DEPARTEMENT DE LA CHARENTE

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION GRANDANGOULEME

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 13 OCTOBRE 2022

Délibération n°2022.10.142

Mise en oeuvre du Permis de Louer : instauration d'un dispositif d'autorisation préalable à la mise en location sur la commune de Gond Pontouvre et délégation de la mise en œuvre à la commune

LE TREIZE OCTOBRE DEUX MILLE VINGT DEUX à 17 h 30, 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 : 07 octobre 2022
Secrétaire de Séance: Gérard DESAPHY

Membres en exercice: **75**
Nombre de présents: **58**
Nombre de pouvoirs: **11**
Nombre d'excusés: **6**

Membres présents :
Michel ANDRIEUX, Véronique ARLOT, Joëlle AVERLAN, Eric BIOJOUT, Didier BOISSIER DESCOMBES, Xavier BONNEFONT, Jacky BONNET, Michel BUISSON, Minerve CALDERARI, Séverine CHEMINADE, Monique CHIRON, Françoise COUTANT, Fadilla DAHMANI, Serge DAVID, Gérard DESAPHY, Gérard DEZIER, Chantal DOYEN-MORANGE, Valérie DUBOIS, Christophe DUHOUX, Nathalie DULAIS, Denis DUROCHER, François ELIE, Jean-Luc FOUCHIER, Jean-Jacques FOURNIE, Maud FOURRIER, Bertrand GERARDI, Michel GERMANEAU, Hélène GINGAST, Fabienne GODICHAUD, Jérôme GRIMAL, Thierry HUREAU, Michaël LAVILLE, Gérard LEFEVRE, Raphaël MANZANAS, Jean-Luc MARTIAL, Corinne MEYER, Benoît MIEGE-DECLERCQ, Pascal MONIER, Thierry MOTEAU, Isabelle MOUFFLET, François NEBOUT, Dominique PEREZ, Yannick PERONNET, Sylvie PERRON, Gilbert PIERRE-JUSTIN, Jean-Philippe POUSSET, Catherine REVEL, Jean REVEREAULT, Alain RHODE, Martine RIGONDEAUD, Mireille RIOU, Gérard ROY, Zahra SEMANE, Anne-Marie TERRADE, Roland VEAUX, Philippe VERGNAUD, Vincent YOU, Hassane ZIAT

Ont donné pouvoir :
Sabrina AFGOUN à Gérard ROY**,** Brigitte BAPTISTE à Michel GERMANEAU**,** Catherine BREARD à Monique CHIRON**,** Jean-Claude COURARI à Jean-Jacques FOURNIE**,** Jean-François DAURE à Jacky BONNET**,** Sophie FORT à Valérie DUBOIS**,** Sandrine JOUINEAU à Vincent YOU**,** Annie MARC à Yannick PERONNET**,** Martine PINVILLE à Fabienne GODICHAUD**,** Valérie SCHERMANN à François ELIE**,** Zalissa ZOUNGRANA à Catherine REVEL**,**

Excusé(s):
Frédéric CROS, Françoise DELAGE, Martine FRANCOIS-ROUGIER, Francis LAURENT, Marcel VIGNAUD, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20221013-2022_10_142-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/10/2022
Affichage : 21/10/2022

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 13 OCTOBRE 2022	**DÉLIBÉRATION N° 2022.10.142**
HABITAT	Rapporteur : Monsieur ZIAT
MISE EN OEUVRE DU PERMIS DE LOUER : INSTAURATION D'UN DISPOSITIF D'AUTORISATION PREALABLE A LA MISE EN LOCATION SUR LA COMMUNE DE GOND PONTOUVRE ET DELEGATION DE LA MISE EN ŒUVRE A LA COMMUNE	

Par délibération du 8 juillet 2021, le conseil communautaire a approuvé le Programme Local de l'Habitat 2020-2025 (PLH) qui définit la stratégie, les objectifs et les actions prioritaires de la collectivité en matière d'habitat public et privé.

Dans ce cadre, la lutte contre l'habitat indigne est identifiée comme une priorité pour la reconquête et la montée en gamme du parc privé existant et des centralités.

C'est également l'un des axes d'intervention du Programme d'Intérêt Général communautaire et de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain multi sites déployés par GrandAngoulême depuis le début de l'année 2022.

La Loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové dite « ALUR » du 24 mars 2014, met en place un régime visant à renforcer la lutte contre l'habitat indigne au travers du Permis de Louer.

Ce dispositif permet aux établissements publics de coopération 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.

La Loi portant évolution du logement, de l'aménagement du territoire et du numérique (dite Loi ELAN) du 23 novembre 2018 est venue compléter le 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.

Expérimenté depuis début 2019 par la commune de La Couronne, plusieurs communes du territoire, dont la commune de Gond Pontouvre, se sont portées volontaires pour déployer le Permis de Louer, en garantissant sa mise en œuvre opérationnelle.

Cette démarche s'appuie notamment sur le diagnostic réalisé dans le cadre de l'OPAH RU multi sites, qui estime le Parc Privé Potentiellement Indigne à 8,2% sur le périmètre retenu par la commune, un taux supérieur de 3,5 points à la moyenne de GrandAngoulême.

La commune a saisi l'agglomération afin d'instaurer le régime d'autorisation préalable sur une partie de son territoire et demandé à en assurer la mise en œuvre et le suivi conformément à la possibilité offerte par l'article L. 635-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20221013-2022_10_142-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/10/2022
Affichage : 21/10/2022

Seront ainsi soumis à autorisation préalable de mise en location, les immeubles situés dans le périmètre annexé à la présente délibération.

Le propriétaire bailleur dépose sa demande d'autorisation selon les modalités suivantes :
- adressées par courrier en Recommandé avec Accusé de Réception à l'attention de M. le Maire, Place de l'Hôtel de Ville, 16160 Gond Pontouvre,
- déposées en mairie contre récépissé,
- par voie électronique : permisdelouer@gond-pontouvre.fr

Le projet de convention entre GrandAngoulême et la commune, annexé à la présente délibération, précise l'étendue de la délégation, sa durée, les conditions financières et les modalités d'exécution.

Pour sa part, GrandAngoulême prendra en charge le coût du premier contrôle entraînant un refus de mise en location dans le cadre de son action visant la montée en gamme du parc existant identifiée dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025.

Je vous propose :

D'APPROUVER l'instauration du régime d'autorisation préalable à la mise en location sur le territoire de la commune de Gond Pontouvre pour les immeubles et dans les zones définies en annexe de la présente délibération.

DE DELEGUER à la commune de Gond Pontouvre la mise en œuvre et le suivi des articles L635-3 à L635-10 du Code de la Construction et de l'Habitation.

D'APPROUVER la convention de délégation de mise en œuvre opérationnelle du régime d'autorisation préalable de mise en location annexé à la présente délibération.

D'APPROUVER les modalités de dépôt des demandes d'autorisations préalables auprès de la commune de Gond Pontouvre telle qu'explicitées dans la présente délibération.

DE FIXER la date d'entrée en vigueur de ce dispositif au jour suivant l'expiration du délai de 6 mois à compter de la publication de la présente délibération.

D'AUTORISER Monsieur le Président ou toute personne dûment habilitée à signer la convention annexée à la présente délibération et tout document relatif à ce dossier.

D'ACTER qu'un rapport annuel sur l'exercice de cette délégation sera adressé à GrandAngoulême.

DE NOTIFIER ladite 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 Madame la Préfète du département de la Charente.

Pour : 69 **Contre :** 0 **Abstention :** 0 **Non votant :** 0	**APRES EN AVOIR DELIBERE LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES ADOPTE LA DELIBERATION PROPOSEE**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20221013-2022_10_142-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/10/2022
Affichage : 21/10/2022

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20221013-2022_10_142-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/10/2022
Affichage : 21/10/2022

Permis de Louer :

Autorisation préalable à la mise en location de logements

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 Gond Pontouvre, représentée par Monsieur Gérard Dezier, en qualité de Maire, dûment habilité aux fins des présentes,

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

Vu la délibération n°XX du conseil communautaire du XX 2022

Vu la délibération n°XX du conseil municipal du XX 2022

ETANT PREALABLEMENT ENONCE QUE

En 2014, la Loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (dite loi ALUR) met en place un nouveau régime afin de renforcer la lutte contre l'habitat indigne, communément appelé « Permis de Louer ».

Ce Permis de Louer permet aux EPCI, compétents en matière d'habitat et dotés d'une 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.

La Loi portant évolution du logement, de l'aménagement du territoire et du numérique (dite Loi ELAN) du 23 novembre 2018 est venue compléter le 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20221013-2022_10_142-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/10/2022
Affichage : 21/10/2022

Dans le cadre de son plan d'action en faveur de la montée en gamme du parc privé, le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025 de GrandAngoulême prévoit le déploiement du Permis de Louer sur les communes membres volontaires, dans la poursuite de l'expérimentation menée sur la commune de La Couronne depuis 2019.

C'est pourquoi, par délibération n°XX du XX, GrandAngoulême a instauré des autorisations et déclarations préalables de mise en location sur les secteurs définis par les communes en cohérence avec les orientations du PLH 2020-2025 et du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2018-2023.

Afin de lutter efficacement contre l'habitat indigne et indécent, d'imposer aux propriétaires bailleurs la réalisation de travaux d'amélioration de leurs logements et d'écarter les marchands de sommeil par un dispositif contraignant, la Commune a sollicité de GrandAngoulême afin que lui soient délégués la mise en œuvre et le suivi des autorisations sur les secteurs définis de son territoire.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir les conditions et les modalités de la délégation accordée par GrandAngoulême au bénéfice de la Commune pour la mise en œuvre et le suivi des autorisations préalables de mise en location sur le territoire communal.

Article 2 : CHAMP D'APPLICATION DU PERMIS DE LOUER ET DE LA DELEGATION

2.1 – Champ d'application du permis de louer

Sur son territoire, la commune de Gond Pontouvre a défini des zones dans lesquelles l'autorisation préalable à la mise en location de logements est obligatoire. Ce périmètre est repris en annexe 1 à la présente convention, laquelle en fait partie intégrante.

2.2 – Champ d'application de la délégation

Pour les zones et les logements concernés, GrandAngoulême délègue à la Commune la mise en œuvre et le suivi sur le territoire communal de l'autorisation préalable à la mise en location de logements, prévue aux articles L. 635-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH),

Article 3 : ETENDUE DE LA DELEGATION

3.1 - Généralités

Conformément aux dispositions du CCH, la délégation accordée à la Commune porte sur les dépôts des autorisations, leur instruction et les sanctions en cas de non-respect des prescriptions, étant précisé que le lieu et les modalités de dépôt sont fixés par la délibération du conseil communautaire citée en préambule.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
Accusé de réception en préfecture
Réception par le préfet : 20/10/2022
Affichage : 21/10/2022

Nonobstant les termes de la présente convention, la Commune s'engage à appliquer toute modification qui serait apportée à la mise en œuvre et au suivi du permis de louer par la loi, les règlements ou le conseil communautaire et ce, sans qu'il soit besoin de modifier les termes du présent article 3.

A cet égard, GrandAngoulême s'engage à informer la Commune dans les meilleurs délais de toute modification apportée au dispositif du permis de louer dont elle aurait connaissance.

A la signature de la présente convention, pour l'essentiel, ces modalités de mise en œuvre et de suivi sont les suivantes dans le cadre de l'autorisation préalable :

3.2 – Lieu et modalités de dépôt de l'autorisation

La demande d'autorisation est établie au moyen du formulaire **CERFA n°15652*01**, **accompagné du dossier de diagnostic technique**.

Elle est transmise selon les modalités suivantes :
- par courrier en Recommandé avec Accusé de Réception à l'attention de M. le Maire, 4, Place de l'Hôtel de Ville, 16160 Gond Pontouvre
- dépôt en mairie contre récépissé,
- envoi par voie électronique à l'adresse : permisdelouer@gond-pontouvre.fr

Le dépôt de la demande donne lieu à un **récépissé** pouvant prendre la forme de l'accusé réception prévu aux articles L. 112-3, R. 112-5 et R. 112-6 du Code des relations entre le public et l'administration.

3.3 – Instruction de la demande

Le maire dispose **d'un mois** pour autoriser ou non la location. Ce délai court à compter de la date de réception de la demande, telle que reprise par le récépissé mentionné à l'article 3.2.1 ci-dessus.

A défaut de **notification** (LRAR) d'une décision expresse dans un délai d'un mois à compter du dépôt de la demande d'autorisation, **le silence gardé** par le maire **vaut autorisation** préalable de mise en location.

Le maire peut refuser ou soumettre à conditions l'autorisation préalable de mise en location 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 ou est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique.

La décision de rejet de la demande d'autorisation préalable de mise en location est motivée et précise les travaux à réaliser au terme desquels une nouvelle demande d'autorisation devra être déposée.

La décision de refus d'autorisation est transmise à la caisse d'allocations familiales, à la caisse de mutualité sociale agricole et aux services fiscaux.

3.4 – Sanctions

Le maire informe le préfet des cas pour lesquels :
- aucune autorisation préalable n'a été sollicitée malgré l'obligation faite en la matière ;
- un logement a été mis en location malgré un refus d'autorisation.

Les sanctions pécuniaires encourues s'élèvent à :
Dans le 1er cas de figure, 5 000 € au maximum (15 000 € en cas de récidive dans les 3 ans)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071837-20221018-2022-149-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/10/2022
Affichage : 21/10/2022

- Dans le 2nd cas de figure : 15 000 € au maximum.

Article 4 : ENGAGEMENTS DE GRANDANGOULEME

Dans le cadre de la présente délégation, GrandAngoulême restera un soutien privilégié pour la Commune dans l'exercice de cette compétence.
A ce titre, il assurera les missions suivantes :

- Harmonisation et coordination du dispositif pour échanger et renforcer la lutte contre l'habitat indigne (organisation de réunions…)
- La mobilisation des acteurs institutionnels (Etat, Département, CAF…)

Article 5 : MOYENS FINANCIERS

GrandAngoulême prendra en charge le coût du premier contrôle entraînant un refus de mise en location dans le cadre de son action visant la montée en gamme du parc existant identifiée dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025.
La commune déterminera les modalités de prise en charge financière des contrôles entrainant l'acceptation de l'autorisation préalable à la mise en location et des contrôles de contre visite post travaux.

Article 6 : SUIVI - EVALUATION

6.1 – Suivi de la présente délégation dans un cadre partenarial

Afin d'assurer le suivi de la mise en œuvre du Permis de Louer, il est prévu a minima une réunion de coordination annuelle associant GrandAngoulême, les communes, le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI), la CAF, le GIP Charente Solidarités. Ce temps pourra également s'inscrire dans le cadre des travaux du PDLHI.

Le comité technique partenarial PIG/OPAH RU se réunit tous les trimestres. Il pourra, si besoin, être une instance d'échange sur la mise en œuvre, le suivi et l'évaluation du Permis de Louer.

6.2 – Evaluation - Rapport annuel

Conformément aux dispositions de l'article L. 635-1 du CCH, la Commune adressera chaque année à GrandAngoulême un rapport sur la mise en œuvre et le suivi du Permis de Louer.

Ce rapport comprendra notamment les éléments suivants :
- nombre de demandes d'autorisations de mise en location déposées
- point adresse, référence cadastrale, (typologie) des logements contrôlés
- nombre de contrôles ayant donné lieu à autorisation
- nombre de contrôles ayant donné lieu à refus, suivis de travaux (dont dossiers ANAH)
- nombre de mises en location sans autorisation,
- nombre de sanctions financières

Le rapport annuel de l'année N sera adressé au plus tard dans les 3 mois de l'année N+1.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071927-20221018-2022-49-148-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/10/2022
Affichage : 21/10/2022

Article 7 : PRISE D'EFFET - DUREE

La présente convention est conclue à compter de sa date de signature par l'ensemble des parties et ce, pour la durée du PLH 2020-2025, soit jusqu'au 31 décembre 2025.

Article 8 : MODIFICATIONS

La présente convention peut être modifiée par voie d'avenant dûment conclu entre les parties.

Article 9 - RESILIATION

La présente convention pourra être résiliée d'un commun accord entre les parties ou à la demande de l'une des parties. Cette résiliation sera constatée par voie d'avenant dûment approuvé entre les parties.

Pour être effective, la résiliation devra être corroborée par une délibération du conseil communautaire rapportant la délégation initialement consentie par GrandAngoulême au bénéfice de la Commune.

Article 10 - DIFFERENDS - LITIGES

10.1- 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.

10.2 - Litiges

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

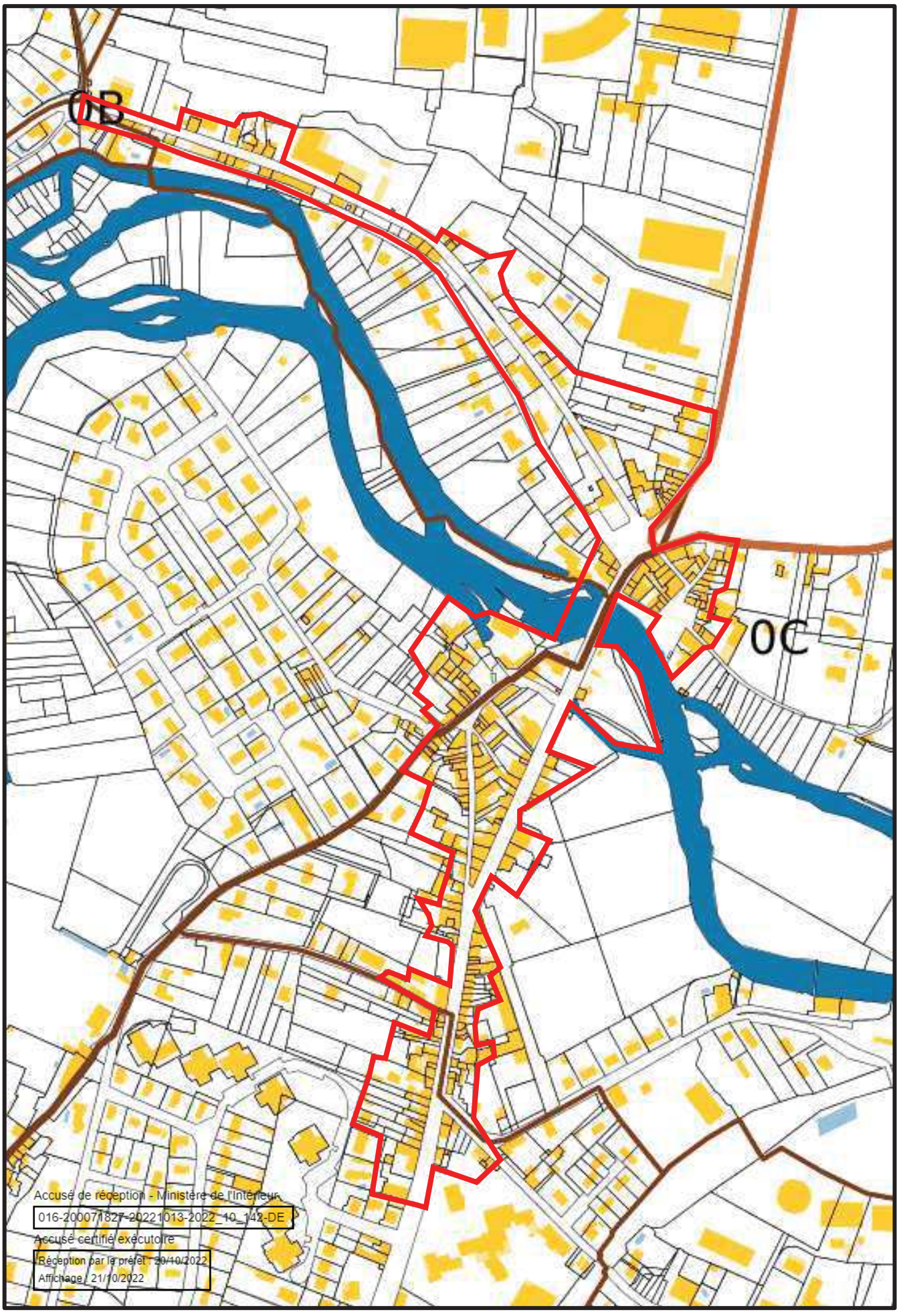
Fait en 2 exemplaires originaux à Angoulême, le ……..

Pour GrandAngoulême, Le Vice-Président, Hassane ZIAT	Pour la Commune, Le Maire, Gérard DEZIER

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20221013-2022_10_142-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/10/2022
Affichage : 21/10/2022

GOND PONTOUVRE

PERIMETRE DU PERMIS DE LOUER – GOND-PONTOUVRE



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20221013-2022_10_142-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/10/2022
Affichage : 21/10/2022