



**#PERMISDELOUER**  
**#PERMISDEDIVISER**

# LE PERMIS DE LOUER ET LE PERMIS DE DIVISER À SIN LE NOBLE

La démarche du permis de louer et du permis de diviser à l'échelle de Douaisis Agglo a été initiée en 2023 pour une mise en œuvre, à titre expérimental en 2024. Les deux procédures permettent de « suivre l'évolution de l'habitat ».

## LE PERMIS DE LOUER

Le permis de louer est une autorisation préalable à la mise en location d'un logement, vide ou meublé en résidence principale, se situant dans un périmètre défini, accordée par la commune de Sin-le-Noble à tous propriétaires privés (ou mandataires) qui en font la demande et dont le logement respecte les règles de décence en vigueur.

En vigueur à compter du 26 janvier 2024 jusqu'au 31 décembre 2024, ces autorisations permettront de :

- lutter contre l'habitat indigne,
- lutter contre les marchands de sommeil,
- assurer aux locataires une offre de logements décents,
- mettre fin à l'hyper-densification,
- améliorer le patrimoine et l'attractivité du territoire

Le permis de louer sera obligatoire à compter du 26 janvier 2024 dans le périmètre identifié ci-dessous pour la conclusion de tout nouveau bail d'habitation. Les baux conclus antérieurement à cette date ne sont pas concernés par l'obligation.

## LE PERMIS DE DIVISER

Le permis de diviser est une autorisation accordée aux propriétaires qui désirent diviser un bien à usage d'habitation afin de créer plusieurs logements.

Mesure complémentaire à l'autorisation préalable de mise en location, en vigueur à compter du 26 janvier 2024 au 31 décembre 2024, cette autorisation permet de :

- lutter contre l'habitat indigne,
- lutter contre les marchands de sommeil,
- assurer aux locataires une offre de logements décents,
- mettre fin à l'hyper-densification,
- améliorer le patrimoine et l'attractivité du territoire.

L'autorisation doit être obtenue par le propriétaire avant la réalisation des travaux. Pour mettre le bien nouvellement divisé en location, une demande de permis de louer est également nécessaire.

## QUOI ?

**L'AUTORISATION PRÉALABLE AUX TRAVAUX DE DIVISION, DITE « PERMIS DE DIVISER » CONCERNE TOUS LES LOGEMENTS.**

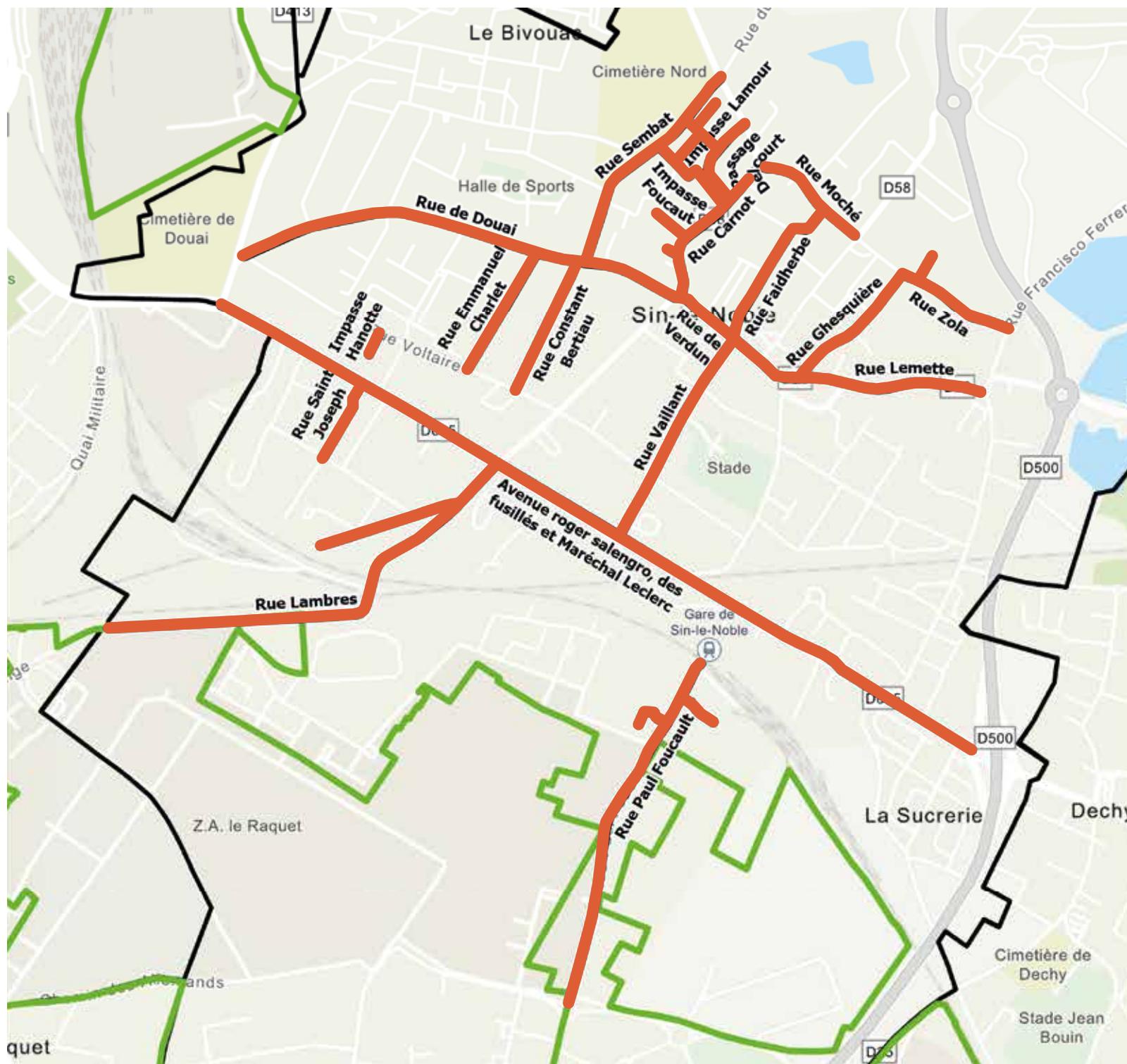
## QUI ?

**CETTE NOUVELLE MESURE CONCERNE LES PROPRIÉTAIRES, MANDATAIRES OU BAILLEURS PRIVÉS D'UN LOGEMENT QUI METTENT EN LOCATION DES LOGEMENTS DANS LES PÉRIMÈTRES ÉTABLIS POUR UNE PREMIÈRE MISE EN LOCATION DU LOGEMENT OU UN CHANGEMENT DE LOCATAIRE.**

## OÙ ?

**POUR VÉRIFIER SI LE BIEN À LOUER EST CONCERNÉ PAR LE DISPOSITIF, IL SUFFIT DE SE RÉFÉRER AU PLAN ANNEXÉ PAGE SUIVANTE.**

# LE PÉRIMÈTRE COMMUN D'APPLICATION



**— RUES CONCERNÉES**

# LE PERMIS LOUER PROCÉDURE

## COMMENT SE PASSE LA DEMANDE ?

1. Dépôt du dossier complet (Cerfa n°15 652\*01 + diagnostics techniques)
2. Remise d'un récépissé (si dossier complet)
3. Visite de décence
4. Décision de la commune (autorisation / autorisation avec prescription / refus)

## 1. DÉPÔT DU DOSSIER

Le dépôt du dossier peut être réalisé :

### • Par voie postale sous pli recommandé ou en main propre à :

Mairie de Sin le Noble  
Place Jean Jaurès  
59450 Sin le Noble

### • Par voie dématérialisée :

Dans un premier temps, le dépôt des dossiers est réalisé sous format papier. Néanmoins les modalités de dépôt sont susceptibles d'évoluer au cours de l'expérimentation.

## PIÈCES JUSTIFICATIVES

- Formulaire Cerfa n°15 652\*01
- Diagnostic de performance énergétique
- Diagnostic plomb
- Diagnostic amiante
- Diagnostic électricité et gaz
- État des risques et pollution (ERP)
- Pour les logements construits avant 1949, un CREP

## 2. RÉCÉPISSÉ DE LA DEMANDE

### • Si le dossier est complet (CERFA + diagnostics techniques)

Le propriétaire recevra un accusé de réception. Ce document ne vaut aucunement autorisation de louer. À compter de la date de l'accusé de réception, la Commune dispose d'un délai d'un mois pour instruire la demande de permis de louer.

### • Si le dossier est incomplet

Le propriétaire est contacté pour lui préciser les éléments manquants. Il dispose d'un mois pour les transmettre. La demande ne pourra pas être instruite en l'absence des pièces manquantes.

Une fois le dossier complet, le propriétaire recevra un accusé de réception et la Commune disposera d'un délai d'un mois pour

instruire la demande de permis de louer. À défaut de complétude du dossier dans les délais impartis, le dossier sera rejeté.

## 3. VISITE DE DÉCENCE

Une fois la demande complète déposée, un opérateur privé mandaté par la Commune contacte le propriétaire dans le but d'effectuer une visite de décence du logement. Lors de cette visite, l'opérateur procédera à une évaluation technique portant sur la sécurité et la salubrité du logement, ce qui donnera lieu à un rapport ajouté au dossier de demande du permis de louer.

À l'appui du rapport de visite et des pièces constitutives du dossier, la Commune prendra la décision finale.

## 4. DÉCISION DE LA COMMUNE

À l'appui du rapport de visite, une décision d'autorisation ou de refus sera prise. La décision de la Commune se matérialise de la façon suivante :

### Autorisation ●

Le permis de louer est accordé. L'autorisation doit être renouvelée à chaque nouveau bail.

### Autorisation avec prescription ●

L'autorisation est accordée sous réserve de la réalisation avant mise en location de travaux si des désordres mineurs sont constatés. Une visite de contrôle aura ensuite lieu sous 3 mois afin de vérifier que les travaux prescrits ont été réalisés.

Le logement ne pourra être mis en location que sous réserve de la réalisation des prescriptions.

### Refus ●

Le permis de louer n'est pas accordé si des désordres constatés sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité et/ou à la santé des

occupants. Le propriétaire n'est pas autorisé à mettre son logement en location.

Des travaux doivent être entrepris pour rendre le logement décent et conforme aux normes en vigueur. Pour obtenir une autorisation de louer le bien, une nouvelle demande de permis de louer doit être réalisée.

### APPLICATION

Cette décision est notifiée au propriétaire au plus tard un mois après la réception du dossier complet. Sans réponse sous ce délai, le permis de louer doit être considéré comme accordé.

L'autorisation doit être jointe au contrat de bail.

Chaque nouvelle mise en location du logement nécessitera une nouvelle autorisation. L'autorisation devient caduque s'il apparaît qu'elle n'est pas suivie d'une mise en location dans un délai de 2 ans suivant sa délivrance.

### TRANSFERT

Le permis de louer est valable 2 ans dans un logement vide et doit être joint au contrat de bail.

Aussi, lors d'un changement de propriétaire, un transfert du permis de louer au propriétaire suivant est possible si le permis est en cours de validité et sous réserve de l'accord du propriétaire initial (Cerfa n° 15663\*01).



# LE PERMIS DE DIVISER PROCÉDURE

## COMMENT SE PASSE LA DEMANDE ?

1. Dépôt du dossier complet (formulaire + diagnostics techniques)
2. Remise d'un récépissé (si dossier complet)
3. Décision de la commune (autorisation / autorisation avec prescription / refus)

## 1. DÉPÔT DU DOSSIER

Le dépôt du dossier peut être réalisé :

### • Par voie postale sous pli recommandé ou en main propre à :

Mairie de Sin le Noble  
Place Jean Jaurès  
59450 Sin le Noble

### • Par voie dématérialisée :

Dans un premier temps, le dépôt des dossiers est réalisé sous format papier. Néanmoins les modalités de dépôt sont susceptibles d'évoluer au cours de l'expérimentation.

## PIÈCES JUSTIFICATIVES

- Formulaire de demande d'autorisation préalable de travaux
- Plans côté faisant apparaître la situation avant et après travaux
- Diagnostic plomb
- Diagnostic amiante
- Diagnostic électricité et gaz

## 2. RÉCÉPISSÉ DE LA DEMANDE

### • Si le dossier est complet (formulaire + diagnostics techniques)

Le propriétaire recevra un accusé de réception, qui ne vaut aucunement autorisation de diviser. À compter de la réception du dossier, la ville dispose d'un délai de 15 jours pour instruire la demande de permis de diviser.

### • Si le dossier est incomplet

Le propriétaire est contacté pour lui préciser les éléments manquants. Il dispose d'un mois pour les transmettre. La demande ne pourra pas être instruite en l'absence des pièces manquantes.

Une fois le dossier complet, la Commune dispose d'un délai de 15 jours pour instruire la demande de permis de diviser. À défaut de complétude du dossier dans les délais impartis, le dossier sera rejeté.

Durant l'instruction, une visite éventuelle du bien pourrait être sollicitée afin de mieux appréhender le projet.

## 3. DÉCISION DE LA COMMUNE

À l'appui du rapport de visite, une décision d'autorisation ou de refus sera prise. La décision de la Commune se matérialise de la façon suivante :

### Autorisation ●

Le permis de diviser est accordé.

### Refus ●

Le permis de diviser n'est pas accordé. Le propriétaire n'est pas autorisé à effectuer les travaux de division du bien.

La décision de refus est assortie de la description des désordres constatés et de la prescription des travaux à réaliser. Une nouvelle demande préalable de division doit être déposée.

Cette décision sera notifiée au propriétaire au plus tard 15 jours après la réception du dossier complet. Sans réponse sous ce délai, le permis de diviser est considéré comme accordé.

---

## SANCTIONS

Tout propriétaire ou mandataire ne respectant la procédure mise en place préalablement à toute division ou mise en location est passible de sanctions.

Ces sanctions sont régies par les articles L126-17 et L126-21, et L183-14 et L183-15 du code de la construction et de l'habitation.

## ABSENCE DU DÉPÔT DE DEMANDE DE PERMIS DE DIVISER

En cas de non-respect des procédures, le propriétaire s'expose à un rappel à l'ordre par les services de l'État, et le cas échéant, il pourra se voir sanctionner d'une amende allant jusqu'à 15 000 €. En cas de nouveau manquement (récidive), l'amende peut s'élever jusqu'à 25 000 €.

## MISE EN VENTE, EN LOCATION OU À DISPOSITION D'AUTRUI

En cas de mise en vente, de mise en location ou de mise à disposition d'autrui des locaux destinés à l'habitation et provenant d'une division réalisée en méconnaissance des interdictions légalement définies, le contrevenant s'expose à une sanction de deux ans d'emprisonnement et de 75 000€ d'amende.

## INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Le produit de ces amendes est directement versé à l'Agence nationale de l'habitat (ANAH). Cet établissement public a pour mission d'améliorer le parc de logements privés existants. Il accorde des aides financières pour la réalisation de travaux aux propriétaires occupants, bailleurs privés et copropriétaires.

