

**VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE,
VOUS VOULEZ LOUER
VOTRE BIEN ?**

Guide pratique

DÉCLARATION DE LOUER

LUTTER CONTRE
L'HABITAT INDIGNE



POUR SAVOIR SI VOUS ÊTES CONCERNÉ

Rendez-vous dans votre mairie ou à l'ACSO (24 rue de la Villageoise - Creil)

Renseignements : 03 44 64 74 60

www.creilsudoise.fr/habitat-qualite

 /agglomeration.creilsudoise



L'Agglomération Creil Sud Oise (ACSO) renforce son dispositif de lutte contre l'habitat indigne et insalubre en mettant en place **une déclaration préalable de mise en location.**

En effet, le territoire rencontre des problématiques **de logements dégradés, parfois loués dans de mauvaises conditions** : *12% des résidences principales privées sur l'ACSO sont potentiellement des loge-*

ments indignes, la moyenne départementale étant de 2,8%.

A partir du 5 janvier 2019, les propriétaires bailleurs d'un logement situé dans le périmètre retenu par leur commune, doivent déclarer à l'ACSO une nouvelle mise en location ou un changement de locataire dans les 15 jours de la signature du contrat de location.

POURQUOI CETTE DÉCLARATION DE LOUER ?

- **Pour mieux connaître le nombre, la qualité et la localisation** des logements mis en location sur l'agglomération.
- **Pour mieux cibler les actions de l'ACSO et des Communes** en faveur d'un habitat de bonne qualité
- **Pour améliorer le patrimoine du territoire** et ainsi son attractivité

Il s'agit pour les propriétaires privés de déclarer à l'ACSO chaque première mise en location ou chaque changement de locataire, en informant l'ACSO sur le logement loué.

La mise en place de ce dispositif permet **d'intervenir en amont de la location** et de ne pas devoir attendre une éventuelle plainte du futur locataire pour intervenir.





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 plusieurs délibérations, le Conseil Communautaire de l'ACSO a institué la déclaration de mise en location.

Le dispositif est applicable dans les périmètres qu'il a défini.

> 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 ».

QUI EST CONCERNÉ ?

Pour une première mise en location ou un changement de locataire, tout propriétaire dont le logement se trouve dans le périmètre désigné (voir les périmètres sur www.creilsudoise.fr), a l'obligation de déclarer cette location **dans les 15 jours de la signature du contrat de location.**

Ne sont donc pas concernés les renouvellements de bail avec le même locataire, les reconductions de bail et les 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, ni aux logements sociaux.

COMMENT PROCÉDER ?

> Etape 1 :

DÉPÔT DE LA DÉCLARATION AUPRÈS DE L'ACSO

A chaque nouvelle location, le propriétaire a l'obligation de déposer une déclaration préalable de location **dans les 15 jours de la conclusion du bail** :

- > En remplissant le formulaire CERFA N°15651*01 disponible sur :
www.creilsudoise.fr/habitat-qualite
- > En annexant à sa déclaration les documents suivants :
 - **Le Dossier de Diagnostic Technique (DDT)**
Chaque propriétaire a déjà l'obligation légale de fournir un Dossier de Diagnostic Technique (DDT) (article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989) qui regroupe notamment :
 - **Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)**
 - **Le Constat des Risques d'Exposition au Plomb (CREP)**
pour les logements construits avant 1949
 - **Une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence d'amiante**
 - **L'état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz**
 - **L'Etat des Servitudes «Risques» et d'Information sur les Sols (ESRIS)**
- > En déposant le dossier complété soit :
 - **directement à l'accueil de l'ACSO**
 - **par voie postale en courrier recommandé avec accusé de réception**
au 24, rue de la Villageoise - 60106 Creil Cedex
 - **Merci de privilégier la voie dématérialisée, rendez-vous en ligne :**
www.creilsudoise.fr/habitat-qualite

L'ensemble du dossier est à fournir **en un seul exemplaire.**

> Etape 2 :

REMISE D'UN RECEPISSE

- > Si la demande est complète, l'ACSO délivre un accusé de réception. La délivrance de l'accusé de réception vaut récépissé de déclaration de location.
- > Si le dossier n'est pas complet, le propriétaire recevra un courrier de l'ACSO précisant les points à compléter et/ou indiquant les pièces manquantes à fournir.

Le propriétaire dispose d'un délai d'1 mois pour fournir les pièces manquantes.

Passé ce délai, le propriétaire se voit dans l'obligation de déposer une nouvelle déclaration.



> Etape 3 :

INFORMATION DE LA CAF ET DU LOCATAIRE

> Le propriétaire transmet la copie du récépissé :

- **À la Caisse d'Allocations Familiales (CAF)** afin de bénéficier du paiement en tiers payant des aides personnelles au logement. En l'absence de déclaration, la CAF peut décider de suspendre le paiement en tiers payant des aides personnelles au logement. Autrement dit, le propriétaire ne percevra que la part du loyer due par le locataire.

- **À son locataire pour information.**

QUESTIONS/RÉPONSES

> Dois-je déposer une déclaration de louer à chaque changement de locataire ?



OUI

> Dois-je déposer une déclaration de louer en cas d'avenant au contrat de bail ?



NON, la reconduction, le renouvellement de location ou l'avenant au contrat de location ne sont pas soumis à la déclaration de louer.

> En cas de changement de propriétaire, quelle démarche ?



Si le locataire reste le même, il n'y a pas de démarche à faire.

> Mon logement est géré par une agence immobilière.

Qui doit se charger d'effectuer cette demande ?



Les agences immobilières peuvent prendre en charge cette procédure.

Il est conseillé de vous rapprocher de votre agence immobilière afin de vérifier les clauses du mandat.

> **Quel effet sur le bail en cas de mise en location sans déclaration ?**

- ✓ **L'absence de déclaration de mise en location** est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire.
- ✓ **Le bénéfice du paiement en tiers payant des aides personnelles au logement** est subordonné à la production du récépissé de la déclaration de mise en location.

> **Quelles sont les aides apportées par 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 travaux sous conditions à des propriétaires occupants, bailleurs et copropriétaires en difficulté.

L'ANAH peut aider les propriétaires bailleurs à rénover leurs logements destinés à la location. Dans le cadre de travaux de rénovation énergétique ou de travaux plus lourds, vous pouvez bénéficier d'aides financières de l'ANAH pour les réaliser et obtenir une déduction fiscale importante sur vos revenus fonciers bruts.

En contrepartie, vous vous engagez à proposer votre bien à un loyer abordable à des locataires de ressources modestes.



SANCTIONS

> **Dans le cas d'une absence de déclaration préalable de mise en location du logement, le propriétaire contrevenant peut se voir sanctionner d'une amende allant jusqu'à 5 000 € (art L 634-4 du CCH).**

> **Le produit de ces amendes sera directement versé à l'Agglomération Creil Sud Oise (ACSO).**



POUR INFORMATION :

DEUX AUTRES DISPOSITIFS SONT MIS EN PLACE :

> Autorisation de louer & Permis de diviser

Les périmètres retenus sont disponibles sur : www.creilsudoise.fr

VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE,
VOUS VOULEZ LOUER
VOTRE BIEN ?

Guide pratique

AUTORISATION DE
LOUER

LUTTER CONTRE
L'HABITAT INDIGNE



POUR SAVOIR SI VOUS ÊTES CONCERNÉ

Rendez-vous dans votre mairie ou à l'ACSO (24 rue de la Villageoise
Renseignements : 03 44 64 74 60

www.creilsudoise.fr rubrique Habitat
@regeneration.creilsudoise



VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE,
VOUS VOULEZ DIVISER
VOTRE BIEN ?

Guide pratique

PERMIS DE
DIVISER

LUTTER CONTRE
L'HABITAT INDIGNE



POUR SAVOIR SI VOUS ÊTES CONCERNÉ

Rendez-vous dans votre mairie ou à l'ACSO (24 rue de la Villageoise - Creil)
Renseignements : 03 44 64 74 60

www.creilsudoise.fr rubrique Habitat
@regeneration.creilsudoise



STOP

AUX LOGEMENTS INSALUBRES !

L'agglomération Creil Sud Oise

Vous facilite
la vie



88 000 habitants : 11 communes

La Communauté d'Agglomération Creil Sud Oise
24, rue de la Villageoise - CS 40081 - 60106 CREIL Cedex
Tél. : 03 44 64 74 74 - contact@creilsudoise.fr



www.creilsudoise.fr



Creil Sud Oise
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION