

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAULT

Délibération du bureau prise par délégation ACTE N° BC-20250616-004

du 16 juin 2025

n°004

page 1/3

EXTRAIT:membres en exercice : 26

PRESENTS (20) : M. ABELIN, M. PICHON, M. MICHAUD, M. COLIN, M. PEROCHON, Mme AZIHARI, M. DROIN, M. MATTARD, Mme DE COURREGES, Mme BOURAT, M. JUGE, M. CHAINE, Mme LAVRARD, M. CIBERT, Mme LANDREAU, M. BOISSON, M. BAILLY, M. BONNARD, Mme BRAUD, Mme MOREAU

POUVOIRS (4) : M. PREHER donne pouvoir à Mme LAVRARD
 M. MEUNIER donne pouvoir à Mme BOURAT
 M. BRAGUIER donne pouvoir à Mme LANDREAU
 M. BAUDIN donne pouvoir à M. ABELIN

EXCUSES (2) : Mme GODET, Mme MARQUES-NAULEAU

Nom du secrétaire de séance : Dominique CHAINE

RAPPORTEUR : Monsieur Alain PICHON

OBJET : Mise en place du régime d'autorisation préalable de mise en location sur le quartier de Châteauneuf à Châtellerault

La communauté d'agglomération de Grand Châtellerault (CAGC) a mis en place le permis de louer sur la ville de Châtellerault dans le quartier des Centres Anciens, sous le régime d'autorisation préalable de mise en location, depuis le 11 septembre 2024. Outil de lutte contre l'habitat indigne et de veille sur la qualité du parc locatif proposé à de la résidence principale, il a permis depuis sa mise en place le 11 septembre 2024 de vérifier la conformité aux normes d'habitabilité de 76 logements sur le périmètre initial composé de 10 rues des Centres Anciens représentant environ 533 logements locatifs.

Parmi les dossiers instruits, 65 ont fait l'objet d'une autorisation de mise en location et 11 demandes ont fait l'objet d'un refus. Sur ces refus, des travaux de mises aux normes ont été menés dans 3 logements.

Pour parfaire la mise en œuvre complète du dispositif, les amendes relatives aux manquements des bailleurs ont fait l'objet d'une délibération au conseil communautaire du 24 mars dernier permettant ainsi à la CAGC de sanctionner les propriétaires ne respectant pas le dispositif.

Si la mise en œuvre du permis de louer sur Châtellerault se voulait initialement une expérimentation sur un an, la question de l'extension du périmètre sur le quartier de Châteauneuf (déjà fléché en 2023 en fonction des signalements au service communal d'hygiène et de santé) s'est rapidement imposée compte tenu des études en cours confirmant la dégradation du bâti et la fragilité de la population sur ce quartier.

Afin d'évaluer l'impact qu'aurait l'extension du dispositif sur les moyens humains actuellement dévolus au permis de louer, un arpantage de terrain a été réalisé au printemps 2025 permettant d'estimer le nombre de logements locatifs sur le périmètre élargi. Le chiffrage issu de ce travail de terrain permet d'établir autour de 307 le nombre de logements locatifs supplémentaires qui rentreraient dans le dispositif.

Les 13 rues fléchées pour intégrer le dispositif sont : Grand'Rue de Châteauneuf (du pont Henri IV jusqu'aux rues du Nouveau Brunswick et des Loges), rue Clément Janequin, rue Madame (de

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAULT**Délibération du bureau prise par délégation ACTE N° BC-20250616-004****du 16 juin 2025****n°004****page 2/3**

(la rue Janequin jusqu'à la place Buisson), rue Creuzé, rue Urbain Grandier, rue d'Enfer, rue du Cygne Châteauneuf, rue des Némeaux, rue de la Jaulaie, rue Corne de Cerf, cours des Philippeaux, rue d'Antran (de la rue des Némeaux jusqu'aux rues Cygne de Châteauneuf/Grand'Rue)

Cette évaluation d'impact comprend également la prise en compte de la complexité des dossiers qui risque d'être plus importante sur ce quartier pour les motifs évoqués ci-dessus.

Les conséquences, en terme de temps de traitement des dossiers, seraient les suivantes :

	Centres-anciens	Châteauneuf	Total après extension
Logements loués	533	307	840
Estimation du nombre de dossiers annuels (taux de rotation : 25%)	130	77	207
Moyenne dossiers/mois	11 depuis janv. 2025	7 (estimation)	18
Temps traitement Habitat-Foncier (2h30/dossier)	28h/mois, soit 3,5 jours	17,5h/mois, soit 2 jours	45,5h/mois, soit 6,5 jours
Temps traitement SCHS (2h/dossier)	22h/mois, soit 3 jours	14h/mois, soit 2 jours	36h/mois, soit 5 jours

Il est difficile, à ce jour, d'engager pour les 2 agents principalement dédiés à cette mission (1 au sein du service Habitat et Foncier, l'autre au sein du service communal d'hygiène et de santé) du temps supplémentaire ; ces derniers ayant d'autres missions par ailleurs. Aussi, le recrutement d'un chargé de mission Lutte contre l'Habitat Indigne, sur un poste actuellement vacant au service Habitat et Foncier, permettra à la fois d'absorber le surcroît d'activité lié à l'extension du périmètre du permis de louer et permettra, en outre, de renforcer les actions de lutte contre l'habitat indigne au sein de l'agglomération.

La date d'entrée en vigueur de l'extension du régime de l'autorisation préalable de mise en location au quartier de Châteauneuf est fixée au 1^{er} janvier 2026 (l'article L635-1 du code de la construction et de l'habitation impose un délai minimal de 6 mois entre la date de la publication de la délibération et l'entrée en vigueur du dispositif).

Les demandes d'autorisation préalables à la mise en location seront à adresser :

- soit par voie postale à l'attention de M. Le Président de la CAGC – Direction de l'Aménagement du territoire – Service Habitat et Foncier- 78 Bd Boulevard Blossac – CS 90 618 – 86106 Châtellerault Cedex
- soit par voie électronique, sur la boîte mail dédiée : permisdelouer@grand-chatellerault.fr

Il est proposé au bureau communautaire de se prononcer sur la mise en place de ce dispositif sur le quartier de Châteauneuf.

* * * *

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAULT**Délibération du bureau prise par délégation ACTE N° BC-20250616-004****du 16 juin 2025****n°004****page 3/3**

VU la loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) et ses articles 92 et 93 instituant le « permis de louer »,

VU le décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016 définissant ses modalités réglementaires,

VU les arrêtés n°LHAL1634601A et n°LHAL1634597A du 27 mars 2017 fixant les formulaires relatifs à ce dispositif,

VU la loi du 23 novembre 2018 pour l'Évolution du Logement , de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) et son article 188,

VU l'article 3 I-3, des statuts de la communauté d'agglomération relatif à l'équilibre social de l'habitat sur le territoire communautaire,

VU le Programme Local de l'Habitat, approuvé par la délibération n°7 du Conseil d'agglomération du 3 février 2020, et plus particulièrement son action 6 relative à l'amélioration de la qualité du parc privé et la lutte contre les situations de mal logement,

VU la délibération communautaire n°10 du 22 novembre 2021 portant sur l'actualisation du projet de territoire, et plus particulièrement sur le chantier prioritaire n°6B concernant l'amélioration du parc de logement existant en centres-villes et centre-bourg,

VU la délibération du bureau communautaire n° 4 du 4 mars 2024 instituant la mise en place du régime d'autorisation préalable de mise en location sur Châtellerault,

VU la délibération du conseil communautaire n° 11 du 24 mars 2025 concernant la mise en œuvre des amendes relatives à des manquements dans le cadre du régime d'autorisation préalable de mise en location,

CONSIDÉRANT la nécessité d'étendre ce dispositif sur le quartier de Châteauneuf à Châtellerault afin de poursuivre et d'accentuer l'action de Grand Châtellerault en matière de lutte contre l'habitat indigne,

Le bureau communautaire, ayant délibéré, :

- décide l'extension du régime d'autorisation préalable de mise en location sur le quartier de Châteauneuf selon le périmètre décrit en annexe,
- autorise le Président, ou son représentant, à signer tous les documents afférents à la mise en œuvre du régime de l'autorisation préalable de mise en location.

Vote : Adopté à l'unanimité

Pour ampliation,
Pour le président et par délégation,
Le directeur adjoint des affaires juridiques et
institutionnelles,
Alexis ROUSSEAU







