

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
GRANDANGOULEME

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 18 DECEMBRE 2025

Délibération n°2025.12.239

Permis de louer : prolongation du dispositif sur la commune de Saint-Michel

LE DIX HUIT DECEMBRE DEUX MILLE VINGT CINQ à 16 h 00, les membres du Conseil communautaire se sont réunis au siège de la communauté d'agglomération de GrandAngoulême - 25 boulevard Besson Bey à ANGOULEME suivant la convocation qui a été adressée par Monsieur le Président.

Date d'envoi de la convocation : 12 décembre 2025

Secrétaire de Séance: Jean-Luc MARTIAL

Membres en exercice: **75**

Nombre de présents: **51**

Nombre de pouvoirs: **21**

Nombre d'excusés: **3**

Membres présents : Joëlle AVERLAN, Brigitte BAPTISTE, Eric BIOJOUT, Didier BOISSIER DESCOMBES, Xavier BONNEFONT, Jacky BONNET, Catherine BREARD, Michel BUISSON, Minerve CALDERARI, Frédérique CAUVIN-DOUMIC, Séverine CHEMINADE, Monique CHIRON, Jean-Claude COURARI, Fadilla DAHMANI, Françoise DELAGE, Gérard DESAPHY, Gérard DEZIER, Christophe DUHOUX, Nathalie DULAIS, Denis DUROCHER, François ELIE, Jean-Jacques FOURNIE, Maud FOURRIER, Michel GERMANEAU, Hélène GINGAST, Fabienne GODICHAUD, Jérôme GRIMAL, Sandrine JOUINEAU, Francis LAURENT, Raphaël MANZANAS, Annie MARC, Jean-Luc MARTIAL, Charlène MESNARD, Thierry MOTEAU, Isabelle MOUFFLET, François NEBOUT, Dominique PEREZ, Yannick PERONNET, Gilbert PIERRE-JUSTIN, Alain RHODE, Mireille RIOU, Thierry ROUGIER, Gérard ROY, Zahra SEMANE, Roland VEAUX, Philippe VERGNAUD, Marcel VIGNAUD, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Vincent YOU, Hassane ZIAT, Zalissa ZOUNGRANA

Ont donné pouvoir : Sabrina AFGOUN à Gérard ROY, Michel ANDRIEUX à Xavier BONNEFONT, Véronique ARLOT à Gilbert PIERRE-JUSTIN, Jean-François DAURE à Fabienne GODICHAUD, Serge DAVID à Thierry MOTEAU, Anthony DOUET à Françoise DELAGE, Valérie DUBOIS à Zalissa ZOUNGRANA, Sophie FORT à Gérard DEZIER, Jean-Luc FOUCHIER à Nathalie DULAIS, Martine FRANCOIS-ROUGIER à Philippe VERGNAUD, Thierry HUREAU à Francis LAURENT, Michaël LAVILLE à Isabelle MOUFFLET, Gérard LEFEVRE à Gérard DESAPHY, Corinne MEYER à Mireille RIOU, Benoît MIEGE-DECLERCQ à Jean-Luc MARTIAL, Pascal MONIER à Charlène MESNARD, Martine PINVILLE à Jean-Jacques FOURNIE, Jean-Philippe POUSSET à François ELIE, Catherine REVEL à Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Jean REVEREAULT à Denis DUROCHER, Martine RIGONDEAUD à Hassane ZIAT,

Excusé(s): Séverine ALQUIER, Frédéric CROS, Chantal DOYEN-MORANGE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20251218-2025_12_239-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 26/12/2025

Publication : 26/12/2025

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 18 DÉCEMBRE 2025

**DÉLIBÉRATION
N°2025.12.239**

Rapporteur : Monsieur ZIAT

PERMIS DE LOUER : PROLONGATION DU DISPOSITIF SUR LA COMMUNE DE SAINT-MICHEL

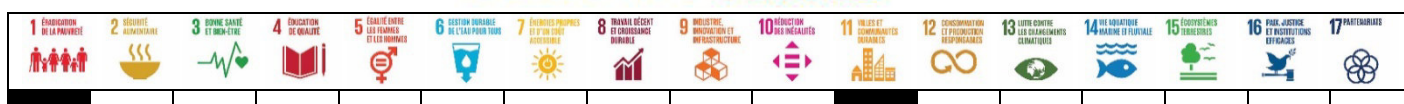
PROJET DE TERRITOIRE "GRANDANGOULEME VERS 2030"

Pilier : UN TERRITOIRE QUI REpond AUX BESOINS DE TOUS SES HABITANTS ET DE SES COMMUNES

Ambition : HABITAT RAISONNÉ ET ACCESSIBLE

Enjeux : [10303 -1) ACCESSION PROPRIÉTÉ ET AMÉLIORATION DES LGTS]

OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



Domaines concernés par les objectifs de développement durable impactés positivement :

ODD 1 : Accès à un logement

ODD 11 : Accès à un logement décent et adapté

Par délibération du 8 juillet 2021, le conseil communautaire a approuvé le Programme Local de l'Habitat 2021-2027 qui définit la stratégie, les objectifs et les actions prioritaires de la collectivité en matière d'habitat public et privé. La lutte contre l'habitat indigne a ainsi été identifiée comme une priorité pour la reconquête et la montée en gamme du parc privé existant et des centralités.

Par ailleurs, la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 dite « ALUR » a instauré le Permis de Louer qui permet aux établissements publics de coopérations intercommunales (EPCI), compétents en matière d'Habitat et dotés d'un PLH, de définir des secteurs géographiques dans lesquels des catégories de logements ou ensembles immobiliers sont soumis à une déclaration ou à une autorisation préalable avant leur mise en location. En 2018, la loi portant évolution du logement, de l'aménagement du territoire et du numérique (dite Loi ELAN) est venue compléter ce dispositif en offrant la possibilité pour l'EPCI de déléguer, aux communes en faisant la demande, la mise en œuvre et le suivi de ces déclarations et autorisations sur leur territoire respectif.

A compter de l'année 2024, ce dispositif a été mis en œuvre sur la commune de Saint Michel. Une convention définissant les conditions et les modalités de la délégation accordée par GrandAngoulême à la commune de Saint Michel pour la mise en œuvre et le suivi des autorisations préalables de mise en location sur son territoire communal a alors été signée. Aujourd'hui, la convention arrivant à échéance le 31 décembre 2025, il convient de prendre un avenant afin de prolonger la délégation accordée à la commune de Saint Michel jusqu'au 31 décembre 2027.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200072827-20251218-2025_12_239-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 26/12/2025

Publication : 26/12/2025

Dans le même temps, la Convention tripartite entre la commune, GrandAngoulême et le GIP Charente Solidarités, pour la prise en charge des visites de contrôles confiées au GIP Charente Solidarités doit être reconduite. Pour sa part, GrandAngoulême prendra en charge le coût du premier contrôle entraînant un refus de mise en location.

Je vous propose :

D'APPROUVER la prorogation du dispositif d'autorisation et de déclaration de mise en location sur la commune de Saint Michel jusqu'au 31 décembre 2027.

D'APPROUVER l'avenant n°1 à la convention de délégation de mise en œuvre opérationnelle du régime d'autorisation et de déclaration préalable de mise en location annexé à la présente délibération.

D'AUTORISER Monsieur le Président ou toute personne dûment habilitée, à signer ledit avenant.

D'APPROUVER la convention tripartite entre la commune de Saint Michel, le GIP Charente Solidarités et GrandAngoulême pour la réalisation des visites de logements dans le cadre du permis de louer annexée à la présente délibération.

D'AUTORISER Monsieur le Président ou toute personne dûment habilitée, à signer ladite convention.

D'AUTORISER Monsieur le Président ou toute personne dûment habilitée, à signer les conventions relatives au partage de données à caractère personnel entre les partenaires.

DE NOTIFIER la présente délibération à la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) et à la caisse de la Mutualité Sociale Agricole (MSA) conformément à l'article L.635-2 du Code de la Construction et de l'Habitation ainsi qu'à la SEMEA et au Préfet de Département.

Pour : 72 Contre : 0 Abstention : 0 Non votant : 0	APRES EN AVOIR DELIBERE LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES ADOpte LA DELIBERATION PROPOSEE
---	--

Permis de Louer :

Autorisations préalables

à la mise en location de logements

Avenant 1 à la convention de délégation

Entre :

La Communauté d'agglomération de GrandAngoulême, représentée par son Vice-Président, Monsieur Hassane ZIAT, habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommée « GrandAngoulême », d'une part,

Et

La Commune de Saint-Michel, représentée par Madame Fabienne GODICHAUD, en qualité de Maire, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommée « La Commune », d'autre part,

Vu la loi du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé ;

Vu les articles L. 634-1 à L. 635-11 du Code la Construction et de l'Habitation ;

Vu la délibération du conseil municipal du 25 septembre 2023 ;

Vu la délibération n° 256 du conseil communautaire du 13 décembre 2023 instaurant un dispositif de déclaration et d'autorisation préalables à la mise en location sur la commune de Saint-Michel et la délégation de mise en œuvre à la commune ;

Vu la délibération n° XX du conseil communautaire du 18 décembre 2025 prorogeant le dispositif jusqu'au 31 décembre 2027 et approuvant l'avenant n°1 à la convention de délégation ;

Vu la délibération n° XX du conseil municipal du XX/XX 2025.

ETANT PREALABLEMENT ENONCE QUE

Par délibération n°256 du 13 décembre 2023, GrandAngoulême a instauré un régime d'autorisation préalable de mise en location et de déclaration de mise en location sur les secteurs définis par la commune de Saint-Michel et en a délégué la gestion à la commune.

La loi ELAN prévoyait que cette délégation était fixée sur la durée du Programme Local de l'Habitat.

La loi du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé est venue modifier l'article L. 635-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et préciser que la durée de la délégation est fixée par l'organe délibérant de l'EPCI.

La convention de délégation entre GrandAngoulême et la commune de Saint-Michel arrivant à échéance le 31 décembre 2025, il convient donc d'en prolonger la durée afin de poursuivre l'action de la commune contre l'habitat indigne.

ARTICLE 1 : OBJET DE L'AVENANT

Le présent avenant a pour objet de modifier la durée de la convention de délégation entre la commune de Saint-Michel et GrandAngoulême initialement fixée au 31 décembre 2025.

Article 2 : MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

La délégation est accordée à la Commune jusqu'au 31 décembre 2027.

Article 3 : PRISE D'EFFET DE L'AVENANT

Le présent avenant prend effet à sa date de signature par l'ensemble des parties.

Les autres articles demeurent inchangés.

Fait en 2 exemplaires originaux à Angoulême, le

Pour GrandAngoulême, Le Vice-Président, Hassane ZIAT	Pour la Commune, Le Maire, Fabienne GODICHAUD
--	---



GIP Charente Solidarités

**CONVENTION POUR LA REALISATION
DES VISITES DE LOGEMENTS
DANS LE CADRE DU PERMIS DE LOUER SUR LA COMMUNE DE SAINT MICHEL
Années 2026-2027**

Convention de partenariat entre :

La Communauté d'agglomération de GrandAngoulême,
25, boulevard Besson Bey – 16000 Angoulême
représentée par son Vice-Président, Monsieur Hassane ZIAT,
Désignée « GrandAngoulême »

La commune de Saint Michel
23, rue Joseph Chaumette – 16 470 Saint Michel
Représentée par son Maire, Madame Fabienne GODICHAUD,
Désignée « la commune »

Le Groupement d'Intérêt Public "Charente Solidarités",
Maison Départementale de l'Habitat, 57 rue Louis Pergaud – 16000 Angoulême,
Représenté par sa Présidente, Sandra BOUCHET,
Désigné « le GIP »

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20251218-2025_12_239-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 26/12/2025
Publication : 26/12/2025

- Vu l'article 6 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989
- Vu la loi 2014-366 dite « ALUR » du 24 mars 2014
- Vu la loi 2018-1021 dite « ELAN » du 23 novembre 2018
- Vu l'article 162 de la loi 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le changement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets
- Vu le décret 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent modifié
- Vu le décret 2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location
- Vu l'arrêté du 27 mars 2017 relatif au formulaire de demande d'autorisation préalable de mise en location de logement et au formulaire de déclaration de transfert de l'autorisation préalable de mise en location de logement
- Vu les articles L 634-1 à L 635-11 du CCH et R. R634-1 à R.635-5 du CCH
- Vu la délibération du conseil municipal de Saint Michel du 25 septembre 2023
- Vu la délibération n° 256 du conseil communautaire du 13 décembre 2023
- Vu la délibération 2019/17 du Conseil d'administration du GIP Charente Solidarités du 4 octobre 2019
- Vu la délibération 2023/019 du Conseil d'administration du GIP Charente Solidarités du 19 juin 2023
- Vu la délibération 2023/028 du Conseil d'administration du GIP Charente Solidarités du 26 septembre 2023
- Vu la délibération n° XX du conseil communautaire du 18 décembre 2025 approuvant la convention pour la réalisation des visites de logements dans le cadre du permis de louer pour la période 2026-2027
- Vu la délibération n° XX du conseil municipal du XX 2025 de la commune de Saint Michel approuvant la convention pour la réalisation des visites de logements dans le cadre du permis de louer pour la période 2026-2027
- Vu la délibération 2025-014 du Conseil d'administration du GIP Charente Solidarités du 11 décembre 2025

Préambule

La commune de Saint Michel met en œuvre le régime d'autorisation préalable de mise en location dans le secteur Chantoiseau pour toutes les catégories de logements afin que des logements de qualité soient proposés à la location.

Le périmètre soumis à autorisation est annexé à la présente convention et couvre environ 150 logements, dont 90 locatifs.

Le suivi et la mise en œuvre du dispositif sont assurés par la commune dans le cadre d'une convention de délégation prorogée par voie d'avenant jusqu'au 31 décembre 2027 (délibération XXXX).

Les visites de logements sont réalisées par le GIP Charente Solidarités dans le cadre d'une convention tripartite avec GrandAngoulême et les communes volontaires arrivant à échéance le 31 décembre 2025. Il convient de passer une nouvelle convention sur la période 2026-2027.

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir les conditions et les modalités d'intervention et de rémunération du GIP Charente Solidarités pour la réalisation des visites de logements dans le cadre du régime d'autorisation préalable à la mise en location.

Ces visites visent à vérifier la conformité des logements proposés à la location au Décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.

Accusé de réception : Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20251218-2025_12_239-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 26/12/2025

Publication : 26/12/2025

ARTICLE 2 : COTATION DE LA DECENCE

Afin de qualifier la non-conformité d'un logement au Décret décence, une cotation de 1 à 4 est établie afin de catégoriser la non-conformité.

La cotation proposée s'étend de 1 à 4, avec pour la cotation 1 les situations de non-conformité les plus « légères » et en 4 les situations les plus « lourdes ». Elle prend en compte des éléments d'appréciation portant sur 2 notions :

- Le coût des travaux pour une remise en conformité du logement
- Les répercussions en matière de santé, de sécurité ou de salubrité des dysfonctionnements constatés.

Cotation de la non-conformité au décret décence	Exemples de dysfonctionnement A titre indicatif															
1	- Absence de ventilation dans un WC sans présence d'humidité ou de répercussions sur la qualité du logement - Quelques prises électriques ou interrupteurs défaillants qui peuvent être réparés sans un remplacement complet de l'installation électrique - Radiateurs ou appareils sanitaires à refixer sur leurs supports - Absence de garde corps ne nécessitant pas une intervention lourde pour leur mise en œuvre - Problèmes d'étanchéité de la toiture ne nécessitant pas un remaniage complet Cette liste n'est pas exhaustive															
2	Une intervention complète sur un poste de travaux : - Mise en sécurité de l'installation électrique - Ou / Installation complète de chauffage - Ou / Installation complète de sanitaires - Ou / réfection complète de la couverture ... Cette liste n'est pas exhaustive															
3	Une intervention complète sur plusieurs postes de travaux : - Réfection complète de la couverture et installation du chauffage - Réfection complète de l'installation électrique et réalisation d'un assainissement autonome - Ventilation défaillante ayant entraîné un développement important de moisissures Cette liste n'est pas exhaustive															
4	Catégorie qui concerne les logements à la limite de l'insalubrité et qui dans l'évaluation de la grille d'insalubrité se situeraient entre 0,3 et 0,4 <table><tr><td>simple manquement à la salubrité</td><td>doute</td><td colspan="3">insalubrité avérée</td></tr><tr><td>0</td><td>0,3</td><td>0,4</td><td>0,6</td><td>0,8</td></tr><tr><td colspan="5">traitement global de l'insalubrité</td></tr></table>	simple manquement à la salubrité	doute	insalubrité avérée			0	0,3	0,4	0,6	0,8	traitement global de l'insalubrité				
simple manquement à la salubrité	doute	insalubrité avérée														
0	0,3	0,4	0,6	0,8												
traitement global de l'insalubrité																

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20251218-2025_12_239-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 26/12/2025
Publication : 26/12/2025

ARTICLE 3 : DEFINITION DE LA MISSION

La commune confie au GIP Charente Solidarités la réalisation des visites de logements dans le cadre du régime d'autorisation préalable à la mise en location.

Dans le cadre de la mission objet de la présente convention, toute information dont une des parties aurait connaissance devra être transmise à l'autre partie.

La Mairie fournira au GIP une lettre d'accréditation pour attester de son action dans le cadre du Permis de Louer.

Préalablement à la transmission au GIP Charente Solidarités, la commune vérifie la complétude de la demande déposée par le propriétaire par voie postale ou sous format électronique aux adresses suivantes :

- par courrier en Recommandé avec Accusé de Réception à l'attention de Mme le Maire, 23, rue Joseph Chaumette, 16 470 Saint Michel
- dépôt en mairie contre récépissé
- envoi par voie électronique à l'adresse : permisdelouer@stmichel16470.fr

ARTICLE 4 : MODALITES D'INTERVENTION DU GIP CHARENTE SOLIDARITES

4.1 : Les modalités de la visite

A réception du dossier complet, la commune délivre un récépissé au bailleur, à compter duquel elle dispose d'un mois pour autoriser ou refuser la demande d'autorisation. Le silence gardé par l'administration au-delà de ce délai vaut autorisation.

A compter de la réception de la demande d'autorisation préalable complète et de la délivrance de **l'accusé de réception au propriétaire bailleur**, la commune transmet le dossier au GIP Charente Solidarités dans un délai de 48h par voie électronique : permisdelouer@charentesolidarites.org.

La commune inclut les éléments suivants :

- L'adresse précise du logement ;
- Les nom, prénom, adresse du bailleur et son numéro de téléphone ;
- Les diagnostics obligatoires.

La commune s'engage à tout mettre en œuvre pour transmettre au GIP les numéros de téléphone des propriétaires et locataires(s) en place, le cas échéant.

Le GIP contacte le propriétaire, détermine le rendez-vous et lui adresse un courrier ou un mail de confirmation.

Le GIP réalise un **contrôle de décence** sur la base du support validé par le pôle Départemental de lutte contre l'habitat indigne, conforme au Décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, et s'assure de la cohérence et de la validité des diagnostics immobiliers. **Le jour de la visite, le propriétaire ou son représentant doit être présent.**

Le délai d'intervention du GIP entre la transmission de la demande par la Mairie et la remise du rapport est de **18 jours maximum**. Le rapport de visite est adressé à la commune par voie dématérialisée.

4.1.1 : Les logements décentes

Dans le cas où le rapport de visite du GIP Charente Solidarités conclut à la décence du logement, la commune notifie l'autorisation de mise en location au propriétaire bailleur, accompagnée du rapport de visite, dans un délai d'un mois à compter de la réception de la demande complète.

4.1.2 : Les logements non décents

Le rapport du GIP concluant à la non décence du logement doit préciser la nature des travaux ou aménagements à réaliser pour satisfaire aux exigences de l'article 6 de la Loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

Le GIP répondra oralement aux propriétaires qui souhaitent des précisions sur les travaux à réaliser et donnera tous les conseils techniques utiles relatifs aux critères de non-décence afin que les logements loués redeviennent décents.

Dans le cas où le rapport de visite du GIP conclut à la non décence du logement, deux cas se présentent :

➔ Non décence pour anomalies mineures : cotations 1 et 2

La commune notifie au propriétaire une autorisation sous réserve, accompagnée du rapport d'intervention du GIP précisant la nature des travaux à réaliser, lui demandant de fournir au GIP les éléments justifiant des travaux faits ou des diagnostics réalisés.

A la réception des pièces, le GIP contrôle la conformité des travaux réalisés aux prescriptions demandées.

Dans ce cadre, si le GIP l'estime nécessaire, le logement pourra faire l'objet d'une contre visite par un technicien afin de s'assurer qu'il répond aux critères de décence en vigueur.

La transmission des pièces (factures, photos), la contre visite éventuelle du logement et le rapport favorable du GIP concluant à la décence du logement permettront à la commune de délivrer le Permis de Louer.

➔ Non décence pour anomalies lourdes : cotations 3 et 4

La commune notifie au propriétaire le refus de mise en location, accompagné du rapport d'intervention du GIP précisant la nature des travaux à réaliser.

Le courrier informe également le propriétaire de l'accompagnement et des aides dont il peut bénéficier en l'invitant à contacter GrandAngoulême Habitat, le service public de l'amélioration de l'habitat de l'agglomération et en joignant le flyer GrandAngoulême Habitat.

Parallèlement, la commune transmet la décision de refus à GrandAngoulême, à la caisse d'allocations familiales, à la caisse de mutualité sociale agricole, aux services fiscaux, à la DDT et au GIP Charente Solidarités.

Cette décision de refus est également transmise par la commune au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées ; le logement est inscrit à l'observatoire des logements indignes mentionné à l'article 3 de la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

Après la réalisation des travaux, le propriétaire devra déposer une nouvelle demande d'autorisation préalable en mairie.

Cette nouvelle demande déclenche une nouvelle visite du GIP, dans les conditions définies à l'article 4.1.

Lors de cette nouvelle demande, le propriétaire devra fournir les justificatifs des travaux effectués.

4.2 Les visites infructueuses

En cas d'impossibilité de visite du logement malgré un déplacement sur le lieu du logement à l'heure et à la date fixée lors de la prise de rendez-vous, le GIP remet un **rapport de carence sous forme numérique à la commune**. Une seule visite infructueuse sera effectuée.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20251218-2025_12_239-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 26/12/2025

Publication : 26/12/2025

Dans ce cas, la mission du GIP est réputée réalisée et sera facturée au propriétaire.

Une deuxième visite pourra être effectuée, dans les délais prévus à l'article 4.1, si le propriétaire bailleur en fait la demande expresse à la commune ou au GIP et qu'il justifie de son absence à la première visite.

4.3 Les annulations et les reports de visite de décence et de contre-visite

4.3.1 Les demandes d'annulation

Toutes les demandes d'annulation écrites (courrier, courriel) doivent être adressées directement au GIP.

Dès lors que le GIP prévient la commune par courriel (seule une demande écrite est prise en compte par le GIP) dans un délai de 48 heures avant le jour de la visite planifiée, elle sera annulée.

4.3.2 Les demandes de report

Toutes les demandes de report de date de visite seront gérées par le GIP dans le délai prévu à l'article 4.1, qui en avertira la commune.

Le propriétaire et/ou la commune pourront reporter une visite jusqu'à 4 jours ouvrés avant la date prévue.

Les conditions de report de visite seront précisées dans le courrier ou courriel adressé par le GIP au propriétaire pour lui signaler la nouvelle date de la visite.

La commune sera tenue informée de toutes modifications en lien avec les visites des logements dans le cadre du Permis de Louer.

ARTICLE 5 : LES MODALITES DE REMUNERATION DU GIP

5.1 La rémunération des visites concluant à la décence du logement

La prise en charge financière des visites avec pour conclusion la décence du logement sera assurée par la commune de Saint Michel auprès du GIP sur présentation de factures trimestrielles.

Le coût du contrôle est fixé à **172 € au 1^{er} janvier 2026**.

Les coûts seront indexés annuellement au premier janvier en se basant sur l'inflation de l'année précédente, arrondi à l'euro supérieur.

Dans le cas où la convention serait reconduite, l'actualisation des prix pourra être négociée entre les signataires.

5.2 La rémunération des visites concluant à la non décence du logement

La prise en charge financière de la première visite concluant à la non décence du logement sera assurée par GrandAngoulême sur présentation de factures trimestrielles, dans le cadre de sa politique de lutte contre l'habitat indigne.

Le coût du contrôle est fixé à **172 € au 1^{er} janvier 2026**.

5.3 La rémunération des visites suivant une autorisation de mise en location sous réserves

Lorsque la visite conclut à **une autorisation de mise en location sous réserves** (cotation 1 et 2), le propriétaire doit fournir au GIP les pièces justificatives permettant de vérifier la conformité des travaux réalisés.

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

016-200071827-20251218-2025_12_239-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 26/12/2025
Publication : 26/12/2025

Cette visite sera facturée au propriétaire bailleur par le GIP, que le rapport conclut à une décence ou à une non décence du logement, **au prix de 172 €.**

Lorsque la visite conclut à une non décence de catégorie 3 ou 4, le propriétaire doit déposer une nouvelle demande d'autorisation préalable suite à la réalisation des travaux prescrits. Cette demande sera accompagnée d'un chèque à l'ordre du GIP. Cette nouvelle demande déclenche une nouvelle visite du GIP afin de vérifier la conformité des travaux effectués.

Cette visite sera facturée au propriétaire bailleur par le GIP, que le rapport conclut à une décence ou à une non décence du logement, au prix de 172 €.

6.1 Réserve d'une enveloppe financière annuelle

Pour la prise en charge des premières visites conduisant à la non décence d'un logement, GrandAngoulême réserve une enveloppe annuelle de 5 000 € pour la rémunération du GIP Charente Solidarités.

Dans le cas où le nombre de visites réalisées conduirait GrandAngoulême à allouer une enveloppe supérieure, il appartient au GIP d'en informer l'agglomération afin d'étudier les modalités et conditions de prise en charge.

Sur présentation d'une facture par le GIP, la commune s'acquittera du paiement des visites réalisées de façon trimestrielle dans les 30 jours ouvrables.

GrandAngoulême s'acquittera du paiement des premières visites de logements concluant à une non décence dans les mêmes conditions.

7.1 Evaluation du dispositif

La gouvernance et l'évaluation du dispositif s'appuient sur un comité technique et un comité de pilotage spécifiques composés des partenaires suivants : GrandAngoulême, communes ayant déployé le Permis de Louer, DDT, Pôle Départemental du Logement l'Habitat Indigne (PDLHI), GIP Charente Solidarités, ADIL.

Le comité technique se réunira trois fois par an ; le comité de pilotage se réunira une fois par an. Ce pilotage s'inscrit plus globalement dans les instances dédiées au parc privé en lien avec le PIG et l'OPAH RU multi sites.

Dans ce cadre, le GIP tiendra à disposition de la commune l'ensemble des analyses de cette action (par secteurs géographiques, par bailleurs...), ainsi qu'un état récapitulatif des logements contrôlés et des suites données.

Un bilan annuel sera transmis à la commune et à GrandAngoulême comprenant notamment les informations suivantes (format permettant une intégration dans le SIG) :

- nombre de demandes d'autorisations de mise en location déposées
point adresse, référence cadastrale, (typologie) des logements contrôlés
nombre de contrôles avant donné lieu à autorisation

- nombre de contrôles ayant donné lieu à refus, suivis et non suivis de travaux (dont dossiers ANAH)
- nombre de mises en location sans autorisation,
- nombre de sanctions financières

Le GIP transmettra de façon systématique au comité technique du PIG départemental Insalubrité les conclusions des contrôles permettant de suspecter des situations d'insalubrité ou de péril.

7.2 Durée de la convention

La présente convention prend effet à compter du 1^{er} janvier 2026 et sera renouvelable par tacite reconduction annuelle jusqu'au 31 décembre 2027.

ARTICLE 8 : RESILIATION

D'un commun accord ou en cas de non-respect par l'une ou l'autre des Parties de ses engagements respectifs fixés dans la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein-droit par l'une ou l'autre des Parties, à l'expiration d'un délai de 3 (trois) mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure et restée infructueuse.

Article 9 - DIFFERENDS - LITIGES

9.1 Différends

En cas de difficulté sur l'interprétation ou l'exécution du présent contrat, les parties s'efforceront de résoudre leur différend à l'amiable.

9.2 Litiges

En cas de désaccord persistant, le litige sera porté devant le tribunal administratif de Poitiers.

Fait en 3 exemplaires à Angoulême,

Le

Pour GrandAngoulême, le Vice-Président, Hassane ZIAT	Pour la Commune de Saint Michel Le Maire, Fabienne GODICHAUD	Le GIP Charente Solidarités, La Présidente, Sandra BOUCHET
--	--	--

Annexe

Périmètre du dispositif



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20251218-2025_12_239-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 26/12/2025

Publication : 26/12/2025