

PHASE 2

PERMIS DE LOUER / **OPaH**



« Calais s'engage
pour l'habitat »

DISPOSITIF
GRATUIT



VILLE
de
Calais

**GRAND
CALAIS**
Terres & Mers



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**
*Liberté
Égalité
Fraternité*

La **loi ALUR** permet à la Ville de Calais et à l'agglomération Grand Calais Terres & Mers de vérifier la conformité des logements privés, destinés à la location.

À compter du 1^{er} octobre 2021, le périmètre du dispositif s'étend aux quartiers Saint-Pierre et Calais-Nord. Les propriétaires concernés devront formuler une demande auprès de la mairie avant de mettre leur bien en location.

INSTAURATION D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION À COMPTER DU 1^{ER} OCTOBRE 2021 - POURQUOI ?

La Ville de Calais et l'agglomération Grand Calais Terres & Mers souhaitent poursuivre l'action engagée en matière de lutte contre l'habitat insalubre et les marchands de sommeil en étendant le périmètre d'action du dispositif d'autorisation préalable de mise en location.

Le « **permis de louer** », mis en place depuis le 1^{er} juin 2019, souligne l'engagement de la Ville de Calais dans la mise en œuvre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD), et renforce les dispositifs déjà existants sur le territoire tels que l'OPAH (*Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat*) et l'ORI (*Opération de Restauration Immobilière*). Il contribue également à la mise en œuvre du projet urbain ambitieux porté par la commune dans le cadre du projet Action Cœur de Ville.

Les deux dispositifs complémentaires que sont le « permis de louer » et la nouvelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), seront articulés sur un périmètre communal commun, à compter du 1^{er} octobre 2021.

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 Conseil Communautaire du 1^{er} avril 2021, et du Conseil Municipal du 18 mai 2021, l'agglomération Grand Calais Terres & Mers et la Ville de Calais ont étendu, au périmètre de la nouvelle OPAH, le principe du permis de louer avec un régime d'autorisation préalable.

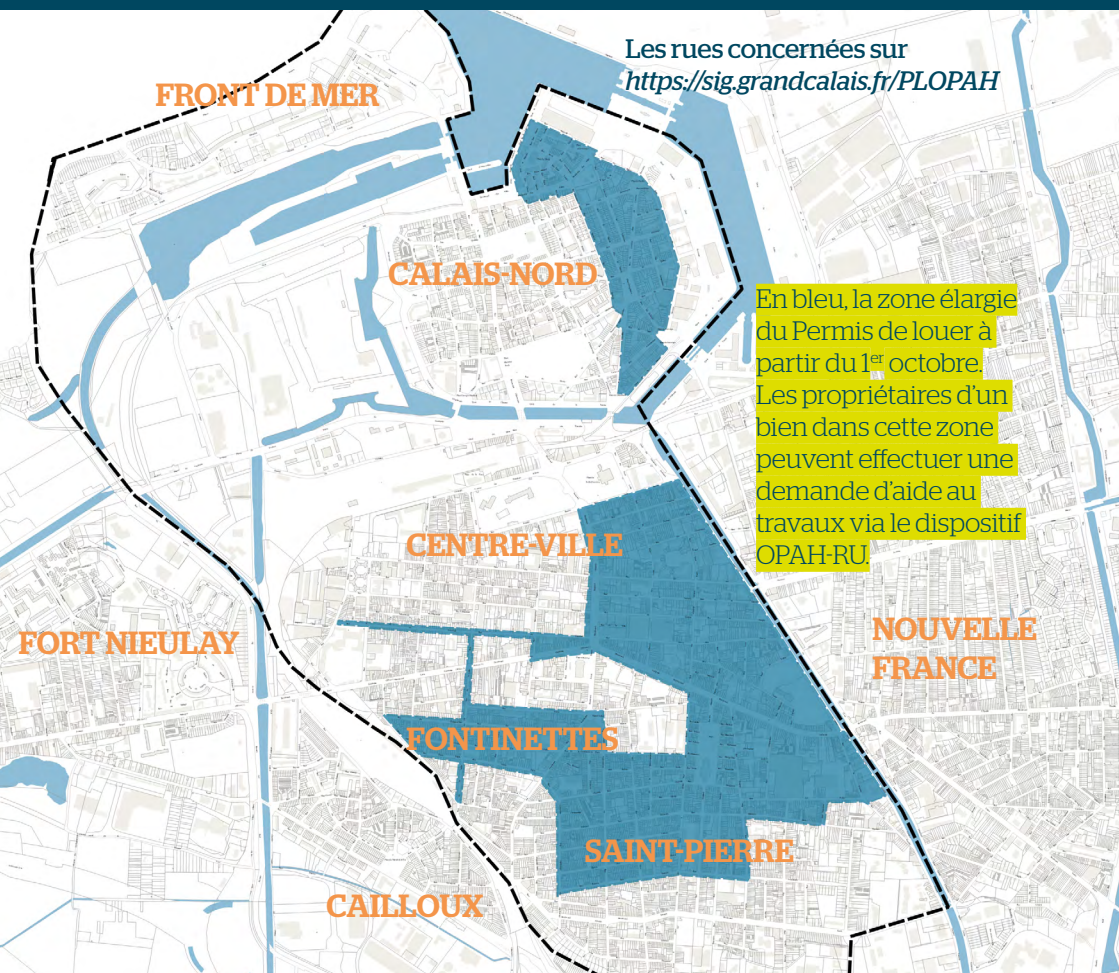
Pour rappel, selon l'article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, «le bailleur est tenu de remettre un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique et à la santé, répondant à un critère de performance énergétique minimale, et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation».

Le permis de louer concerne les maisons, appartements, immeubles collectifs (nus ou meublés), appartenant à des propriétaires privés, hors logements de bailleurs sociaux. Les demandes d'autorisation de louer seront déposées par le pétitionnaire en Mairie de Calais.

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

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.





ÉTAPE 1:

DÉPÔT DE LA DEMANDE D'AUTORISATION PRÉALABLE

Le propriétaire a l'obligation de transmettre auprès de la Mairie une demande d'autorisation préalable :

En utilisant le formulaire CERFA n°15652*01 téléchargeable sur :

www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R47394 et sur www.calais.fr

En annexant un dossier de diagnostic technique (DDT) à la demande.

Le dossier de diagnostic technique (DDT) regroupe :

- Le diagnostic de performance énergétique (DPE);
- Le constat des risques d'exposition au plomb (CREP) pour les logements construits avant 1949;
- Le diagnostic amiante pour tout bien immobilier dont le permis de construire a été délivré antérieurement au 1^{er} juillet 1997;
- L'état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz pour les installations de plus de 15 ans.

Les documents peuvent être déposés directement en Mairie, envoyés par voie postale en courrier recommandé ou déposés sur la plateforme géographique : <https://sig.grandcalais.fr/PLOPAH>

ÉTAPE 2:



REMISE D'UN RÉCÉPISSÉ

Après vérification de la complétude de votre demande, la mairie délivre un accusé de réception. La délivrance de l'accusé de réception vaut récépissé de demande d'autorisation, mais ne vaut aucunement autorisation.

ÉTAPE 3:



VISITE DE CONTRÔLE

Une fois que le dossier est complet et que le récépissé a été envoyé, le Service Communal d'Hygiène et de Salubrité, ou son prestataire, contacte le propriétaire ou le mandataire pour fixer une visite de contrôle du logement. Lors de cette visite, l'agent procède à une évaluation de l'état du logement portant sur la sécurité et la salubrité du logement.

Au terme de la visite, un compte-rendu sera rédigé.



ÉTAPE 4 :

DÉCISION

À la suite du rapport de visite, la Ville de Calais et l'agglomération Grand Calais Terres & Mers émettent un accord ou un refus à la demande d'autorisation de mise en location. La décision est notifiée au propriétaire, au plus tard 30 jours après la réception du dossier complet, par voie postale.

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.

Dans ce cas de figure, le renouvellement complet de la démarche sera nécessaire en vue d'une future demande d'autorisation.



SANCTIONS ÉVENTUELLES

Le fait de mettre en location un logement sans avoir déposé préalablement la demande d'autorisation, ou en dépit d'un refus, sera sanctionné par une amende établie par les services de l'État :

- Une amende pouvant aller jusqu'à 5.000 € en cas de mise en location d'un logement sans avoir déposé une demande d'autorisation au préalable.
- Dans l'éventualité d'une mise en location du logement alors que la demande avait été rejetée au préalable, l'amende peut atteindre 15.000 € (*Article L 635-7 du code de la construction et de l'habitation*).

RÉGIME D'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 dès lors que le logement change de 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.



POUR TOUS RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES,
MERCİ DE CONTACTER :
DÉPARTEMENT ENVIRONNEMENT
SERVICE COMMUNAL D'HYGIÈNE ET DE SALUBRITÉ

 03.21.46.63.37

 permisdelouer@mairie-calais.fr