

VILLE DE DOUAI
GUIDE PRATIQUE
DU PROPRIÉTAIRE

VALABLE JUSQU'AU
31/12/2027

de louer
de diviser
PERMIS



Vous êtes propriétaire et vous souhaitez louer votre logement et/ou diviser votre immeuble en plusieurs logements ? Retrouvez dans ce guide pratique toutes les démarches à effectuer.

douai.fr   



Lors du conseil communautaire du 6 juillet 2023, DOUAISIS AGGLO a institué l'autorisation préalable à la mise en location (APML) ou "**permis de louer**", et l'autorisation préalable de division (APD) ou "**permis de diviser**" sur une partie du territoire de la commune de Douai (délibération reconduite lors du conseil communautaire du 19 décembre 2024).

Entré en vigueur le 26 janvier 2024 pour une période initiale allant jusqu'au 31/12/2024, **les dispositifs des permis de louer et de divisier sont prorogés à compter du 1^{er} janvier 2025 jusqu'au 31 décembre 2027.**

La ville de Douai est en charge de l'instruction des demandes d'autorisation.

Ces autorisations permettront de lutter contre l'habitat indigne et notamment :

- **lutter contre les marchands de sommeil ;**
- **assurer aux locataires une offre de logements décents ;**
- **mettre fin à l'hyper-densification du centre urbain ;**
- **améliorer le patrimoine et l'attractivité du territoire douaisien.**

01

LE PERMIS DE LOUER

A. Qu'est-ce que le permis de louer ?	p. 5
B. Qui est concerné ?	p. 6
C. Comment obtenir un permis de louer	p. 7
D. Quelle est la durée de validité du permis de louer ?	p. 10
E. Que se passe-t-il en cas de non-respect de ces règles ?	p. 10
F. Informations utiles	p. 11
1. Comment assurer la décence et la durabilité d'un logement loué ?	p. 11
2. Qu'en est-il des performances énergétiques du logement ?	p. 12
3. Quelle est la durée de validité des diagnostics demandés ?	p. 13

02

LE PERMIS DE DIVISER

A. Qu'est-ce que le permis de diviser ?	p. 15
B. Dois-je demander un permis de diviser ?	p. 16
C. Comment obtenir mon permis de diviser ?	p. 16
D. Quels sont les motifs de refus ?	p. 18
E. Que se passe-t-il en cas de non-respect de ces règles ?	p. 18
Périmètre d'application des permis de louer/diviser	p. 19





01

Le permis de louer

A. Qu'est-ce que le permis de louer ?

Le permis de louer est une autorisation préalable à la mise en location d'un logement accordée par la commune de Douai à tous propriétaires (ou mandataires) qui en font la demande et dont le logement respecte les règles de décence en vigueur.

Il est obligatoire depuis le 26 janvier 2024* dans un périmètre déterminé pour la conclusion de tout nouveau bail d'habitation.

En cas de défaut de permis de louer, le locataire peut en informer la mairie.

**Les baux antérieurs à cette date ne sont pas concernés.*

Cadre juridique

- **Loi n°2014-66 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « ALUR » du 24 mars 2014.**
- **Décret n°2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location.**
- **Articles L 635-1 à 11 et R 635-1 à 5 du code de la construction et de l'habitation.**

B. Qui est concerné ?



Les propriétaires, mandataires ou bailleurs privés d'un **logement à usage d'habitation principale, situé dans le périmètre d'application du permis de louer**, pour une **première mise en location** du logement ou un **changement de locataire**.

En cas de défaut de permis de louer, le locataire peut en informer la mairie de Douai.

Ne sont pas concernés :

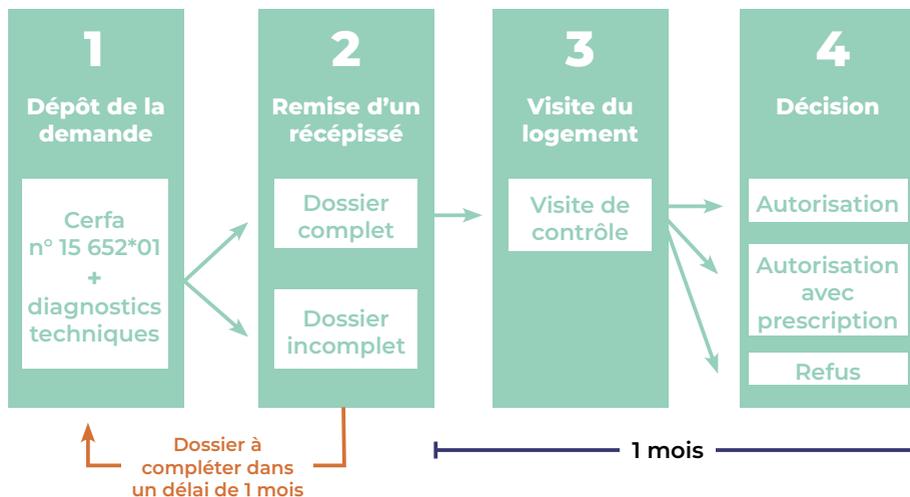
- les logements situés hors du périmètre d'application du permis de louer,
- les bailleurs d'un local commercial, d'un bureau,
- les logements sociaux et logements faisant l'objet d'une convention APL,
- les locations touristiques et saisonnières,
- les renouvellement, reconduction ou avenant à un contrat de location d'habitation en cours.



**Périmètre d'application
du permis de louer (cf. page 19)**

RUES / QUAIS / PLACES	N°	RUES / QUAIS / PLACES	N°
Bertin (quai Auguste)	15 à 95	Leborgne (passage)	30 à 92
Bellain (rue de)	12 à 172	Madeleine (rue de la)	1 à 76
Bellegambe (rue Jean)	2 à 67	Mairie (rue de la)	9 à 218
Blancs Mouchons (rue des)	16, 22, 26	Marché aux Poissons (place du)	2 à 72
Boucherie (rue de la)	6 à 79	Massue (rue de la)	9 à 65
Canteleu (rue du)	36 à 137	Merlin de Douai (rue)	2 à 160
Cloche (rue de la)	1 à 94	Minimes (rue des)	11 à 88
Clocher Saint Pierre (rue du)	3 à 186	Minimes (ruelle des)	1 à 3
Cloris (rue de la)	2 à 45	Monseigneur Génie (parvis)	63
Croix d'Or (rue de la)	3 à 59	Petite Place	2 à 60
Desbordes (quai)	10 à 108	Pied d'Argent (rue du)	8 à 51
Dominicains (rue des)	5 et 6	Pollinchove (place Charles de)	2 à 54
Enfer (ruelle de l')		Pont à l'Herbe (rue du)	5 à 58
Evêque (ruelle de l')	7 à 31	Pont du Rivage (rue du)	22 à 141
Ferronniers (rue des)	10 à 269	Pont des Pierres (rue du)	4 et 8
Fort de Kehl (rue du)	8 à 46	Récollets Anglais (rue des)	48, 74, 92
Foulons (rue des)	10 à 96 (sauf 77 et 95)	Saint-Amé (rue)	21 à 67
Fransures (rue des)	1 à 45	Saint-Christophe (rue)	12 à 83
Gambetta (rue Léon)	7 à 120	Saint-Jacques (rue)	1 à 145
Gros Sommier (rue du)	5 à 8	Saint-Julien (rue)	30 à 257
Huit Prêtres (rue des)	11 à 76	Saint-Pierre (terrasse)	10 et 21
Juifs (ruelle des)	30 à 51	Verjus (ruelle du)	13 à 40
Lanoy (place Suzanne)	1 à 64		

C. Comment obtenir un permis de louer ?



1

DÉPÔT DE LA DEMANDE (sans frais de dossier)

- Par mail à : permisdeloueretdediviser@ville-douai.fr
- Sur le site de la ville : www.douai.fr/permis-de-louer
- Par courrier ou sur place à :
 - Mairie de Douai
 - Direction des affaires immobilières
 - 83 rue de la Mairie - CS 80836
 - 59508 Douai cedex



Liste des pièces à fournir

- Formulaire CERFA n°15 652*01
- Diagnostic de performance énergétique
- Diagnostic plomb
- Diagnostic amiante
- Diagnostic électricité et gaz
- État des risques et pollution (ERP)

2

REMISE D'UN RÉCÉPISSÉ

Le dossier doit être complet pour respecter le délai d'instruction (1 mois).

Si le dossier est COMPLET

- La Ville délivre un accusé de réception, **qui ne vaut aucunement autorisation de louer.**
- À compter de la date de l'accusé de réception, la Ville 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.**
- Passé ce délai, la demande est refusée et le propriétaire sera obligé de déposer une nouvelle demande.

3

VISITE DE CONTRÔLE DU LOGEMENT

Une fois la demande complète déposée, un opérateur privé mandaté par la Ville contacte le propriétaire pour effectuer une visite de contrôle du logement.

Lors de cette visite, l'opérateur procède à une évaluation technique portant sur la sécurité et la salubrité du logement, ce qui donne 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 Ville prendra la décision finale.

Comment préparer la visite de contrôle ?

- **Éléments à vérifier avant la visite** (www.douai.fr/permis-de-louer)
- Vérifiez le respect des critères de décences. (p. 11)
- Consultez les conseils sur www.adilnfdc.fr et www.anil.org

4

RÉCEPTION DE LA DÉCISION DE LA VILLE

La décision rendue par la Ville 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 tacitement**.

LA DÉCISION : 3 POSSIBILITÉS



AUTORISATION

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



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 lieu sous 3 mois afin de vérifier que les travaux prescrits ont été réalisés.



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.



D. Quelle est la durée de validité du permis de louer ?

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

- Tout changement de locataire durant et passée la période de validité nécessite une nouvelle demande de permis de louer.
- 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 louer devient caduque si le logement n'est pas loué dans les 2 ans suivant la date d'autorisation de mise en location.



E. Que se passe-t-il en cas de non-respect de ces règles ?

En cas de non-respect de ces règles, les sanctions sont régies par l'article L. 635-7 du code de la construction et de l'habitation.

ABSENCE DE DÉPÔT DE DEMANDE DE PERMIS DE LOUER

- Amende allant jusqu'à 5 000 €.
- Récidive dans un délai de 3 ans : l'amende peut atteindre 15 000 €.

MISE EN LOCATION MALGRÉ LE REFUS DU PERMIS DE LOUER

- Amende allant jusqu'à 15 000 €.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

- **La mise en location d'un logement par un propriétaire, sans obtention d'un permis de louer, ne remet pas en cause le bail signé avec le locataire.**

F. Informations utiles

I - COMMENT ASSURER LA DÉCENCE ET LA DURABILITÉ D'UN LOGEMENT LOUÉ ?

Le permis de louer n'est pas opposable aux autorités publiques (police de la salubrité ou de la sécurité publique) ou aux occupants voulant faire valoir leur droit à un logement décent.

Un logement décent répond à certains critères : une surface minimale, l'absence de risque pour la sécurité et la santé du locataire, l'absence d'animaux nuisibles et de parasites, une performance énergétique minimale et la mise à disposition de certains équipements. Ces critères ont pour but de garantir un logement agréable pour le locataire et d'éviter des recours aux propriétaires.

Pour se voir accorder un permis de louer, le propriétaire doit s'assurer que le logement répond aux différents **critères de décence**.

Cadre juridique

- Article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 : obligation de remettre un logement décent au locataire.
- Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain dite «SRU».
- Décret n°2023-695 du 29 juillet 2023 portant règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés.
- Décret n° 2023-641 du 20 juillet 2023 relatif à l'entretien des foyers et appareils de chauffage, de cuisine et de production d'eau chaude à combustion et au ramonage des conduits de fumée.

CRITÈRES DE DÉCENCE

SURFACE DU LOGEMENT

Au moins une pièce habitable de 9 m² de superficie et/ou d'un volume d'au moins 20 m³.

SÉCURITÉ ET SANTÉ DU LOCATAIRE

Logement clos et couvert, étanche, ne présentant pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité, présentant des accès à l'eau chaude, à l'électricité et au gaz, aux normes de sécurité et en bon état de fonctionnement, doté d'une aération et d'un éclairage naturel suffisants donnant accès à l'air libre.

ABSENCE D'ANIMAUX NUISIBLES

Absence de rats, puces de lit, punaises, cafards...

ÉQUIPEMENTS DU LOGEMENT

Chauffage adapté et en état de fonctionnement, accès à l'eau potable, bonne évacuation des eaux usées, présence d'un coin cuisine, sanitaire intérieur au logement, un réseau électrique présent dans toutes les pièces du logement.

Autres questions sur la décence et la salubrité ?

- [Logement décent | Service-public.fr](https://www.service-public.fr/logement-decent)



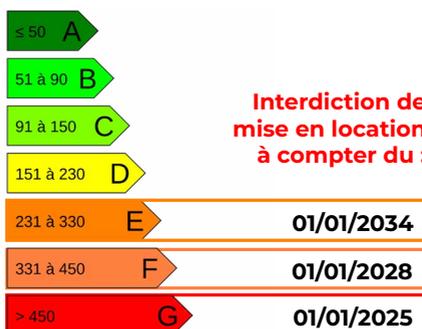
II - QU'EN EST-IL DES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES DU LOGEMENT ?

Outre sa décence, un logement doit présenter un caractère durable aussi bien dans son équipement que dans sa structure. Le cadre légal de la location pose désormais un œil particulièrement attentif sur les dépenses énergétiques des logements.

Par décret n° 2021-19 du 11 janvier 2021 relatif aux critères de performance énergétique dans la définition du logement décent en France métropolitaine, ont été fixés le seuil et les conditions de mesure devenus opposables au 1^{er} janvier 2023.

De plus, depuis le 1^{er} janvier 2023 et en application de loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, la performance énergétique des logements déterminent l'interdiction de les mettre en location selon le calendrier suivant :

Consommation
énergétique
en kWh/m²/an



**Interdiction de
mise en location
à compter du :**

Pour se voir accorder le permis de louer, les propriétaires bailleurs devront donc présenter, avant toute mise en location, un diagnostic de performance énergétique (DPE) valide et conforme.

Autres questions sur la décence et la salubrité ?

- La consommation énergétique d'un logement est estimée grâce à un diagnostic de performance énergétique (DPE) qui doit obligatoirement être ajouté à l'annonce de location. Ce DPE est réalisé par un diagnostiqueur professionnel au frais du propriétaire du logement.

- Besoin de plus d'informations sur le DPE ? [Diagnostic de performance énergétique - DPE | Ministères Écologie Énergie Territoires \(ecologie.gouv.fr\)](https://www.ecologie.gouv.fr/la-performance-energetique-d-un-logement)



III - QUELLE EST LA DURÉE DE VALIDITÉ DES DIAGNOSTICS DEMANDÉS ?

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (DPE)

- Validité 10 ans.
- Daté à compter du 1^{er} juillet 2021 (les diagnostics réalisés avant cette date ne sont plus valides).

PLOMB

- Validité 6 ans si présence.
- Obligatoire pour les habitations construites avant 1949.

AMIANTE (obligatoire pour les logements collectifs)

- Validité 3 ans si présence d'amiante.
- Obligatoire pour les habitations construites avant 1997.

ÉLECTRICITÉ ET GAZ (obligatoire pour toutes constructions de +15 ans)

- Validité 6 ans.

ÉTAT DES RISQUES ET POLLUTION (ERP)

- Validité 6 mois.





02

Le permis de diviser

A. Qu'est-ce que le permis de diviser ?

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

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.

Cadre juridique

- **Loi n°2014-66 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite «ALUR» du 24 mars 2014.**
- **Arrêté du 8 décembre 2016 relatif aux modalités de constitution du dossier de demande d'autorisation de travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant.**

B. Dois-je demander un permis de diviser ?

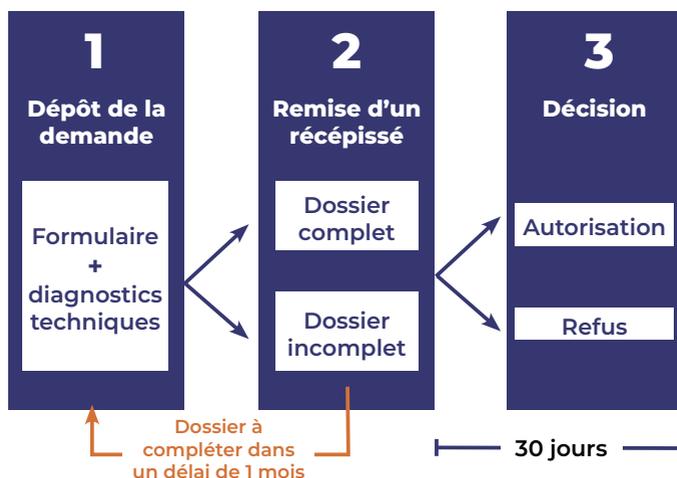
Le permis de diviser est obligatoire pour toute division d'un bien à usage d'habitation depuis le 26 janvier 2024 dans le périmètre déterminé. (cf. page 6).

Lorsque la division entraîne un changement de destination, une modification de l'aspect extérieur ou la création de niveau(x) supplémentaire(s), une autorisation d'urbanisme est nécessaire.
Celle-ci tient lieu d'autorisation de division.



Le propriétaire doit se rapprocher du service urbanisme de la commune : par téléphone au **03 27 93 58 77** ou par mail : urbanisme@ville-douai.fr

C. Comment obtenir mon permis de diviser ?



1 DÉPÔT DE LA DEMANDE

- Par mail à : permisdeloueretdediviser@ville-douai.fr
- Sur le site de la ville : www.douai.fr/permis-de-diviser
- Par courrier ou sur place à :
Mairie de Douai
Direction des affaires immobilières
83 rue de la Mairie - CS 80836
59508 Douai cedex



Liste des pièces à fournir

- Le formulaire disponible sur douai.fr
- Les plans côtés avant et après travaux
- Diagnostic plomb
- Diagnostic amiante

2 REMISE D'UN RÉCÉPISSÉ

Le dossier doit être complet pour respecter le délai d'instruction (30 jours).

Si le dossier est COMPLET

- La Ville délivre un accusé de réception, **qui ne vaut aucunement autorisation de diviser**.
- À compter de la date de réception du dossier, la Ville dispose d'un délai de 30 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 Ville dispose d'un délai de 30 jours pour instruire la demande de permis de diviser. À défaut de complétude du dossier dans les délais impartis, le dossier est rejeté.

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

3 RÉCEPTION DE LA DÉCISION DE LA VILLE

La décision rendue par la Ville est notifiée au propriétaire au plus tard 30 jours après la réception du dossier complet. **Sans réponse sous ce délai, le permis de diviser doit être considéré comme accordé tacitement.**

LA DÉCISION : 2 POSSIBILITÉS



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.

D. Quels sont les motifs de refus ?

L'autorisation de division peut-être refusée si :

- L'immeuble est frappé soit d'une interdiction d'habiter, soit d'un arrêté de mise en sécurité, soit est déclaré insalubre ;
- La demande d'autorisation contrevient aux règles de division (article L 126-17 du code de la construction et de l'habitation) si les locaux à usage d'habitation ont :
 - Une superficie inférieure à 14 m² ;
 - Un volume habitable inférieur à 33 m³ ;
 - Une absence d'installation d'alimentation en eau potable ;
 - Une absence d'installation d'évacuation des eaux usées ;
 - Une absence d'accès à la fourniture de courant électrique ;
 - Une absence de diagnostic amiante ;
 - Une absence de diagnostic plomb.
- Le logement porte atteinte à la sécurité des futurs occupants ou à la salubrité publique (article L 126-18 du code de la construction et de l'habitation) ;
- Dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme, le projet contrevient aux règles d'urbanisme.

E. Que se passe-t-il en cas de non-respect de ces règles ?

Ces sanctions sont régies par les articles L 126-17 et 21, et L. 183-14 et 15 du code de la construction et de l'habitation.

ABSENCE DE 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 sanctionné d'une amende allant jusqu'à 15 000 €.

En cas de nouveau manquement, 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.

de louer de diviser

PERMIS

Ville de Douai
Direction des affaires immobilières
83 rue de la Mairie - CS 80836
59508 Douai cedex

Tél. : 03 27 93 58 34
affaires-immobilières@ville-douai.fr

©VILLE DE DOUAI - MAJ 12/2024

douai.fr   

