

**VILLE DE MARCHIENNES**  
**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**  
**Séance du 08 décembre 2025**

<u>Nombre de Conseillers</u> En exercice : 27 Qui ont donné procuration : 4 Présents : 22 Qui ont pris part au vote : 26 QUORUM : 14	L'an deux mil vingt-cinq, le huit décembre à dix-neuf heures  Le Conseil Municipal de la Ville de MARCHIENNES s'est réuni en la salle du conseil sous la présidence de Monsieur Laurent MARTINEZ, Maire, à la suite de la convocation qui lui a été faite, laquelle convocation a été affichée à la porte de la Mairie conformément à la loi.
<u>Date de la convocation</u> <u>27.11.2025</u> <u>Date d'affichage</u> <u>27.11.2025</u>	<b>PRÉSENTS :</b> Mrs Laurent MARTINEZ, Philippe DESCHODT, Donato MIRAGLIA , Pascal ROUSSEAU, Bernard DELEMER, Bertrand RADIGOIS, Serge BEAREZ, Quentin BERNARD, Régis NOTOT, Raymond WOLICKI, Jocelyn OGER, Mmes Valérie GOUPY, Séverine FRACKOWIAK, Catherine KOPEC, Anne-Marie MASTROMONACO RENARD, Bernadette DEHAENE, Sylvie ROUSSELLE, Cathy NOTOT-GOS, Frédérique FERREIRA, Sandrine SPARTY, Jocelyne MALFIGAN, Brigitte WAMBRE <b>ABSENTE :</b> Audrey VERHAEGHE <b>ABSENTS EXCUSÉS :</b> <b>ONT DONNÉ PROCURATION :</b> Carole HURIAU à Catherine KOPEC, Martine DELZENNE à Cathy NOTOT-GOS, Eric EGO à Philippe DESCHODT, Mélanie DELANNOIS à Frédérique FERREIRA <b>SECRÉTAIRE DE SÉANCE :</b> Mme Frédérique FERREIRA

**Délibération n° 112/2025/LM/ND**

**Objet : Mise en œuvre du régime de l'autorisation préalable de mise en location « permis de louer » et du régime de l'autorisation préalable à la division « permis de diviser » sur le territoire communal**

**Notice explicative**

Le régime de l'autorisation préalable de mise en location (« Permis de louer ») et le régime de l'autorisation préalable à la division (« Permis de diviser ») ont été instaurés par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) et par la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN).

Ils renvoient au Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), en particulier les articles L.635-1 à L.635-11 pour l'autorisation préalable de mise en location et les articles L.126-16 à L.126-22 pour l'autorisation préalable à la division.

Ce mécanisme de contrôle du parc locatif privé a pour objectifs :

- De stopper la densification abusive.
- D'assurer un logement digne aux locataires.
- De lutter contre les marchands de sommeil.
- D'améliorer la qualité du patrimoine immobilier.

- De conforter l'attractivité du territoire.

*Pour rappel, par délibération du conseil communautaire du 09 décembre 2021, Cœur d'Ostrevent Agglo avait approuvé la mise en œuvre de ces 2 régimes, à titre expérimental et pour une durée de 3 années, sur 8 communes du territoire communautaire. Cette phase d'expérimentation, engagée le 1<sup>er</sup> janvier 2023, s'achève au 31 décembre 2025.*

*Par délibération du conseil communautaire du 25 septembre 2025, Cœur d'Ostrevent Agglo a délibéré pour la pérennisation sur les 8 communes de l'expérimentation et la mise en œuvre sur les autres communes volontaires du territoire communautaire.*

*Cette action s'inscrit en cohérence avec la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat (PLH) communautaire 2019-2025 (qui a fait l'objet d'une approbation définitive à l'occasion de la séance plénière du 17 octobre 2019) au titre de l'Axe 2 « Valoriser le parc existant et améliorer le cadre de vie des habitants » - Orientation d'« Contribuer à la qualité des logements dans le parc privé » - Action 8 « Lutter contre l'habitat indigne ».*

*Le conseil municipal est sollicité concernant le régime de l'autorisation préalable de mise en location et le régime de l'autorisation préalable à la division pour leur mise en œuvre sur la commune de Marchiennes.*

*Et selon les conditions suivantes :*

#### **1) Type d'intervention**

- L'autorisation préalable de mise en location (APML).
- L'autorisation préalable à la division.

*Le régime de l'APML conditionne la conclusion d'un contrat de location d'un logement à une autorisation préalable.*

*Dans le cadre du régime de l'autorisation préalable à la division, le bailleur ou le gestionnaire immobilier doit faire une demande d'autorisation avant la réalisation de travaux de division d'un logement.*

#### **2) Périmètre**

*Pour la commune de Marchiennes, le périmètre d'application du régime de l'autorisation préalable de mise en location et du régime de l'autorisation préalable à la division s'applique sur l'intégralité du territoire communal.*

#### **3) Logements concernés**

*Le régime de l'APML concerne l'ensemble des locations privées à usage de résidence principale, soumises à la loi du 06 juillet 1989, vides ou meublées. Les logements mis en location par un organisme de logement social ou ceux faisant l'objet d'un conventionnement avec l'Etat sont dispensés de cette demande d'autorisation préalable de mise en location. L'APML s'applique dans le cas d'une mise en location, d'une relocation d'un logement ou d'une nouvelle mise en location. La reconduction, le renouvellement de location ou l'avenant au contrat de location ne sont pas soumis à autorisation.*

*Le régime de l'autorisation préalable à la division concerne toute division conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant. Lorsque les opérations de division requièrent une autorisation d'urbanisme, celle-ci tient lieu d'autorisation de division. Toutefois, même lorsqu'une autorisation d'urbanisme n'est pas nécessaire, le propriétaire devra déposer une demande d'autorisation préalable à la division.*

#### **4) Durée d'application**

*Les régimes de l'APML et de l'autorisation préalable à la division intègrent les politiques publiques de Cœur d'Ostrevent Agglo, avec :*

- Une pérennisation sur les 8 communes de l'expérimentation.
- Une mise en œuvre sur les autres communes volontaires. Sur ces nouvelles communes, l'entrée en vigueur de ces régimes ne peut intervenir qu'à l'expiration d'un délai de 6 mois à compter de la publication de la délibération d'instauration conformément à l'article L.635-1 du CCH ; soit à compter du 1<sup>er</sup> mai 2026. Ce délai permet de réaliser la communication nécessaire à son déploiement.

## **5) Communication**

La période préalable à la mise en œuvre des régimes de l'APML et de l'autorisation préalable à la division, pour les nouvelles communes, est dédiée à la communication, dans les conditions suivantes :

- Information individuelle de tous les propriétaires bailleurs concernés.
- Information du grand public.
- Information des professionnels de l'immobilier et des partenaires/organismes potentiellement concernés.

Cette information se fait à partir des supports de communication les plus à même de les toucher, à l'échelle communale et communautaire : courrier, presse, site internet, publication...

Elle se fait, par ailleurs, de manière régulière, pendant toute la durée de la mise en œuvre des régimes de l'APML et de l'autorisation préalable à la division.

## **6) Process**

Le choix est d'internaliser la mise en œuvre des régimes de l'APML et de l'autorisation préalable à la division (à l'exception, pour ce régime, des communes d'Aniche et de Somain), et d'en assurer le déploiement « en régie ».

Les étapes du process administratif liées au régime de l'autorisation préalable de mise en location sont les suivantes (commune de Marchiennes) :

<b>1</b>	- Le bailleur dépose son dossier en mairie.
<b>2</b>	- La commune transmet à Cœur d'Ostrevent Agglo le dossier après vérification que l'ensemble des pièces a été fournie, soit complétude formelle du dossier.
<b>3</b>	- Cœur d'Ostrevent Agglo vérifie la complétude du dossier au fond et saisit les informations dans la base partagée. - Cœur d'Ostrevent Agglo envoie un récépissé à la commune.
<b>4</b>	- Cœur d'Ostrevent Agglo organise et réalise la visite de contrôle, puis informe la commune de l'état du logement sur la base d'un rapport indiquant la décision (via la base partagée).
<b>5</b>	- La commune transmet la notification au bailleur : autorisation tacite ; autorisation simple ; refus.
<b>6</b>	- Le bailleur contacte Cœur d'Ostrevent Agglo pour la contre-visite.
<b>7</b>	- Cœur d'Ostrevent Agglo effectue la contre-visite qui est facturée 75 €.
<b>8</b>	- La commune notifie au bailleur la décision.

La demande d'autorisation préalable de mise en location est établie par le bailleur ou son mandataire conformément au CERFA n°15652\*01, et au CERFA n°52148#01 correspondant à la notice d'utilisation du précédent CERFA.

En cas de cession, c'est le CERFA n°15663\*01 dans le cadre de demande de transfert d'autorisation préalable de mise en location du logement complété par la notice d'utilisation du CERFA n°52149#01 qui s'applique.

Les formulaires CERFA sont téléchargeables sur le site internet de Cœur d'Ostrevent Agglo ou de la commune de Marchiennes.

Cette demande doit être complétée par un dossier technique composé des diagnostics immobiliers du logement, obligatoires dans le cadre des mises en location, et informant le bailleur et son locataire sur les risques d'exposition au plomb, les consommations énergétiques, l'absence ou non de matériaux ou

*produits de la construction contenant de l'amiante, les risques naturels et technologiques, l'état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz.*

*La demande d'autorisation préalable de mise en location est à adresser à la commune de Marchiennes en version numérique ou à défaut en version papier en mairie (ou dans tout autre lieu dédié).*

*Délivrée dans un délai de 30 jours, l'APML est valable 2 ans suivant sa délivrance si le logement n'a pas été mis en location. Le délai d'instruction débute à compter de la date d'enregistrement de la demande par l'administration.*

*L'absence d'une demande d'autorisation préalable de mise en location est passible d'amendes dont les montants sont proportionnés à la gravité des manquements constatés. Conformément à la loi « Habitat Dégradé » (n°2024-322 du 09 avril 2024), la faculté de prononcer et recouvrer les amendes appartient au Président de l'EPCI qui doit s'organiser en conséquence. Le produit des amendes est intégralement versé à la Collectivité.*

*Toute visite de contrôle après travaux est facturée forfaitairement à hauteur de 75 € par Cœur d'Ostrevent Agglo.*

*L'autorisation préalable de mise en location doit être jointe au contrat de bail à chaque nouvelle mise en location ou relocation.*

*La demande d'autorisation préalable de mise en location peut être refusée ou soumise à conditions lorsque le logement ne respecte pas les caractéristiques de décence prévues à l'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 ou est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique. Cette décision de refus est motivée et précise la nature des travaux ou aménagements prescrits pour satisfaire aux exigences précitées.*

*Les étapes du process administratif liées au régime de l'autorisation préalable à la division sont les suivantes (commune de Marchiennes) :*

<b>1</b>	- Le bailleur dépose son dossier en mairie.
<b>2</b>	- La commune transmet à Cœur d'Ostrevent Agglo le dossier après vérification que l'ensemble des pièces a été fournie, soit complétude formelle du dossier.
<b>3</b>	- Cœur d'Ostrevent Agglo vérifie la complétude du dossier au fond et saisit les informations dans la base partagée. - Cœur d'Ostrevent Agglo envoie un récépissé à la commune.
<b>4</b>	- Cœur d'Ostrevent Agglo organise et réalise la visite de contrôle, puis informe la commune de l'état du logement sur la base d'un rapport indiquant la décision (via la base partagée).
<b>5</b>	- La commune transmet la notification au bailleur : autorisation tacite ; autorisation sous conditions de travaux ; refus.
<b>6</b>	- Cœur d'Ostrevent Agglo effectue la nouvelle visite de contrôle dans le cadre de la demande d'autorisation préalable de mise en location.
<b>7</b>	- La commune notifie au bailleur la décision.

*La demande d'autorisation préalable à la division est établie conformément au formulaire dédié, par le bailleur ou son mandataire. Le formulaire est téléchargeable sur le site internet de Cœur d'Ostrevent Agglo ou de la commune de Marchiennes.*

*Cette demande doit être complétée par un dossier technique composé des plans côtés avant et après travaux, des diagnostics immobiliers du logement, obligatoires dans le cadre des mises en location, et informant le bailleur et son locataire sur les risques d'exposition au plomb, l'absence ou non de matériaux*

*ou produits de la construction contenant de l'amiante, les risques naturels et technologiques, l'état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz.*

*La demande d'autorisation préalable à la division est à adresser à la commune de Marchiennes en version numérique ou à défaut en version papier en mairie (ou dans tout autre lieu dédié).*

*Le délai d'instruction débute à compter de la date de notification de la commune faite au bailleur suite à la validation du dossier par Cœur d'Ostrevent Agglo. La décision est délivrée dans un délai de 30 jours.*

*Si le propriétaire réalise une division conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation en l'absence d'autorisation, le représentant de l'Etat dans le département, peut après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai d'un mois, ordonner le paiement d'une amende au plus égale à 15 000 €. En cas de nouveau manquement dans un délai de 3 ans, le montant maximal de cette amende est porté à 25 000 €. La mise en vente, en location ou à la disposition d'autrui des locaux destinés à l'habitation et provenant d'une division réalisée en méconnaissance des articles L.126-17 et L.126-21 est punie d'un emprisonnement de 2 ans et d'une amende de 75 000 €. Le produit des amendes est reversé à l'Anah (Agence nationale de l'habitat).*

*Toute visite de contrôle après travaux et de notification d'un refus est facturée forfaitairement à hauteur de 75 € par Cœur d'Ostrevent Agglo.*

*La demande d'autorisation préalable à la division peut être refusée lorsque le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique. La demande de division peut*

*notamment être refusée pour (cadre réglementaire de la division sous réserve de modification éventuelle du Plan Local d'Urbanisme) :*

- *Toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m<sup>2</sup> et à 33 m<sup>3</sup>.*
- *Toute division en appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres.*
- *Toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet d'un constat de risque d'exposition au plomb prévu par l'article L.1334-5 du Code de la Santé Publique et d'une recherche de la présence d'amiante.*

*L'article L.126-17 du CCH apporte des compléments sur les motifs de refus possible.*

*Cette décision est motivée et précise la nature des travaux ou aménagements prescrits pour satisfaire aux exigences de sécurité et de salubrité.*

## **7) Modalités financières**

*Le choix d'internaliser la mise en œuvre des régimes de l'APML et de l'autorisation préalable à la division (à l'exception, pour ce régime, des communes d'Aniche et de Somain), et d'en assurer le déploiement « en*

*régie », s'est traduit par le recrutement de 2 techniciens « Contrôle Décence » (calibrage pour les 3 années de l'expérimentation sur les 8 communes concernées) et par la mutualisation de la dépense avec les communes concernées.*

*Cœur d'Ostrevent Agglo prend en charge :*

- *Le pilotage et la gestion, qui comprenant tout particulièrement :*
  - > *Le process administratif partagé avec les partenaires.*

- > L'animation avec les partenaires.
- > La communication auprès des propriétaires bailleurs, des professionnels de l'immobilier... (outils, supports et campagnes de communication).
- > Le suivi et l'évaluation via une base de données partagées.
- > La gestion et le suivi des procédures contentieuses.
- Tous les frais fixes de fonctionnement ; à savoir tout particulièrement : local, téléphonie et internet, frais de déplacement, fluides, affranchissement, outil informatique ad-hoc éventuel pour le suivi.

*Les communes prennent en charge, sur la base d'une convention financière avec Cœur d'Ostrevent Agglo, pour chacune d'entre-elle :*

- Les actes d'intervention à partir d'un coefficient lié à la complexité de l'acte à instruire :
  - > Autorisation préalable de mise en location : coefficient 1.
  - > Autorisation préalable à la division : coefficient 1,5.
- Le salaire brut des techniciens/techniciennes « Contrôle Décence ».

*Le mode de calcul s'établissant de la manière suivante : Total pondéré de la commune x Salaires équipe technique de Cœur d'Ostrevent Agglo / Total pondéré de toutes les communes.*

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) ;

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment ses articles L.635-1 à L.635-11 relatifs au régime de l'autorisation préalable de mise en location et ses articles L.126-16 à L.126-22 relatifs au régime de l'autorisation préalable à la division ;

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 9 décembre 2021, approuvant la pérennisation de ces régimes sur les communes de l'expérimentation et leur mise en œuvre sur les autres communes volontaires du territoire communautaire ;

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) communautaire 2019-2025, approuvé lors de la séance plénière du 17 octobre 2019, et notamment son Axe 2 « Valoriser le parc existant et améliorer le cadre de vie des habitants » – Orientation d « Contribuer à la qualité des logements dans le parc privé » – Action 8 « Lutter contre l'habitat indigne » ;

#### **Considérant :**

Que le régime de l'autorisation préalable de mise en location et de l'autorisation préalable à la division constitue un outil de contrôle du parc locatif privé ;

Qu'il permet de stopper la densification abusive, d'assurer un logement digne aux locataires, de lutter contre les marchands de sommeil, d'améliorer la qualité du patrimoine immobilier et de conforter l'attractivité du territoire ;

Que la phase d'expérimentation engagée le 1er janvier 2023 sur 8 communes du territoire communautaire s'achèvera le 31 décembre 2025 et que la communauté a délibéré pour sa pérennisation et son extension aux communes volontaires ;

Que la mise en œuvre de ces régimes sur la commune de Marchiennes s'inscrit pleinement dans les objectifs du PLH communautaire et dans la politique locale de lutte contre l'habitat indigne ;

Le Conseil Municipal, après discussion, décide :

**Article 1** : D'instaurer, sous l'égide de Cœur d'Ostrevent Agglo, le régime de l'autorisation préalable de mise en location et le régime de l'autorisation préalable à la division, pour la commune de Marchiennes sur l'intégralité du territoire communal, en application des modalités ci-avant détaillées.

**Article 2** : D'autoriser le Maire, ou son représentant ayant reçu délégation, à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

**Vote du Conseil Municipal :**      Unanimité       Majorité   
Pour : 26 voix    Contre : 0 voix      Abstention : 0 voix

Ainsi fait et délibéré les, jour, mois et an que dessus.



Pour extrait conforme,  
Le Maire,  
Laurent MARTINEZ

Envoyé en préfecture le 12/12/2025

Reçu en préfecture le 12/12/2025

Publié le 12/12/2025

S<sup>2</sup>LO

ID : 059-215903758-20251208-2025\_GR\_1330-DE

