

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAULT

Délibération du bureau prise par délégation ACTE N° BC-20240304-004

du 04 mars 2024

n°004

page 1/3

EXTRAIT:

**GRAND
CHÂTELLERAULT**
COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION

membres en exercice : 26PRESENTS (23) : M. ABELIN, M. PICHON, M. MICHAUD, M. COLIN, M. PEROCHON, Mme AZIHARI, M. DROIN, M. MATTARD, Mme BOURAT, M. JUGE, M. CHAINE, Mme LAVRARD, M. PREHER, M. CIBERT, Mme MARQUES-NAULEAU, Mme LANDREAU, M. BOISSON, M. AURIAULT, M. MEUNIER, M. BAILLY, M. BONNARD, M. BRAGUIER, Mme BRAUD.POUVOIRS (2) : Mme de COURREGES donne pouvoir à M. BAILLY
M. TARTARIN donne pouvoir à Mme MARQUES NAULEAUEXCUSES (1) : Mme GODET

Nom du secrétaire de séance : Dominique CHAINE

RAPPORTEUR : Monsieur Alain PICHON**OBJET : Mise en place du régime d'autorisation préalable de mise en location**

La commune de Châtellerault, la communauté d'agglomération du Pays Châtelleraudais et, depuis le 1^{er} janvier 2017, la Communauté d'agglomération de Grand Châtellerault ont toujours marqué une volonté affirmée de lutter contre l'habitat indigne et dégradé à travers notamment la mise en œuvre de différents programmes d'actions aussi bien incitatifs (Opération Programmée de l'Habitat et de Renouveau Urbain et Programme d'Intérêt Général) que coercitifs (Opération de Restauration Immobilière, astreintes administratives dans le cadre des procédures d'habitat indigne) et leur participation active au sein du Pôle Départemental de lutte contre l'habitat indigne depuis sa création en 2012.

Afin d'améliorer la lutte contre l'habitat indigne, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, a mis à disposition des communes ou EPCI compétents en matière d'habitat, un nouvel outil, le « permis de louer ». Celui-ci permet aux communes ou EPCI compétents en matière d'habitat de définir des secteurs géographiques, pour lesquels la mise en location d'un bien par un bailleur est soumise à une autorisation préalable de mise en location ou à une déclaration consécutive à la signature du contrat de location.

Sur les années 2020, 2021 et 2022, le service communal d'hygiène et de santé de la ville de Châtellerault a traité 141 signalements liés à des logements défectueux et à des problèmes d'hygiène ; les 3/4 de ces signalements portant sur des logements situés sur les centres anciens de Châtellerault et le quartier de Châteauneuf.

Aussi, au vu de ces chiffres et toujours avec l'ambition de rénover globalement le cœur de la ville centre du territoire, de poursuivre la lutte contre le mal logement et la déqualification de son parc ancien, la commune de Châtellerault et la communauté d'agglomération de Grand Châtellerault, au titre de sa compétence habitat, ont souhaité conjointement la mise en place d'un groupe de réflexion pluridisciplinaire afin d'étudier la mise en place du permis de louer sur le cœur de ville de Châtellerault.

Cela a permis de réfléchir sur les différents aspects du dispositif :

- la pertinence de celui-ci et son efficacité dans la lutte contre l'habitat indigne ;

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAULT**Délibération du bureau prise par délégation ACTE N° BC-20240304-004****du 04 mars 2024****n°004****page 2/3**

- le périmètre sur lequel l'appliquer (en fonction des signalements au service communal d'hygiène et de santé, du nombre de logements et des moyens humains) ;
- sa perception par les bailleurs, les futurs investisseurs, les professionnels de l'immobilier ;
- l'organisation interne à mettre en place ;
- les partenariats indispensables (Caf, Etat, ville de Châtellerault et Grand Châtellerault) ;
- le régime d'autorisation ou déclaratif ;
- les moyens humains nécessaires (ville et agglomération) ;
- la communication.

Pour alimenter et parfaire la réflexion, deux visites de terrains ont été organisées sur des communes sur lesquelles le dispositif s'applique, Gençay et Niort.

Par ailleurs, afin de se doter d'un outil supplémentaire pour renforcer son action de lutte contre l'habitat indigne, plus particulièrement sur le territoire de la commune de Châtellerault, sur laquelle la proportion de logements dégradés est la plus importante, il est préconisé la mise en place du régime de l'autorisation préalable de mise en location sur celle-ci, selon les modalités et conditions décrites ci-après.

Il est proposé, dans un premier temps, une phase expérimentale du dispositif d'une durée d'un an sur le périmètre géographique suivant, ci-après annexé : 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.

Le nombre de logements locatifs sur ce secteur est de 533 logements locatifs.

A l'intérieur de ce périmètre, seront soumis au régime de l'autorisation préalable de mise en location, les locations à usage de résidence principale, vides ou meublées, mises en location ou en relocation et appartenant à des bailleurs privés (personnes morales ou physiques). Ne seront concernés ni les logements mis en location par un organisme social, ni ceux faisant l'objet d'une convention APL avec l'État (exemple : les logements conventionnés avec l'Anah).

La date d'entrée en vigueur du régime de l'autorisation préalable de mise en location est fixée à 6 mois après la date de publication de la présente délibération (délai légal fixé à l'article L635-1 du code de la construction et de l'habitation).

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

- soit par lettre recommandée avec accusé de réception 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 une boîte mail dédiée.

Il est demandé au bureau communautaire de se prononcer sur la mise en place de ce dispositif sur le territoire de la commune de Châtellerault, selon le périmètre ci-dessus.

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,

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAULT**Délibération du bureau prise par délégation ACTE N° BC-20240304-004****du 04 mars 2024****n°004****page 3/3**

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 la délibération n°3 du conseil communautaire du 22 juillet 2020, déléguant une partie des attributions du conseil au bureau,

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 ,

CONSIDERANT la nécessité de mettre en œuvre ce dispositif sur les centres anciens de la commune de Châtellerault afin de poursuivre et d'accentuer l'action de Grand Châtellerault en matière de lutte contre l'habitat indigne par la mise en œuvre d'un outil préventif supplémentaire.

Le bureau communautaire, ayant délibéré, décide:

- la mise en œuvre du régime d'autorisation préalable de mise en location sur le territoire de la commune de Châtellerault selon le périmètre des rues délimitées en annexe et selon les modalités précitées en préalable de la présente,
- d'autoriser 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

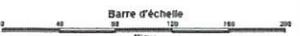
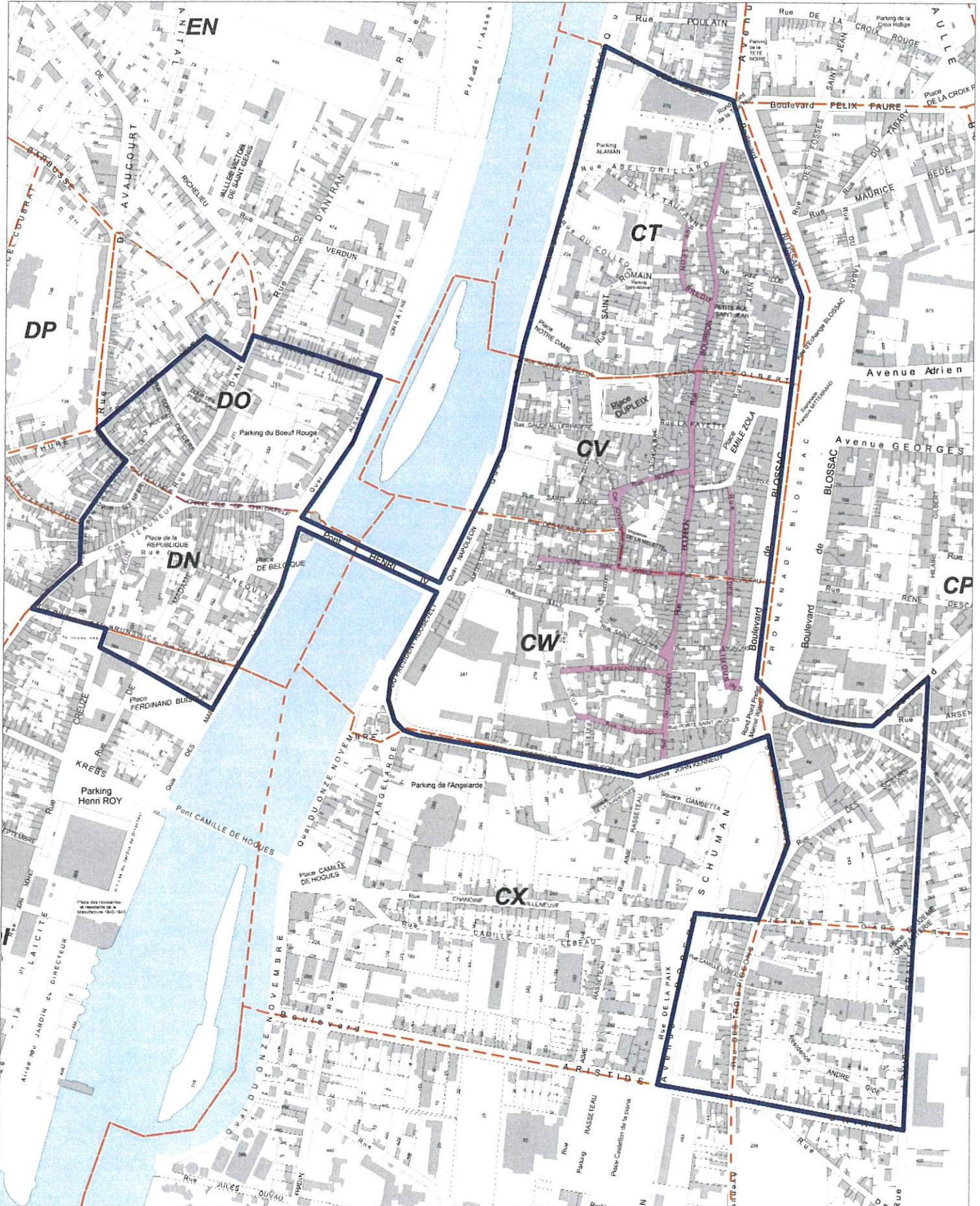
Suite à une erreur matérielle, remplace la délibération télétransmise le 05/03/24

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

2005 2006



Périmètre Permis de louer
 Périmètre OPAH-RU 2019-2024

