



**Permis de Louer :**  
**Autorisation et déclaration préalables**  
**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 d'Angoulême, représentée par Monsieur Xavier Bonnefont, 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.

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 que lui soient délégués la mise en œuvre et le suivi des déclarations et 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 déclarations et 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 d'Angoulême a défini des zones dans lesquelles l'autorisation ou la déclaration préalable à la mise en location de logements est obligatoire. Ces périmètres sont 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),

Et

- de la déclaration préalable à la mise en location de logements, prévue aux articles L. 634-1 et suivants du 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 déclarations et 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.

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 :

### **3.2 – Dans le cadre de la déclaration préalable** (articles L. 634-1 à L.634-5 s et R634-1 à R634-5 du CCH)

#### 3.2.1 - Lieu et modalités de dépôt de la déclaration

La déclaration est établie au moyen du formulaire **CERFA n°15651\*01** accompagné des documents obligatoires. Elle est transmise à la mairie dans un délai de **quinze jours** suivant la conclusion du contrat de location selon les modalités suivantes :

- par courrier en Recommandé avec Accusé de Réception à l'attention de M. le Maire, 1, Place de l'Hôtel de Ville, 16000 Angoulême,
- dépôt en mairie contre un accusé de réception
- envoi par voie électronique à l'adresse : **XXX@**

#### 3.2.2 – Instruction de la déclaration

**Dans la semaine suivant le dépôt** de la déclaration, le maire doit :

- si la demande est incomplète, adresser au propriétaire un **accusé-réception** en indiquant la date du dépôt, les pièces et/ou informations manquantes et le délai d'un mois pour les communiquer. L'accusé-réception doit également préciser qu'à défaut de transmission des pièces et/ou informations dans le délai imparti, la demande sera caduque et la mise en location devra être précédée d'une nouvelle déclaration.
- Si la demande est complète, transmettre un **récépissé** indiquant la date de dépôt de la déclaration et reproduisant l'ensemble des informations mentionnées dans celle-ci.

#### 3.2.3- Sanctions

Le maire informe le préfet du département de toute absence de déclaration ou de toute déclaration incomplète non régularisée. Au regard de la gravité des manquements constatés, celui-ci peut ordonner le paiement d'une amende au plus égale à 5 000 €.

### **3.3 – Dans le cadre de l'autorisation préalable** (articles L.635-1 à L635-11 et R.635-1 à R.635-5 du CCH)

#### 3.3.1 - Lieu et modalités de dépôt de la demande d'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, 1, Place de l'Hôtel de Ville, 16000 Angoulême
- dépôt en mairie contre récépissé,
- envoi par voie électronique à l'adresse : **XXX@**

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.

#### 3.3.2 – 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.

### **3.3.3 – 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 1<sup>er</sup> cas de figure, 5 000 € au maximum (15 000 € en cas de récidive dans les 3 ans)
- Dans le 2<sup>nd</sup> 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...)

La commune déterminera les modalités de prise en charge financière des contrôles entraînant l'acceptation de l'autorisation préalable à la mise en location et des contrôles de contre visite post travaux.

### **Article 5 : MOYENS FINANCIERS**

- GrandAngoulême prendra en charge le coût du premier contrôle entraînant un refus de mise en location,

- le coût des contre-visites après travaux remédiant aux désordres constatés sera refacturé aux propriétaires bailleurs,

- la Ville d'Angoulême prendra en charge le coût des diagnostics concluant à déclarer les logements décents.

La prise en charge du coût des visites techniques s'opérera uniquement la première année d'exercice. Par la suite le coût en vigueur de ces contrôles sera intégralement refacturé aux propriétaires bailleurs.

### **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.



