

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAULT

Délibération du conseil communautaire

ACTE N° CC-20250324-011

du 24 mars 2025

n°011

page 1/3

EXTRAIT :



Nombre de membres en exercice : 81

PRESENTS (60) : JM. PETIT-CLAIR, A. PICHON, F. LE MEUR (suppléante de J. ROY), B. BIET, B.HENEAU, F. BONNARD, D. CATHELIN, O. LANDREAU, L. ROY, JP. ABELIN, M. LAVRARD, E. AZIHARI, T. BAUDIN, J. MELQUIOND, L. RABUSSIER, JM. MEUNIER, F. BRAUD, M. FRESNEAU, C. FARINEAU, M. DROIN, AF. BOURAT, H. PREHER, A. MESSAOUDENE, S. GUEGUEN, P. CANTINOLLE, E. PHILIPPONNEAU, F. MERY, Y. TROUSSELLE, P. BARAUDON, D. SIMON, C. CIBERT, H. MATTARD, E. MICHEL, N. MARQUES-NAULEAU, B. de COURREGES, P. MOREAU, P. GUÉNAIRE, H. COLIN, J. SABOURIN (suppléant de B. FONTAINE), N. COX (suppléante de T. TRIPHOSE), P. AZILE, L. BARBOTTIN, C. PIAULET, V. LEAU, G. WIBAUX, E. BAILLY, P. LECLERC, A. BRAGUIER, P. LOURY (suppléant de JP. CONTE), P. FRADIN (suppléant de M. GODET) L. JUGE, G. PEROCHON, M. CHAINEAU, C. PEPIN, D. CHAINE, P. POUPIN, P. ROCHER, P. FOUCTEAU, P. BERNARD, J. BOISSON.

POUVOIRS (8) : Y. ERGÜL donne pouvoir à M. LAVRARD
J. MARECOT donne pouvoir à T. BAUDIN
B. ROUSSENQUE donne pouvoir à L. RABUSSIER
S.RAYNAUD donne pouvoir à JM. MEUNIER
G. PRINCET donne pouvoir à F. BRAUD
P. BAZIN donne pouvoir à P. BARAUDON
F. SOURIAU donne pouvoir à A. BRAGUIER
I. RABUSSIER donne pouvoir à H.COLIN

EXCUSES (13) : C. MICHAUD, T. DUFFAULT, L. DUFFAULT, A. NOEL, P. BIGOT, F. MERCHADOU, D. LEROY (suppléant de F. PIERRON), S. MIGEON, F. REBY, P. BARBOT, T. PRIEUR, T. DAULARD, I. MIGUET.

Nom du secrétaire de séance : Laurence RABUSSIER

RAPPORTEUR : Monsieur Alain PICHON

OBJET : Mise en oeuvre des amendes relatives à des manquements dans le cadre du régime d'autorisation préalable de mise en location

Par délibération du bureau communautaire n°4 du 4 mars 2024, la Communauté d'Agglomération de Grand Châtellerault a approuvé la mise en place, à titre expérimental et pour une durée d'un an, du régime d'Autorisation Préalable de Mise en Location, plus communément appelé « Permis de louer ». Ce dispositif est en vigueur depuis le 11 septembre 2024 et s'applique au périmètre géographique suivant : rue du Cygne Saint-Jacques, rue du Carrefour Joyeux, rue Léon Brédif, rue de la Melette, rue Noire, rue Bourbon, rue du Cognet, rue des Limousins, rue des Fronteaux, rue du Souci.

Ce dispositif de lutte contre l'habitat indigne constitue un véritable outil de repérage et d'observation de l'état du parc locatif. Il permet ainsi de mieux identifier les logements ne respectant pas les normes de décence et de sécurité en vigueur. Il joue également un rôle clé dans la sensibilisation des propriétaires à leurs obligations légales ainsi qu'à l'importance d'offrir des logements qualitatifs dans le cœur de ville centre du territoire.

Entre le 11 septembre et le 31 décembre 2024, 29 dossiers ont été instruits, dont 26 ont reçu une autorisation préalable de mise en location et 3 ont fait l'objet d'un refus.

Les principaux désordres relevés concernaient des installations électriques défectueuses, l'absence ou la non-conformité de garde-corps ainsi que des ventilations insuffisantes. Tous les propriétaires ayant reçu un arrêté de refus, ont entrepris des travaux de mise aux normes et ont redéposé une demande d'autorisation, qui a ensuite été acceptée.

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAULT

Délibération du conseil communautaire

ACTE N° CC-20250324-011

du 24 mars 2025

n°011

page 2/3

Le partenariat avec la Caisse d'Allocations Familiales, permettant un échange de données mensuel, s'avère efficace. Il a permis d'identifier et de régulariser quatre logements initialement loués sans autorisation préalable, les propriétaires ayant déposé leur demande d'autorisation dans les délais impartis.

Le cadre légal, défini par la loi n°2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement et le décret n°2024-970 du 30 octobre 2024, confère aux maires et aux présidents des EPCI le pouvoir de sanctionner les manquements au permis de louer, compétence initialement dévolue au Préfet. Après une phase amiable, durant laquelle le propriétaire peut présenter ses observations, l'EPCI a la possibilité de prononcer des amendes administratives proportionnées à la gravité des manquements constatés.

Il est ainsi proposé au conseil communautaire de se prononcer sur les montants des amendes applicables aux mises en location sans demande d'autorisation préalable, aux cas de récidives dans un délai de trois ans et aux mises en location malgré une décision de refus qui pourraient être les suivants :

- **Pour les mises en location sans demande d'autorisation préalable :**
 - 1^{er} manquement : **1 000 €**
 - Récidive dans un délai de 3 ans : **6 000 €**
- **Pour les mises en location malgré une décision de refus : 8 000 €**

* * * * *

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 la loi du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement,

VU le décret n°2024-970 du 30 octobre 2024 modifiant le Code de la Construction et de l'Habitation, relativement à la déclaration de mise en location et à l'autorisation préalable de mise en location,

VU l'article 3, alinéa 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 n°10 du conseil communautaire 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 logements existants en centre-ville et centre-bourg,

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAULT**Délibération du conseil communautaire****ACTE N° CC-20250324-011****du 24 mars 2025****n°011****page 3/3**

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

CONSIDÉRANT la nécessité de définir des sanctions adaptées, afin d'assurer l'efficacité du dispositif et d'inciter les propriétaires bailleurs à respecter leurs obligations,

Le conseil communautaire, ayant délibéré, décide :

- d'approuver le montant des amendes administratives applicables en cas de manquement aux obligations du régime d'autorisation préalable de mise en location, telles que définies ci-après :

Pour les mises en location sans demande d'autorisation préalable :

1^{er} manquement : **1 000 €**

Récidive dans un délai de 3 ans : **6 000 €**

Pour les mises en location malgré une décision de refus : **8 000 €**

- d'autoriser le Président, ou son représentant, à signer tous les documents afférents à leur mise en application.

Vote : Adopté à l'unanimité

**Pour ampliation,
Pour le président et par délégation,
La directrice des affaires juridiques et institutionnelles,
Céline NICOUD**

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification. La juridiction administrative compétente peut notamment être saisie via une requête remise ou envoyée au greffe du tribunal administratif ou aussi par l'application Télérecours citoyen accessible à partir du site www.telerecours.fr