



Entre

La **Communauté de Communes des Deux Rives**, 2 Rue du Général Vidalot, 82400 VALENCE D'AGEN
Représentée par son Président Jean-Michel BAYLET,
Agissant en cette qualité,
Conformément à la délibération du Conseil communautaire du 27 juin 2024
D'une part,

Et

La **Commune de Castelsagrat**, Place de la Liberté 82400 CASTELSAGRAT
Représentée par son maire, Francine FILLATRE,
Agissant en cette qualité,
Conformément à la délibération du Conseil municipal du 11 juin 2024
D'autre part,

Préambule :

Dans le cadre du PLUi-H ayant valeur de Plan Local de l'Habitat et traduit dans son Programme d'Orientation et d'Action (POA), la Communauté de Communes des Deux Rives a souhaité renforcer des dispositifs d'aide à la requalification de l'habitat ancien, action renforcée sur les centres anciens et les secteurs les plus fragilisés. La lutte contre l'habitat indigne est une des priorités de cette politique de lutte contre la déqualification et la paupérisation des centres anciens marquée par une vacance importante, y compris structurelle.

En vue d'améliorer l'habitat indigne et de renforcer la lutte contre les marchands de sommeil, la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite « loi Alur », a créé des dispositifs permettant aux établissements publics à coopération intercommunal (EPCI) compétents en habitat de soumettre les bailleurs à un régime d'autorisation préalable ou de déclaration de mise en location.

Décidée à s'engager dans une démarche de revitalisation du centre bourg à travers les programmes zones centre et petite ville de demain et à s'assurer de la mise en location sur son territoire par la mise aux normes des logements, la commune de Castelsagrat souhaite vérifier la qualité des logements mis en location sur son territoire par la mise en place d'un permis de louer. Elle propose donc de mettre en place une autorisation préalable de mise en location sur les logements sur une partie du territoire de la commune et pour les logements construits antérieurement à 2010.

L'EPCI étant compétent, la commune a sollicité auprès du président de l'intercommunalité la délégation de la mise en œuvre de ce dispositif.

La communauté de communes n'a pas à ce stade décidé de mettre en place le permis de louer sur son territoire.

Il est ainsi proposé d'instaurer à titre expérimental le régime d'autorisation de mise à la location sur la commune de Castelsagrat. La Communauté de Communes délègue à la commune de Castelsagrat la responsabilité et la mise en œuvre opérationnelle de ce nouveau dispositif. Les modalités de délégation seront édictées par la présente convention qui engage les deux parties.

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1 – Objet

La Communauté de communes des Deux Rives délègue la compétence liée à la mise en œuvre et au suivi du dispositif d'autorisation préalable de mise en location telle que définie aux articles L.635-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation à la commune de Castelsagrat sur la partie du territoire de la commune et pour les logements construits antérieurement à 2010.

La commune assurera la mise en œuvre et le suivi, sur ce périmètre, des articles L.635-3 à L. 635-10 de ce code et des dispositions réglementaires applicables.

Article 2 – Durée

La présente convention prend effet à compter d'un délai de 6 mois qui suivra la publication de la délibération du conseil communautaire approuvant la délégation de compétence et prend fin à la date d'échéance du PLUi-H, soit le 6 Décembre 2033.

Conformément à la loi, cette délégation est en effet limitée à la durée du Programme Local de l'Habitat approuvé le 06 Décembre 2023.

Article 3 – Objectifs et engagements

Conformément aux objectifs du Programme Local de l'Habitat, la Communauté de Communes des Deux Rives et la commune de Castelsagrat s'engagent à :

- Articuler le dispositif d'autorisation préalable de mise en location mis en place sur la commune de Castelsagrat avec les orientations du Programme Local de l'Habitat
- Contribuer à la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé par une mobilisation de la commune, l'intercommunalité, l'État et les autres partenaires compétents sur ce sujet.
- Assurer un lien entre le dispositif et le comité local de l'habitat dégradé coordonné par la communauté de communes.
- La commune met en œuvre tous moyens afin de rendre le dispositif le plus efficient possible, du plan de communication, aux liens qu'elle établira avec les propriétaires bailleurs et dans l'organisation systématique de visites des logements.
- La commune met en œuvre tous moyens visant à assurer une parfaite communication sur ce dispositif auprès des propriétaires bailleurs et des professionnels de l'immobilier sur son territoire. Cette communication sera conduite durant la période de 6 mois à compter de la publication de la délibération du conseil communautaire autorisant la délégation du permis de louer à la commune de Castelsagrat et avant la prise d'effet de la présente convention.
- La commune met en œuvre tous moyens visant à accompagner les propriétaires dans la mise aux normes des logements (information sur les aides aux travaux et notamment orientation des propriétaires bailleurs vers les programmes d'amélioration de l'habitat)
- La commune prend à sa charge l'intégralité de la mise en œuvre et du suivi du dispositif et en assume la responsabilité.

- Conformément à l'article L. 635-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Maire de la commune de Castelsagrat s'engage à adresser à la Communauté de communes un rapport annuel sur l'exercice de cette délégation, contribuant ainsi à l'évaluation du dispositif.

Article 4 – Dispositif d'évaluation de la compétence déléguée

La commune de Castelsagrat devra tout mettre en œuvre pour permettre à la communauté de communes d'évaluer l'efficacité et la cohérence du dispositif au regard des objectifs de lutte contre l'habitat indigne. En effet, la délégation de compétence liée à la mise en œuvre et au suivi du dispositif « permis de louer » s'exerce dans un cadre expérimental (secteur restreint) permettant, à terme, d'identifier les difficultés rencontrées et les leviers d'amélioration du dispositif. Ainsi, son évaluation est fondée sur des indicateurs quantitatifs et qualitatifs.

Les dispositifs d'évaluation de la mise en œuvre et du suivi du « permis de louer » sont les suivants :

1) Rapport annuel

L'article L 635-1 du Code de la Construction et de l'Habitation indique que « Le maire de chaque commune délégataire adresse à l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre un rapport annuel sur l'exercice de cette délégation ».

Les données quantitatives et les informations qualitatives contenues dans le rapport doivent permettre d'évaluer la mise en œuvre du dispositif (efficacité, cohérence, utilité...) et d'identifier à terme les leviers possibles d'amélioration.

Les données et informations quantitatives et qualitatives suivantes seront intégrées dans ce rapport :

Pour évaluer le respect des dispositions réglementaires par les propriétaires et la typologie des logements pour lesquels il est demandé :

- Nombre de demandes d'autorisation de mise en location sur l'année
- Typologie des logements pour lesquels l'autorisation est demandée (maison / immeuble, copropriété / mono-propriété / nombre de pièces)

Pour évaluer le caractère préventif du dispositif :

- Nombre de permis de louer ayant entraîné une procédure administrative
- Nombre d'autorisations / refus / accords sous réserve donnés
- Si refus, nombre de dossiers transférés à la CAF pour suivi des adresses
- Nombre de sollicitations auprès de la CAF sur le type d'aide au logement versé
- Nombre de logements dans lesquels des travaux ont été réalisés
- Nombre de locations constatées sans APML
- Nombre de demandes hors périmètres
- Nombre de refus de visite par les propriétaires et nombre de dossiers transférés à la CAF pour suivi des adresses
- Type de travaux prescrits

Pour évaluer la dimension coercitive du dispositif :

- Articulation du dispositif avec les arrêtés de péril et de salubrité
- Nombre de signalements

- Nombre de sanctions appliquées par l'État
- Montant des amendes
- Nombre de procédures ayant enclenché une conservation des aides au logement par la CAF ou la MSA (en cas de refus ou réserve émis par la commune)
- Transmission des arrêtés en annexes du rapport

Pour évaluer les moyens des services communaux dans la mise en œuvre du « permis de louer » :

- Nombre d'agents (préciser la fonction)
- Nombre de visites effectuées

Pour évaluer la qualité des partenariats dans le cadre de la mise en œuvre du « permis de louer » :

- Fréquence des temps d'échange avec les partenaires et par quels moyens
- Communication mise en place autour du dispositif envers les propriétaires et autres acteurs (agences immobilières, notaires etc.)
- Supports de communication utilisés

Pour identifier les effets secondaires du dispositif :

- Nombre de logements devenus vacants suite au refus/accord sous réserve du permis de louer
- Nombre de logement ayant subi un changement de destination après refus ou accord sous réserves
- Nombre de contentieux
- Nombre de Déclarations d'Intentions d'aliéner
- Nombre de dossiers ayant permis le montage des demandes de subvention au titre des programmes d'amélioration de l'habitat.

D'un commun accord entre les parties, les items qui apparaîtraient non pertinents à l'usage pourront ne pas être renseignés. La communauté de communes se réserve également la possibilité de demander d'autres éléments informatifs.

Le rapport annuel de l'année N devra être transmis à la communauté de communes avant le 1er mars de l'année N+1.

2) Réunions de coordination

Des réunions entre le service Habitat de la communauté de communes et les services concernés de la commune de Castelsagrat auront lieu tout au long de la délégation de compétence. Ces temps d'échanges visent à assurer la cohérence du dispositif avec les actions intercommunales de lutte contre l'habitat indigne. Ainsi, il est prévu d'organiser des réunions techniques semestrielles à compter du lancement du dispositif, la fréquence de ces réunions pourra être modifiée si le besoin s'en ressent, avec toutefois a minima une réunion annuelle. Il sera possible d'associer les partenaires et élus aux réunions.

Article 5 – Cadre financier de la délégation

Compte tenu du caractère expérimental du dispositif instauré sur la commune, les parties conviennent que cette délégation de compétence s'effectue sans contrepartie financière.

Article 6 – Moyens de fonctionnement mis à disposition

La communauté de communes accompagne la commune dans l'exercice de cette compétence à travers le service Habitat et / ou la Police Municipale Intercommunale avec les missions suivantes :

- Harmonisation et coordination du dispositif pour échanger et renforcer la lutte contre l'habitat indigne (organisation de réunions)
- Mobilisation des acteurs institutionnels (État, Département, CAF...)
- Mise à disposition de données et de l'expertise dans la connaissance de l'habitat indigne sur le territoire communal et plus particulièrement sur le périmètre d'application du dispositif.

Article 7 – Substitution des droits et obligations en cours

La commune de Castelsagrat est substituée à la Communauté de Communes des Deux Rives dans tous ses droits et obligations relatifs à l'objet de la délégation pendant la durée de celle-ci.

Article 8 – Résiliation de la convention

Cette convention peut être résiliée par la commune de Castelsagrat ou la communauté de communes de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception. Si la communauté de communes envisage de reprendre la compétence sur le territoire de la commune de Castelsagrat, une entente entre les parties sera discutée afin que les deux parties s'accordent à l'annulation de la délégation.

Article 9 – Litige

Les parties s'efforceront de trouver une solution amiable à leurs différends. Toutefois, en l'absence de solution amiable, les litiges relatifs à l'exécution des présentes relèveront du Tribunal administratif de Toulouse.

Fait à _____, le _____

Maire de Castelsagrat

Le Président de la Communauté
de Communes des Deux Rives

Madame Francine FILLATRE

Monsieur Jean Michel BAYLET

Page jointe *Annexe : Périmètre d'application du permis de louer sur le territoire de Castelsagrat*



Périmètre de mise en œuvre du permis de louer sur le territoire de Castelsagrat.