



Ville d'Angoulême
Extrait du registre des délibérations

Action Cœur de Ville - Mise en place du permis de louer

DE20220928_1

Conseil municipal du 28 septembre 2022

Rapporteur :
Pascal MONIER

Télétransmise à la Préfecture le 29 SEP. 2022
Affichée le 29 SEP. 2022

L'an deux mille vingt deux, le vingt huit septembre à 16 heures 00, les membres du Conseil municipal se sont réunis à l'Hôtel de Ville suivant la convocation qui leur a été adressée par M. le Maire en application des articles L. 2121.9, L. 2121.10 et L. 2121.12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Date de convocation : 22 septembre 2022

Membres présents :

M. Xavier BONNEFONT, Mme Stéphanie GARCIA, M. Pascal MONIER, M. Vincent YOU, Mme Catherine REVEL, M. Jean-Philippe POUSSET, Mme Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, M. Gérard LEFEVRE, Mme Elise VOUVET, M. Patrick BOURGOIN, Mme Sophie FORT, M. Guillaume CHUPIN, M. Gérard MARQUET, Mme Michèle FAYE, M. Alain JOURDAIN, M. Jean-Pol GATELLIER, Mme Josiane EPAUD, Mme Véronique ARLOT, M. François ELIE, M. Gérard DESAPHY, M. Marcel DOMMARTIN, M. Philippe VERGNAUD, Mme Valérie DUBOIS, Mme Laurence BISTOS, M. David COMET, Mme Sandra ROS, Mme Frédérique CAUVIN-DOUMIC, Mme Françoise COUTANT, M. Fabrice VERGNIER, Mme Alexia PORTAL, Mme Martine PINVILLE, M. Christian VALLAT, Mme Caroline GIRARDIN-CHANCY, M. Raphaël MANZANAS, Monsieur Clément MATHIEU

Ont donné procuration :

- M. Laïd BOUAZZA à M. Patrick BOURGOIN
- Mme Martine FRANCOIS-ROUGIER à Mme Catherine REVEL
- M. Gilbert PIERRE-JUSTIN à M. François ELIE
- Mme Valérie SCHERMANN à Mme Stéphanie GARCIA
- Mme Sandrine JOUINEAU à Mme Sophie FORT
- Mme Zalissa ZOUNGRANA à Mme Elise VOUVET
- Mme Charlène MESNARD à M. Vincent YOU
- M. Djilali MERIOUA à Mme Françoise COUTANT

Certifié exécutoire
Pour le Maire,
La Responsable du service
Vie Institutionnelle

Camille MARTINEAU

Président de séance : M. Xavier BONNEFONT

Secrétaire de séance : M. François ELIE

Action Cœur de Ville - Mise en place du permis de louer

Direction des Projets Urbains
id : 3704

Conseil municipal
28 septembre 2022

1

Rapporteur : Pascal MONIER

Le diagnostic réalisé dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (2020-2025) met en exergue des besoins d'amélioration du repérage du parc privé potentiellement indigne, insalubre ou dangereux et également pour répondre aux enjeux patrimoniaux et d'attractivité de la ville-centre.

A Angoulême, 52,9 % de logements datent d'avant 1970. Avec un taux de 11,1 % (valeur INSEE 2018), la vacance reste importante malgré une légère baisse depuis 2013 où elle s'élevait à 12,4 %. La part du parc privé potentiellement indigne s'établit quant à elle à 4,8% en 2015.

Pour répondre aux enjeux de reconquête du parc vacant et/ou dégradé, le PLH et le programme Action Cœur de Ville prévoient la mise en œuvre d'une série d'actions portées par la Ville d'Angoulême et le GrandAngoulême. A ce titre, il convient de relever l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain, le partenariat Ville d'Angoulême – GrandAngoulême – Action logement, le dispositif d'accession sociale à la propriété dans le patrimoine ancien à réhabiliter, une implication de la collectivité par le biais de son SCHSP dans le Pole Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne ou encore la participation de GrandAngoulême au fonctionnement du GIP Charente Solidarités.

Afin de compléter les outils prévus par le PLH, la ville d'Angoulême souhaite mettre en œuvre le « permis de louer » sur son territoire, ce, par délégation de la communauté d'agglomération de GrandAngoulême.

Le « permis de louer », créé en 2014 par la loi pour l'Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové (ALUR), peut, depuis la loi portant évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) de 2018, être délégué par les EPCI aux communes. Pour solliciter la délégation, la commune doit délibérer afin de définir les modalités et le périmètre du dispositif.

Le permis de louer (Articles L. 634-1 à L. 635-11, R. 634-1 à R. 635-5 du Code de la Construction et de l'Habitation) peut prendre deux formes :

- la Déclaration de Mise en Location (DML) : outil préventif et pédagogique, il oblige les propriétaires à déclarer à la collectivité la mise en location d'un bien dans les 15 jours suivant la conclusion d'un nouveau contrat. Le dépôt donne lieu à la délivrance d'un récépissé dans le délai d'un mois, d'une semaine si le dossier est complet ;

- l'Autorisation Préalable de Mise en Location (APML) : outil plus contraignant, il conditionne la conclusion d'un contrat de location à l'obtention d'une autorisation préalable. Délivrée dans un délai d'un mois, cette autorisation est valable deux ans suivant sa délivrance si le logement n'a pas été mis en location. Le propriétaire peut recevoir un refus de louer si son logement porte atteinte à la sécurité ou la salubrité publique. S'il loue malgré l'interdiction, il peut être sanctionné par une amende de 15 000 € reversée à l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah).

Il est proposé de mettre en œuvre les deux formes du permis de louer (DML et APML), afin de pouvoir agir sur les logements privés mis en location. Les périmètres d'application sont définis au regard des enjeux d'identification et de traitement de l'habitat indigne ou dégradé, de repérages opérés par le Service Communal d'Hygiène et de Santé Publique (SCHSP) ou d'adresses traitées ces dernières années dans le cadre des signalements relevant de problèmes de sécurité ou d'hygiène.

Dans un premier temps expérimental, il est proposé de déployer le permis de louer sur le quartier de l'Houmeau dans les conditions définies dans le projet de convention de délégation annexé à la présente délibération et selon les périmètres de mise en œuvre qu'il décrit.

Le périmètre de déclaration inclut environ 450 logements locatifs privés. Les secteurs sous le régime d'autorisation incluent, quant à eux, environ 200 logements locatifs privés.

Ainsi, dans ces périmètres, toutes les mises en location ou relocation à titre de résidence principale de logements dans le parc privé non conventionné avec l'État sont concernées par le permis de louer (DML ou APML). Le dispositif ne s'appliquera ni aux locations touristiques, ni aux baux commerciaux, ni aux contrats renouvelés ou reconduits. Au regard du bilan qui sera annuellement dressé, ces périmètres pourront faire l'objet d'altérations en réduction, élargissement ou encore en création de nouveaux périmètres.

Constitués via le cerfa n°15652*01 pour les demandes d'APML et le cerfa n°15651*01 pour les DML, les dossiers seront adressés en lettre recommandée avec accusé de réception à la mairie. Par ailleurs, la Ville étudie la possibilité d'un dépôt dématérialisé via une plateforme sécurisée.

Les dossiers seront réceptionnés par les services, puis leur instruction sera confiée au GIP Charente Solidarités. Celle-ci comprendra la gestion administrative et la réalisation des visites de contrôle de décence des logements soumis à APLM. Ces prestations ont été estimées par le GIP Charente Solidarités à :

- environ 7 500 € TTC par an pour la gestion administrative des dispositifs,
- environ 175 € TTC par logement pour le contrôle de décence.

Sur la prise en charge financière du coût des contrôles de décence :

- 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.

Au global, compte tenu des périmètres proposés et du volume de contrôles estimé par le GIP Charente Solidarités, les coûts à charge de la Ville au titre de la première année d'exercice devraient s'élever à environ 12 400 € TTC.

La mise en œuvre du dispositif interviendra à l'expiration d'un délai de 6 mois à compter de la publication de la délibération d'institution qui sera prise par le GrandAngoulême. Ce délai permettra :

- de préciser la gestion du dispositif et les coûts associés,
- d'informer individuellement tous les propriétaires concernés ainsi que les gestionnaires de biens,
- d'informer par le biais des médias (presse, site internet, autres) le grand public, voire de programmer une réunion publique d'information,
- de définir les modalités de partenariat avec les administrations et organismes sociaux concernés : notamment GIP Charente Solidarités et CAF et DDT.

Aux fins de mise en œuvre, il est proposé de solliciter de GrandAngoulême la délégation du permis de louer dans les conditions exposées *supra*.

Au vu des éléments exposés, il vous est proposé :

- d'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à solliciter de GrandAngoulême la délégation de la mise en œuvre du permis de louer dans les conditions exposées *supra* ;
- d'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer tous documents visant la mise en œuvre du permis de louer selon les modalités de gestion décrites, dont le projet de convention de délégation annexé ;
- d'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à prendre toutes les mesures nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

Après en avoir délibéré, le Conseil, à l'unanimité, adopte la proposition du rapporteur.

Fait et délibéré au Conseil Municipal ledit jour
28 septembre 2022

Pour extrait conforme,

Pour le Maire,

L'Adjoint

Guillaume CHUPIN

Maire-Adjoint, délégué aux travaux,
vie quotidienne et propreté urbaine



Conformément aux dispositions du code de justice administrative, le Tribunal administratif de Poitiers peut être saisi par voie de recours formé contre une délibération du Conseil municipal pendant un délai de 2 mois commençant à courir à compter de sa publication ou de son affichage ou de sa notification aux intéressés.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit :

- à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale,
- 2 mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale.