

PERMIS DE LOUER

guide pratique

À PARTIR DU 1^{er} OCTOBRE 2022
SUR LE SECTEUR DE LA GARE





SOMMAIRE

P3 Qu'est-ce que le permis de louer ?

P4 Quels sont les logements concernés ?

Nature et localisation des logements
soumis au permis de louer

P5 Mode d'emploi

P7 Critères minimaux d'habitabilité
pour louer un logement

Quelles sanctions ?

Questions/réponses

P8 Vos contacts



QU'EST-CE QUE LE PERMIS DE LOUER ?

Le permis de louer est un dispositif de la loi ALUR - pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové - qui dote les collectivités territoriales d'un outil pour lutter contre l'habitat indigne, en garantissant aux locataires un bien conforme aux normes de sécurité et d'habitabilité.

Il s'agit, pour les propriétaires bailleurs privés, lors d'une première mise en location ou d'un changement de locataire, d'obtenir préalablement l'autorisation par la ville de Caen de louer leur logement.

La mise en place de ce dispositif permet d'intervenir en amont de la location, sans attendre une éventuelle plainte du locataire. Le permis de louer prend la forme d'un arrêté d'autorisation préalable de mise en location, **obligatoire** si le logement se situe dans le périmètre défini dans la délibération du Conseil Municipal votée le 28 mars 2022.

L'arrêté est obligatoirement annexé au contrat de location. La demande d'autorisation doit être renouvelée à chaque changement de locataire.

Le permis de louer s'applique à tous les logements loués, meublés ou non, à titre de résidence principale.

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

► LE 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, renforcent la lutte contre l'habitat indigne, en permettant aux collectivités désireuses de mieux contrôler la qualité du parc locatif sur 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 minimale, et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation».



QUELS SONT LES LOGEMENTS CONCERNÉS ?

À partir du 1^{er} octobre 2022, une Autorisation Préalable de Mise en Location (APML) devra être délivrée pour toutes nouvelles mises en location d'un logement situé dans le périmètre concerné, à l'exception des cas suivants :

- > logements sociaux
- > logements conventionnés ANAH
- > propriétaires occupants
- > locations touristiques saisonnières (moins de 4 mois dans l'année)
- > baux commerciaux
- > renouvellements de bail
- > reconductions de bail
- > avenants au bail

PÉRIMÈTRE SOUMIS AU PERMIS DE LOUER



LISTE NON EXHAUSTIVE DES ADRESSES CONCERNÉES :

- 2 à 146 rue d'Auge
- 49 à 127 rue d'Auge
- Rue Jules-Oyer
- 2 à 58 place de la Gare
- 2 à 6 rue Roger-Bastion
- 1 au 39 rue de Falaise
- 7 à 11 et 12 à 16 rue Canchy
- 3 Venelle-aux-Champs



MODE D'EMPLOI

le dossier est complet

**DÉPOT
DE LA DEMANDE**

**1 MOIS
INSTRUCTION + DÉCISION**

sans frais de dossier

Sous réserve d'une visite conjointe du logement, le demandeur reçoit une réponse sous 1 mois.

1

DÉPOSER SA DEMANDE D'AUTORISATION PRÉALABLE DE MISE EN LOCATION

Avant la signature du contrat de location, le propriétaire dépose une demande d'autorisation préalable comprenant :

- > Le formulaire CERFA n°15652*01 (*lien en bas de la page*)
- > Un dossier de diagnostic technique (DDT) (article 3-3 loi 6 juillet 1989) composé :
 - 1** d'un diagnostic de performance énergétique (DPE)
 - 2** d'un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz pour les logements de plus de 15 ans
 - 3** d'une attestation de surfaces (loi Carrez)
 - 4** d'une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence d'amiante pour les appartements dans les immeubles collectifs datant d'avant 1997
 - 5** d'un constat des risques d'exposition au plomb (CREP) pour les logements construits avant 1949

COMMENT DÉPOSER UNE DEMANDE?

- 1** Soit en complétant son dossier sur le portail des téléservices de la Ville de Caen : **mesdemarches.caen.fr/urbanisme** ou **mesdemarches.caen.fr/professionnels** avec les pièces justificatives
- 2** Soit par courrier recommandé avec accusé de réception au Service Communal d'Hygiène et de Santé, Mairie de Caen, Esplanade Jean-Marie Louvel, 14000 Caen
- 3** Soit sur rendez-vous au Service Communal d'Hygiène et de Santé, situé à l'hôtel de ville de Caen
contact : **02 31 54 47 35**
ou **permisdelouer@caen.fr**

TÉLÉCHARGER LE FORMULAIRE CERFA

https://www.formulaires.service-public.fr/gf/cerfa_15652.do

UNE QUESTION SUR VOTRE DOSSIER :

02 31 54 47 35

ou par mail : permisdelouer@caen.fr

COMPLÉTER SON DOSSIER EN LIGNE :

mesdemarches.caen.fr/urbanisme

ou mesdemarches.caen.fr/professionnels

2 RECEVOIR LE RÉCÉPISSÉ

SI LE DOSSIER EST COMPLET :

Le propriétaire reçoit un accusé de réception mentionnant qu'une réponse sera délivrée sous 1 mois.

ATTENTION :

Cet accusé ne vaut pas autorisation de louer.

SI LE DOSSIER N'EST PAS COMPLET :

- > le propriétaire reçoit un récépissé indiquant les pièces manquantes et le report du délai d'instruction à réception des pièces.
- > Si les pièces manquantes ne sont pas déposées dans le délai imparti, le propriétaire devra déposer une nouvelle demande.

3 PARTICIPER À LA VISITE TECHNIQUE DU LOGEMENT

Lorsque le dossier est complet, le propriétaire ou son mandataire est recontacté pour fixer une visite conjointe avec le service instructeur. Cette visite permet d'évaluer le bien sur des critères de sécurité et de salubrité.

ATTENTION : la visite pourra être demandée pour délivrer une APML.

4 RECEVOIR LA DÉCISION

A l'issue de l'instruction, 3 décisions peuvent être prises :

- > **L'arrêté d'autorisation :** la location est autorisée. Le formulaire CERFA et l'arrêté d'autorisation devront être annexés au bail le jour de la signature.
- > **L'arrêté d'autorisation sous réserve de réalisation de travaux avant mise en location :** si des désordres mineurs sont constatés. Le propriétaire disposera d'un délai de **3 mois maximum** pour réaliser les travaux.

Attention tant que les travaux ne sont pas réalisés, le logement ne peut pas être mis en location. À l'échéance, le demandeur devra fournir des justificatifs de travaux au service instructeur et une contre-visite pourra être organisée.

- > **L'arrêté de refus :** la décision est notifiée au propriétaire, au plus tard un mois après le dépôt du dossier, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Une décision de refus sera prise si une mise en location porte atteinte à la sécurité des occupants ou à la salubrité publique. Cette décision sera assortie de la description des désordres constatés. Une fois les travaux réalisés et si le propriétaire souhaite toujours louer son bien, il lui reviendra de déposer une nouvelle demande préalable de mise en location

de son logement. Il devra alors transmettre les justificatifs actualisés (photos, factures) permettant de vérifier la bonne exécution des travaux.

Pour la réalisation de travaux, des aides peuvent être attribuées sous conditions. Contactez la Maison de l'Habitat : 02 31 38 31 38 Communauté urbaine, 16, rue Rosa-Parks, 14000 Caen

- > **Autorisation tacite :** en cas d'absence de réponse dans un délai d'un mois à compter de la date de dépôt de la demande, le permis de louer est réputé comme accordé.



CRITÈRES

MINIMAUX D'HABITABILITÉ POUR LOUER UN LOGEMENT

- > Pièce principale d'une surface habitable supérieure à 9 m² avec une hauteur sous plafond d'au moins 2.20 m.
- > Chaque pièce de vie doit disposer d'un éclairage naturel suffisant et de fenêtres donnant directement sur l'extérieur.
- > Logement équipé des éléments de confort prévus par la loi, notamment chauffage, l'alimentation en eau potable, l'évacuation des eaux usées, un système de production d'eau chaude.
- > Logement équipé d'un système de ventilation efficace empêchant le développement de l'humidité et des moisissures.
- > Une installation électrique avec un compteur autonome et, le cas échéant, une installation gaz conforme aux normes de sécurité dont le bon fonctionnement a été vérifié par un professionnel agréé.
- > La surface minimum d'habitabilité est de : 9 m² pour une personne, 16 m² pour un couple, 9 m² par personne supplémentaire
- > Toute pièce enterrée ou semi enterrée, garage, abri de jardin, sous combles, dépendance et autre local commercial ne peuvent être considérés comme un logement, il est interdit de les louer en tant que tel.

QUELLES SANCTIONS ?

- > Proposer à la location un logement n'ayant pas reçu d'arrêté d'autorisation expose le propriétaire à une amende de 5000€, susceptible d'être portée à 15000€ en cas de récidive (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 s'expose à une amende allant jusqu'à 15000€ (article L 635-7 du Code de la construction et de l'habitation).



QUESTIONS/RÉPONSES

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

Oui, pour tout changement de locataire, le propriétaire devra déposer une nouvelle demande d'autorisation.

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

Seuls 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 nécessite pas d'APML.

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 ville, 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 au service instructeur.

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

Les mandataires peuvent prendre en charge cette procédure. Il est, cependant, 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 demande. Y seront notifiées les anomalies à corriger. Une fois les travaux effectués, le propriétaire dépose une nouvelle demande pour pouvoir louer le bien.

Si je ne loue pas mon logement tout de suite que devient ma demande d'autorisation préalable ?

L'autorisation devient caduque si le logement n'est pas loué dans les 2 ans qui suivent la réception de l'arrêté d'APML.



VOS CONTACTS

> sur le Permis de Louer et le suivi de l'instruction des autorisations

Service Communal d'Hygiène et de Santé (S.C.H.S.),
Hôtel de ville • Esplanade Jean-Marie Louvel
14027 CAEN cedex 9

02 31 54 47 35

permisdelouer@caen.fr

> sur les aides à la rénovation

Maison de l'Habitat • 16, Rue Rosa-Parks
14000 Caen

02 31 38 31 38

maison.habitat@caenlamer.fr



Informations :
caen.fr/logement