, soit au minimum 8 mois par an.

Pour toutes les communes concernées*, il s'agira des résidences principales construites avant 1975 et répondant à la définition ci-dessus.

Sont exclus du dispositif : les logements locatifs sociaux, les reconductions de contrats de location à savoir la reconduction automatique et à l'identique de ce dernier, les renouvellements de contrats de location qui correspondent à l'extinction du bail initial et à la naissance concomitante du nouvel accord entre les parties qui vont conclure alors un nouveau contrat, les avenants au contrat de location, modifiant une ou plusieurs clauses du contrat de location initial, les locations non soumises à la loi du 6 juillet 1989, notamment les locations touristiques et les baux commerciaux.

* voir page suivante

Quelles sanctions



En cas de non-déclaration, la sanction encourue est une amende allant jusqu'à 5 000 €. En cas de nouveau manquement dans un délai de trois ans, la sanction peut aller jusqu'à 15 000 €.

Dans le cas d'une mise en location malgré une décision de rejet de la CA2C, le propriétaire peut se voir infliger une amende allant jusqu'à 15 000 €.

À savoir

L'article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 : « 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 ».

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 qui le souhaitent de mieux contrôler la qualité du parc locatif sur leur territoire.

Par délibération du 18 février 2021, le Conseil Communautaire de la CA2C a institué le permis de louer. Celui-ci sera opérationnel à compter du 1^{er} janvier 2022.

Comment se décline le permis de louer



Le permis de louer regroupe deux procédures :

La déclaration de mise en location

ou

L'autorisation préalable de mise en location

LE PERMIS DE LOUER

Dans quelles communes



- Avesnes-les-Aubert,
- Bazuel,
- Beaumont-en-Cambrésis,
- Beauvois-en-Cambrésis,
- Bertry,
- Bévillers,
- Busigny,
- Catillon-sur-Sambre,
- Cattenières,
- Caudry*,
- Caullery,
- Élincourt,
- Estourmel,
- Honnechy,
- Inchy-en-Cambrésis,
- Le Cateau-Cambrésis*,
- Le Pommereuil,
- Maurois,
- Mazinghien,
- Montay,
- Ors,
- Quiévy,
- Rejet-de-Beaulieu,
- Saint-Aubert,
- Saint-Hilaire-lez-Cambrai,
- Saint-Souplet-Escaufourt,
- Saint-Vaast-en-Cambrésis,
- Troisvilles,
- Walincourt-Selvigny.

** Les communes de Caudry et de Le Cateau-Cambrésis sont soumises soit à la demande de mise en location, soit à l'autorisation préalable de mise en location selon les rues.*

Ci-dessous, vous trouverez la liste des rues incluses dans le périmètre d'autorisation préalable de mise en location :

▲ Caudry

Rue Alençon, rue Alfred Mélayers, rue Aristide Briand, rue Belfort, rue Bruxelles, rue Cambrai, rue Chantilly, rue Chanzy, rue Clément Ader, rue Curie, Cité « Danjou », Cité « Depreux », rue Diderot, rue Égalité, rue Émile Zola, place Fiévet, rue François Charlet, rue Henri Barbusse, rue Jacquard, rue Jean-Jacques Rousseau, rue Jean Lebas, rue Léon Blum, rue Léon Gambetta, rue Liberté, rue Maréchal Leclerc, rue Michelet, rue Négrier, rue Osbert, rue de la Paix, ruelle Ribeaucourt, rue Salengro, rue Saint-Quentin.

▲ Le Cateau-Cis

Rue Jean Jaurès, rue Émile Zola, rue Cuvier, rue Paul Delplanche, rue Fontellaye Déjardin, rue des Fusiliers, rue Marc Legay, rue de Landrecies, rue de Tupigny, rue de Baillon, rue des Remparts, rue Pasteur, rue Robert Ruffin, rue Genty, ruelle Wauters, ruelle Regnaudin, rue du Maréchal Mortier, rue de Fesmy, rue Louis Carlier, ruelle du Cambrésis, rue Théophile Boyer, rue de la République, rue Auguste Seydoux, rue Fénelon, rue Hiolin, rue Charles Seydoux, faubourg de Cambrai, boulevard Paturle.

Pour le reste des rues de ces deux communes, c'est la déclaration de mise en location qui s'applique.

COMMENT RÉUSSIR SA DEMANDE

Déclaration de mise en location

1^{ère} étape

Le dossier doit être constitué dans les 15 jours suivant la conclusion d'un nouveau contrat de location. Il doit contenir les trois éléments suivants :

-  - le **formulaire CERFA N°15651*01 dûment rempli**,
(<https://www.caudresis-catesis.fr/l-habitat/permis-de-louer.html>)
-  - une copie du dossier de diagnostic technique (DDT),
-  - une planche de photos de la salle de bain, du salon, de la cuisine, des chambres et des façades extérieures.

2^e étape

Le bailleur ou son mandataire complète et transmet le dossier :



- soit directement en ligne via le site internet de la CA2C : www.caudresis-catesis.fr
(rubrique Habitat)



- soit à l'accueil de la CA2C, du lundi au vendredi aux horaires suivants :
de 8h30 à 12h et de 14h à 17h

À l'adresse suivante :

Communauté d'Agglomération du Caudrésis-Catésis
Rue Victor Watremez - RD 643 - ZA le bout des 19
59 157 Beauvois-en-Cambrésis

3^e étape

Dès sa réception, le dossier sera instruit dans un délai d'une semaine maximum par un technicien de la CA2C.



À l'issue de l'instruction et si le dossier est complet et conforme, un récépissé est délivré au bailleur ou son mandataire lui permettant de louer son bien.

Il est à noter que s'il y a une suspicion d'indécence du logement, une visite du bien par un technicien pourra être effectuée.

Communes concernées :

Avesnes-les-Aubert, Bazuel, Beaumont-en-Cis, Beauvois-en-Cis, Bertry, Béviliers, Busigny, Catillon-sur-Sambre, Cattenières, Caudry*, Caullery, Élincourt, Estourmel, Honnechy, Inchy-en-Cis, Le Cateau-Cis*, Le Pommereuil, Maurois, Mazinghien, Montay, Ors, Quiévy, Rejet-de-Beaulieu, Saint-Aubert, Saint-Hilaire-lez-Cambrai, Saint-Souplet-Escaufourt, Saint-Vaast-en-Cis, Troisvilles et Walincourt-Selvigny.

Bon à savoir

Le paiement en tiers payant des allocations de logement, c'est-à-dire le paiement direct au propriétaire bailleur, est conditionné à la présentation du récépissé de la déclaration à la Caisse d'allocations familiales (CAF) ou à la Caisse de mutualité sociale agricole (CMSA).

* Les communes de Caudry et de Le Cateau-Cambrésis sont soumises soit à la demande de mise en location, soit à l'autorisation préalable de mise en location selon les rues.

COMMENT RÉUSSIR SA DEMANDE

Autorisation préalable de mise en location

1^{ère} étape

Le dossier doit être constitué un mois avant la conclusion d'un nouveau contrat de location. Il doit contenir les trois éléments suivants :



- le **formulaire CERFA N°15652*01 dûment rempli**,
(<https://www.caudresis-catesis.fr/l-habitat/permis-de-louer.html>)



- une copie du dossier de diagnostic technique (DDT),



- une planche de photos de la salle de bain, du salon, de la cuisine, des chambres et des façades extérieures.

2^e étape

Le bailleur ou son mandataire complète et transmet le dossier :



- soit directement en ligne via le site internet de la CA2C : www.caudresis-catesis.fr
(rubrique Habitat)



- soit à l'accueil de la CA2C, du lundi au vendredi aux horaires suivants :
de 8h30 à 12h et de 14h à 17h



À l'adresse suivante :

Communauté d'Agglomération du Caudrésis-Catésis
Rue Victor Watremez - RD 643 - ZA le bout des 19
59 157 Beauvois-en-Cambrésis

3^e étape

Dès sa réception, le dossier sera instruit dans un délai d'un mois maximum par un technicien de la CA2C.



Une visite du logement sera effectuée par un policier municipal, afin de vérifier l'état et la décence du bien.

À l'issue de l'instruction, de la visite et si le logement est conforme, un récépissé est délivré au bailleur ou son mandataire lui permettant de louer son bien.

Rues concernées à Le Cateau-Cis

Rue Jean Jaurès, rue Émile Zola, rue Cuvier, rue Paul Delplanche, rue Fontellaye Déjardin, rue des Fusiliers, rue Marc Legay, rue de Landrecies, rue de Tupigny, rue de Baillon, rue des Remparts, rue Pasteur, rue Robert Ruffin, rue Genty, ruelle Wauters, ruelle Regnaudin, rue du Maréchal Mortier, rue de Fesmy, rue Louis Carlier, ruelle du Cambrésis, rue Théophile Boyer, rue de la République, rue Auguste Seydoux, rue Fénelon, rue Hiolin, rue Charles Seydoux, faubourg de Cambrai, boulevard Paturle.

Rues concernées à Caudry

Rue Alençon, rue Alfred Mélayers, rue Aristide Briand, rue Belfort, rue Bruxelles, rue Cambrai, rue Chantilly, rue Chanzy, rue Clément Ader, rue Curie, Cité « Danjou », Cité « Depreux », rue Diderot, rue Égalité, rue Émile Zola, place Fiévet, rue François Charlet, rue Henri Barbusse, rue Jacquard, rue Jean-Jacques Rousseau, rue Jean Lebas, rue Léon Blum, rue Léon Gambetta, rue Liberté, rue Maréchal Leclerc, rue Michelet, rue Négrier, rue Osbert, rue de la Paix, ruelle Ribaucourt, rue Salengro, rue Saint-Quentin.

QUESTIONS / RÉPONSES



Et si je viens d'acquérir un bien soumis au permis de louer ?

En cas de logement vendu ou faisant l'objet d'une mutation à titre gratuit, il convient de vous rapprocher du service « Habitat » de la CA2C.



Dois-je faire une demande à chaque changement de locataire ?

La déclaration ou l'autorisation doivent être faites ou renouvelées à chaque mise en location avec un nouveau locataire. Les renouvellements, avenants ou reconductions de bail ne sont pas concernés.



Est-ce que la visite concernant l'autorisation préalable de mise en location est payante ?

Non. Le plus de cette visite est d'accompagner le bailleur pour être en conformité avec le permis de louer.



Et si après ma demande d'autorisation préalable de mise en location, je ne loue pas mon logement rapidement ?

La demande n'est plus valide si le logement n'est pas loué dans les deux ans après la date d'autorisation.

Obligations et devoirs du locataire :

Au-delà du permis de louer et des obligations du propriétaire, il est important de rappeler également les obligations et devoirs du locataire.

La principale obligation du locataire est de régler **son loyer et ses charges** en respectant scrupuleusement les modalités de paiement décidées d'un commun accord avec le propriétaire dans les délais impartis.

L'entretien courant du logement et des équipements mentionnés dans le contrat incombe au locataire. Concrètement, il doit prendre en charge les petites interventions et les réparations peu coûteuses du quotidien (listées par un décret de 1987).

La souscription d'une assurance est obligatoire contre les risques locatifs : incendie, dégâts des eaux, etc... Une attestation doit être délivrée au bailleur.

Le locataire est présumé responsable **des dégradations** qui surviennent pendant la durée de la location. Sa responsabilité est écartée s'il prouve que les dommages sont dus à la force majeure ou à la faute du bailleur.

Enfin, tout **comportement excessif** pouvant entraîner une dévalorisation de l'immeuble ou une gêne pour les autres peut être considéré comme une nuisance et, à ce titre, entraîner une résiliation du bail et des sanctions si le tribunal est saisi. Sont visés aussi bien les injures, violences et coups portés que l'encombrement des parties communes par des objets qui n'ont rien à y faire ou l'utilisation induite d'une place de parking, pour ne citer que ces quelques exemples.

Propriétaires

Pour mettre en location
votre maison ou appartement
Demandez votre permis de louer



À partir du 1^{er} janvier 2022, un bailleur ne pourra louer son logement que si les conditions de sécurité et de salubrité sont respectées. Le permis de louer est une initiative de la Communauté d'Agglomération du Caudrésis-Catésis afin de lutter contre le logement indigne.



Pour toute information :
contactez la CA2C par courriel :
permisdelaouer@caudresis-catesis.fr
ou par téléphone au 03 27 75 01 01

