



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DES DEUX RIVES

CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 11 MARS 2024

L'an deux mille vingt quatre, le onze mars à dix sept heures trente, le Conseil Communautaire légalement convoqué par courrier du cinq mars deux mille vingt quatre, s'est réuni dans la salle du conseil à la Communauté de Communes des Deux Rives à VALENCE D'AGEN sous la présidence de Monsieur Jean-Michel BAYLET, Président de la Communauté de Communes des Deux Rives.

2024CC8-5-16

OBJET : INSTAURATION DU RÉGIME D'AUTORISATION PRÉALABLE DE MISE
EN LOCATION, AUTREMENT APPELÉ « PERMIS DE LOUER » SUR LES
COMMUNES D'AUVILLAR ET VALENCE D'AGEN

Étaient présents :

Commune d'AUVILLAR	:	M. RENAUD Olivier M. MONESTES Jean-Michel
Commune de BARDIGUES	:	M. MARTIN Henri
Commune de CASTELSAGRAT	:	Mme FILLATRE Francine
Commune de CLERMONT SOUBIRAN	:	M. DEPASSE Guy
Commune de DONZAC	:	M. TERRENNE Jean-Paul Mme GAILLARD Elisabeth
Commune de DUNES	:	M. ALARY Alain Mme BOUVIER Lina (a donné pouvoir à Alain ALARY)
Commune de GASQUES	:	M. MERIEL Guy
Commune de GOLFECH	:	M. Pascal BENOIT Mme CHARPENTIER Pierrette
Commune de GOUDOURVILLE	:	M. BARROS Gérard M. BOUYAT Daniel
Commune de GRAYSSAS	:	Mme CLUCHIER Marie Christine
Commune de LAMAGISTERE	:	M. DOUSSON Bruno Mme VRECH Régine
Commune de LE PIN	:	M. RATTI Stéphan
Commune de MALAUSE	:	Mme MAERTEN Marie Bernard
Commune de MANSONVILLE	:	Mme ESCUDE Vanessa

Commune de PERVILLE	:	M. DELFARIEL Eric
Commune de POMMEVIC	:	M. TEILLET Philippe (en remplacement de M. DELACHOUX J.P)
Commune de SAINT CIRICE	:	M. BENVENUTO Raymond
Commune de SAINT CLAIR	:	M. BONGIOVANNI Gérard
Commune de SAINT LOUP	:	M. REBEL Stéphane
Commune de SAINT MICHEL	:	M. DUPOUY Joël
Commune de SAINT PAUL D'ESPIS	:	M. MARCHIOL Lido
Commune de ST VINCENT LESPINASSE	:	M. BOYER Serge
Commune de SISTELS	:	M. BOISSEAU Christophe
Commune de VALENCE D'AGEN	:	M. BAYLET Jean Michel
	:	M. GROUSSOU Bernard
	:	Mme LAROUSSINIE Francine
	:	Mme LECORRE Christiane
	:	M. LOPES Ernest
	:	Mme PERE Catherine (a donné pouvoir à E. LOPES)
	:	M. ZANIN Daniel
	:	Mme HOHOL Elisabeth
	:	Mr ZMUDA Patrick
	:	Mme FURLAN Josiane

Absents excusés :

Commune d'ESPALAIS	:	M. PINCEMIN Bernard
Commune de MALAUSE	:	M. MARTINAT Emmanuel
Commune de MERLES	:	M. SERGAS Serge
Commune de MONTJOI	:	M. EURGAL Christian
Commune de SAINT ANTOINE	:	M. DUPUY Jean
Commune de VALENCE D'AGEN	:	M. GIL Philippe
	:	Mme BRU Laetitia

Assistaient à la réunion :

M. BRAJOUX Pascal	:	Directeur Général des Services
Mme DABERNAT Chrystelle	:	Attaché Territorial

Madame Vanessa ESCUDE a été désignée Secrétaire de séance.

2024CC8-5-16

OBJET : INSTAURATION DU RÉGIME D'AUTORISATION PRÉALABLE DE MISE EN LOCATION, AUTREMENT APPELÉ « PERMIS DE LOUER » SUR LES COMMUNES D'AUVILLAR ET VALENCE D'AGEN

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi ALUR, notamment dans ses articles 92 et 93, qui prévoit l'instauration d'un contrôle des mises en location sur le parc privé, communément appelé « permis de louer », dans l'objectif de lutter contre l'habitat indigne ;

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi « ELAN » ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu les statuts de la Communauté de Communes des Deux Rives ;

Vu la délibération n°2023D2-1-2-188 en date du 6 décembre 2023 portant approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat ;

Vu le Code la Construction et de l'Habitation et notamment ses articles L.635-1 à L.635-11 et R.635-1 à R.635-4.

Considérant les demandes écrites des Messieurs les Maires d'Auvillar et de Valence d'agen sollicitant la mise en place du permis de louer sur une partie du territoire de leur commune ;

Le Président de la Communauté de Communes des Deux Rives expose que :

Le programme d'orientation et d'action a été adopté le 06 Décembre 2023 avec le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ayant valeur de Plan Local de l'Habitat, dans son axe consacré à l'amélioration de la qualité des logements existants, avec pour principe et objectif la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique.

Le taux de vacance des logements est important, avoisinant les 11 % selon l'INSEE avec un focus sur la vacance structurelle (supérieure à 2 ans) que l'on mesure autour de 5,8 % et qui témoigne de l'existence d'un parc vacant qui connaît des problèmes d'attractivité en raison de sa dégradation ou de l'inadéquation de sa typologie avec la demande. Ce parc nécessite des travaux. L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et le dispositif Petite Ville de Demain intègrent les objectifs liés à la reconquête de la vacance particulièrement dans les centres bourgs et centres villes.

A cet égard le permis de louer répond à plusieurs enjeux :

- Assurer un logement décent aux locataires
- Lutter contre « les marchands de sommeil »
- Améliorer le patrimoine et l'attractivité du territoire
- Valoriser les propriétaires qui entretiennent leur bien
- Créer un outil de repérage et d'observation qui permette d'avoir une meilleure connaissance de la qualité des logements mis en location.

Le principe du permis de louer :

Exposé des motifs

A - Les principes du permis de louer

La loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) a créé un nouvel outil destiné à la lutte contre l'habitat indigne : le permis de louer (articles L.634-1 et suivants ; articles L.635-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH)).

Il donne la possibilité aux intercommunalités compétentes en matière d'habitat ou, à défaut, aux villes d'exiger le respect de procédures de la part des propriétaires loueurs à l'occasion de mises en location.

Les périmètres d'application sont définis par l'autorité compétente en matière de permis de louer.

Ils sont établis selon les caractéristiques des territoires : concentration d'habitats dégradés, îlots d'immeubles ou bâtiments dont les problématiques d'indignité sont connues, etc.

Le permis de louer se décline en deux dispositifs différents :

- L'Autorisation Préalable de Mise en Location (APML) : le propriétaire du bien compris dans le périmètre du dispositif est contraint de demander l'autorisation de louer son bien à l'administration,
- La Déclaration de Mise en Location (DML) : le propriétaire du bien compris dans le périmètre du dispositif déclare à posteriori la mise en location de son bien. Dans ce cas, l'administration ne peut pas s'opposer à la location.

Les contrevenants - les propriétaires - ne s'étant pas conformés aux exigences du dispositif, s'exposent à une amende du Préfet.

Celle-ci peut atteindre 5 000 € maximum dans le cadre d'une procédure de Déclaration de Mise en Location (DML) et 15 000 € maximum pour une Autorisation Préalable de Mise en Location (APML).

B - Une consolidation juridique du permis de louer dans le cadre de la loi ELAN

La loi ELAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) de 2018 a apporté de nouvelles précisions pour consolider cet outil.

Elle précise que les intercommunalités compétentes en matière d'habitat, délibèrent sur le permis de louer.

Néanmoins, elle leur laisse la possibilité d'en déléguer la mise en œuvre aux communes qui le souhaitent lorsqu'elles sont couvertes par un PLH :

« A la demande d'une ou plusieurs communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, l'organe délibérant de cet établissement peut déléguer à ces communes la mise en œuvre et le suivi sur leurs territoires respectifs (...) »

Cette délégation est limitée à la durée de validité du programme local de l'habitat (PLH). »

Il vous est proposé dans un premier temps, de mettre en place le régime d'autorisation préalable (Article L.635-1 du CCH) sur les secteurs délimités de Valence d'Agen et d'Auvillar comme suit :

Valence d'Agen :

- l'avenue Augute Grèze,
- l'avenue de LA Gare,
- la rue des Bains,
- la rue Chevalier Toile,
- la place Nationale,
- la place Sylvain Dumon,
- la rue des Limousins,
- les allées du IV Septembre,
- la rue Péres,
- la rue Murette,
- la rue des Remparts,
- la rue Notre Dame,
- la rue Lageyre,
- le Carrelot de la Jordane,
- la rue des Fossés,
- la rue de Castels,
- le boulevard Victor Guilhem,
- le cours de Verdun,
- la rue Porte Neuve,
- la rue du Docteur Dufaur,
- la rue de la Justice,
- l'impasse de la Justice,
- la rue Alsace Lorraine,
- la rue François Moulenq,
- les Allées Hautes des Fontaines.

Auvillar :

- du panneau situé 26 route de Valence jusqu'au 2 place de l'horloge (RD 11),
- du 16 place de l'horloge jusqu'au panneau situé après le 25 route de Castel (RD 12)

Ce régime s'applique aux locations à usage de résidence principale vides ou meublées.

Ne sont pas concernés les logements mis en location par un organisme social (Loi Elan).

Par ailleurs, seule la mise en location ou la relocation sont visées. Les reconductions, les renouvellements ou avenants ne sont pas concernés.

Le rejet de la demande d'autorisation doit être motivée et préciser la nature des travaux ou aménagements prescrits pour satisfaire aux exigences de sécurité et de salubrité.

Cette décision est transmise à la CAF, à la CMSA et aux services fiscaux.

Conformément à la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique du 23 Novembre 2018, dite loi ELAN : « Une ou plusieurs communes membre d'un EPCI compétent en matière d'habitat peuvent, à leur demande, se voir déléguer la mise en œuvre et le suivi sur leur territoire respectif du permis de louer. » Cette délégation est limitée à la durée de validité du PLUi-H, soit jusqu'en 2030. Les communes délégataires doivent remettre à l'EPCI, un rapport annuel sur l'exercice de cette délégation.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Après en avoir délibéré à l'unanimité

- décide d'instaurer le dispositif d'autorisation préalable de mise en location sur les périmètres arrêtés pour les communes d'Auvillar et de Valence d'Agen,
- dit, que le dispositif entrera en vigueur dans un délai de six mois à compter de la publication de cette délibération,
- décide de déléguer aux Communes d'Auvillar et de Valence d'Agen la mise en œuvre et le suivi du régime de l'autorisation préalable de mise en location,
- précise que conformément à l'article 188 de la loi ELAN, les maires concernés adresseront à la Communauté de Communes un rapport annuel sur l'exercice de cette délégation du dispositif de permis de louer,

- d'approuver et d'autoriser le Président ou son 1er vice-président à signer les conventions de délégation de mise en œuvre annexées,
- charge le Président, ou toutes personnes habilitées d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présents.

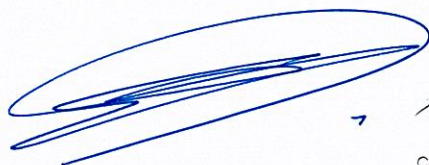
Fait à Valence d'Agen, le 11 mars 2024

Au registre sont les signatures
Pour extrait conforme

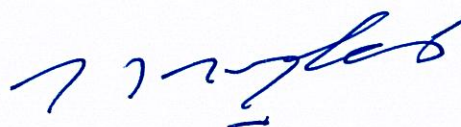
A Valence d'Agen, le 12 mars 2024

La secrétaire de séance
Madame le Maire de MANSONVILLE

Le Président de la Communauté de
Communes des Deux Rives



Vanessa ESCUDE



Jean-Michel BAYLET

Certifié exécutoire

Reçu en Préfecture le 21 mars 2024

Affiché sur le panneau des annonces légales et publié sur le site internet le 21 mars 2024

AR Préfecture

INSTAURATION REGIME AUTORISATION PREALABLE MISE EN LOCATION PERMIS DE LOUER SUR AUVILLAR ET VALENCE

Identifiant unique de l'acte : 082-248200016-20240311-2024CC8_5_16-DE

Numéro d'acte : 2024CC8_5_16

Date de décision : 11/03/2024

Nature : DELIBERATIONS

Code matière : 8-5-0-0-0 (Domaines de compétences par thèmes / Politique de la ville-habitat-logement)

Fichier acte : 2024CC8-5-16 INSTAURATION REGIME AUTORISATION PREALABLE MISE EN LOCATION PERMIS DE LOUER SUR AUVILLAR ET VALENCE.pdf

Fichier(s) annexes(s) : 2024CC8-5-16 CONVENTION.pdf

Collectivité émettrice : cc-des-deux-rives

Acte transmis par : Sophie PONTARINI

Date d'envoi de l'acte : 21/03/2024 10:52:02

Date de réception de l'AR : 21/03/2024 10:52:20