



**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION**

Envoyé en préfecture le 09/04/2018
Reçu en préfecture le 09/04/2018
Affiché le
ID : 033-200070092-20180403-2018_04_079-DE

SÉANCE DU 3 AVRIL 2018

2018-04-079 - 1/4

Nombre de conseillers composant le Conseil Communautaire : 78

Nombre de conseillers communautaires en exercice : 77

Date de convocation : 28 mars 2018

L'an deux mille dix-huit le trois avril à 18 H 00, le Conseil communautaire s'est réuni, en la salle Raymond Bonnot - 9 rue Edmond Rostand à Saint-Seurin, sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

Présents :

Philippe BUISSON , Président, Jacques LEGRAND , Vice-Président, Jérôme COSNARD , Vice-Président, Anne BERTHOME , Vice-Présidente, Jean-Philippe LE GAL , Vice-Président, Anne-Marie ROUX , Vice-Présidente, Jean-Luc LAMAISON , Vice-Président, Catherine VIANDON , Vice-Présidente, Sabine AGGOUN , Vice-Présidente, David REDON , Vice-Président, Thierry MARTY , Vice-Président, Jean François MARTINEZ , Vice-Président, Georges DELABROY , Vice-Président, Gérard HENRY , Vice-Président, Jean Louis ARCARAZ , Conseiller délégué, Jean-Luc DARQUEST , Conseiller délégué, Michel MILLAIRE , Conseiller délégué, Bernard GUILHEM , Conseiller délégué, Jack ALLAIS , Conseiller délégué, Jean-Luc BARBEYRON , Joël BAYLE , Marcel BERTHOME , Sophie CARRERE , Sandy CHAUVEAU , Stéphane CATALAN , Jean Louis D'ANGLADE , Laurent DE LAUNAY , Philippe DURAND-TEYSSIER , Philippe FAURT , Monique JULIEN , Christian RAYMOND , Bruno LAVIDALIE , Jocelyne LEMOINE , Alain MAROIS , Pierre-Jean MARTINET , Gérard MOULINIER , Annie ESTEBAN , Paquerette PEYRIDIEUX , Bernard PIOT , David RESENDÉ , Christian ROBIN , Monique MEYNARD , Laurence ROUEDE , Loïc MANON , Denis SIRDEY , Josette TRAVAILLOT , Michel VACHER

Absents :

Jean Claude ABANADES, Kléber AUDINET, Sophie BLANCHETON, Sylvie BOISSEL, Odile BONHOMME-TIBY, Nouredine BOUACHERA, Christophe DARDENNE, Chantal DUGOURD, Hélène ESTRADE, Michel FOULHOUX, Chantal GANTCH, Jean-Paul GARRAUD, Odile LUMINO, Loïc MAGNAN, Jacques MESPLEDE, Bernard NADEAU, Patrick NIVET, Alain PAIGNE

Absents excusés ayant donné pouvoir de vote:

Fabienne FONTENEAU pouvoir à Georges DELABROY, Sébastien LABORDE pouvoir à Jean Louis ARCARAZ, Gabi HOPER pouvoir à Jean-Philippe LE GAL, Véronique DI CORRADO pouvoir à Jérôme COSNARD, Michel GALAND pouvoir à Monique JULIEN, Michèle LACOSTE pouvoir à Alain MAROIS, Eric LACOUME pouvoir à Josette TRAVAILLOT, Pierre MALVILLE pouvoir à Jacques LEGRAND, Annie POUZARGUE pouvoir à Sandy CHAUVEAU, Armand REIS-FILIFE pouvoir à Anne-Marie ROUX, Agnès SEJOURNET pouvoir à Laurence ROUEDE, Corinne VENAYRE pouvoir à Thierry MARTY

Madame Sabine AGGOUN a été nommée secrétaire de séance

POLITIQUES CONTRACTUELLES, HABITAT ET LOGEMENT MISE EN PLACE DU RÉGIME D'AUTORISATION PRÉALABLE LOCATION DIT "PERMIS DE LOUER"

Envoyé en préfecture le 09/04/2018
Reçu en préfecture le 09/04/2018
Affiché le
ID : 033-200070092-20180403-2018_04_079-DE

Sur proposition de Monsieur Jean-Philippe LE GAL, Vice-président en charge des politiques contractuelles, de l'habitat, et du logement,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu les articles L.634-1 à L.635-11 et R.634-1 à R.635-4 du Code de la construction et de l'habitation,

Vu la loi n°2014-366 en date du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) qui permet à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat de délimiter des zones soumises à autorisation préalable de mise en location sur les territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé,

Vu le décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location,

Vu l'arrêté ministériel du 27 mars 2017 relatif au formulaire de demande d'autorisation préalable de mise en location de logement et au formulaire de déclaration de transfert de l'autorisation préalable de mise en location de logement,

Vu les statuts de La Communauté d'agglomération du Libournais,

1. Un outil au service de la politique de lutte contre l'habitat indigne

Le Programme Local de l'Habitat de La Calvi, adopté fin 2016, a mis en évidence dans son programme d'actions la nécessité d'amplifier les actions de lutte contre l'habitat indigne par une meilleure coordination entre les différents acteurs, du repérage au traitement des situations. En effet 40 % des habitants de La Calvi sont locataires, ce parc joue un rôle structurant dans la réponse apportée aux ménages à leurs besoins en logement et ce d'autant plus qu'il s'agit du point d'entrée dominant pour les nouveaux ménages. De plus, l'analyse du peuplement du parc locatif privé montre qu'il joue aujourd'hui sur le territoire un rôle de parc social de fait. Car c'est le parc locatif privé, bien plus que le parc locatif social, qui, sur La Calvi, accueille les ménages les plus modestes. En effet, la moitié des ménages à très bas revenus sont logés dans le parc locatif privé. Les acteurs locaux alertent sur les situations d'indécence dans lesquelles vivent une partie des locataires privés, les plus précarisés et les plus fragiles, en particulier dans les pôles urbains, là où le parc locatif est le plus important.

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées de la Gironde 2016-2021, indique dans son axe 4 concernant le libournais, la nécessité de consolider la lutte contre l'habitat indigne en appui des stratégies de revitalisation des centres anciens, notamment sur Libourne, et d'accompagner les élus dans la mise en œuvre d'actions incitatives et coercitives.

L'étude urbaine réalisée dans le cadre du projet de requalification du Cœur de Bastide de Libourne a confirmé la présence réelle d'habitat indigne sur le centre-ville. Elle fait l'objet d'alertes portées par de multiples interlocuteurs, qu'ils soient professionnels ou habitants. Les situations d'habitat potentiellement indigne sont diffuses et présentes sur l'ensemble de la Bastide.

En outre, les mesures mises en place par la loi n°2014-366 en date du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) consacrent le rôle des EPCI (Établissement public de coopération intercommunale) comme chef de file de la lutte contre l'habitat indigne. Par cette même loi, le législateur a renforcé les outils de lutte contre l'habitat indigne en proposant notamment un dispositif permettant la vérification de la qualité des logements locatifs en amont de leur occupation. Il s'agit du régime des autorisations préalables de mise en location, dit « permis de louer ». Celui-ci peut être mis en œuvre sur les territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé.

2. Le cadre réglementaire

Dans le cadre de ce dispositif, la mise en location est subordonnée à la délivrance d'une autorisation par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat. Celui-ci peut refuser ou soumettre à conditions l'autorisation préalable de mise en location lorsque le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique.

Lorsqu'une personne met en location un logement sans avoir préalablement obtenu l'autorisation prévue par la présente délibération, ou met en location un logement en dépit d'une décision de rejet de sa demande, le représentant de l'État dans le département, après avoir entendu l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé, ordonne le paiement d'une amende respectivement au plus égale à 5 000 € ou 15 000 €. La mise en location de locaux à usage d'habitation par un bailleur, sans autorisation préalable, est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire.

L'EPCI dispose d'un délai d'un mois à compter de la date de dépôt de la demande pour délivrer l'autorisation ou la rejeter. Le silence gardé au-delà de ce délai vaut autorisation préalable de mise en location. Le dépôt de la demande d'autorisation donne lieu à la remise d'un récépissé.

L'autorisation préalable de mise en location délivrée à titre tacite est sans incidence sur la qualification du logement au regard des caractéristiques de décence ou du caractère indigne de l'habitat défini à l'article 1-1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement. La délivrance d'une autorisation préalable de mise en location est inopposable aux autorités publiques chargées d'assurer la police de la salubrité ou de la sécurité publiques, ainsi qu'aux droits des occupants afférents aux mesures de police administratives édictées à ce titre.

La décision de refus d'une demande d'autorisation est transmise à la caisse d'allocations familiales, à la caisse de mutualité sociale agricole, aux services fiscaux et au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et est inscrite à l'observatoire des logements indignes mentionné à l'article 3 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

3. La zone soumise à autorisation préalable de mise en location

Les enjeux concernant l'habitat indigne ont été définis comme prioritaires sur le centre-ville de Libourne par l'étude urbaine globale de revitalisation. Plusieurs dizaines de situations susceptibles de relever de l'habitat indigne ont été identifiées.

Le déploiement d'un plan d'action pluriannuel de lutte contre l'habitat indigne est donc proposé sur le Cœur de Bastide. Ce plan d'actions pourrait s'adosser à la mobilisation d'une boîte à outils complète sur le centre-ville s'appuyant sur du repérage de terrain, l'utilisation des pouvoirs de polices spéciales en matière d'habitat, la possibilité de mener des opérations de restauration immobilière et des dispositifs incitatifs d'aide à l'amélioration des logements, etc.

Compte tenu des éléments de cadrage ci-dessus, il est proposé d'instaurer le régime d'autorisation préalable de mise en location sur le périmètre opérationnel du projet de revitalisation du Cœur de Bastide de Libourne, soit le périmètre ci-annexé de l'opération d'aménagement Cœur de Ville-Libourne.

4. Les modalités de mise en œuvre du dispositif d'autorisation préalable de mise en location

Les demandes d'autorisation préalable à la mise en location seront soit adressées par lettre recommandée avec accusé de réception à l'attention de Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération du Libournais BP 2026 – 33502 Libourne Cedex, soit déposées en main propre contre décharge au 21 avenue Foch – 33500 Libourne, au minimum un mois avant la date souhaitée d'effet du bail. La demande d'autorisation préalable de mise en location est établie par le ou les bailleurs ou leur mandataire selon le document CERFA 15652 auquel est annexé le dossier de diagnostic technique prévu à l'article 3-3 de la loi du n°89-462 du 6 juillet 1989. Il est proposé de définir la date d'entrée en vigueur de ce dispositif et des obligations qui s'ensuivent pour les propriétaires au 1^{er} novembre 2018.

Considérant les enjeux en matière de lutte contre l'habitat indigne relevés par l'étude de revitalisation du Cœur de Bastide de Libourne et la nécessité d'encadrer l'évolution du parc immobilier,

Considérant les enjeux en matière de lutte contre l'habitat indigne exposés ci-dessus qui attestent que le centre-ville de Libourne est un territoire présentant une proportion importante d'habitat dégradé,

Après en avoir délibéré,
Et à l'**unanimité (59)** conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Le Conseil communautaire décide :

- d'instaurer le régime d'autorisation préalable à la mise en location pour l'ensemble des logements occupés à titre de résidence principale du locataire compris dans le périmètre ci-annexé du centre-ville de Libourne,

- de valider les modalités de mise en œuvre de ce dispositif définies ci-dessous,
- de définir la date d'entrée en vigueur de ce dispositif et des obligations qui s'ensuivent pour les propriétaires au 1^{er} novembre 2018,
- de notifier la présente délibération à la Caisse d'Allocations Familiales et à la Mutuelle Sociale Agricole,
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération,
- de donner délégation au Président pour décider d'éventuelles évolutions sur les modalités de mise en œuvre de ce dispositif.

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture le et de la publication, le
Fait à Libourne 09 avril 2018

Le Président informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat

Le Président,
Philippe BUISSON

Pour expédition conforme
Philippe BUISSON, Président
de la Communauté d'Agglomération du
Libournais



Envoyé en préfecture le 09/04/2018

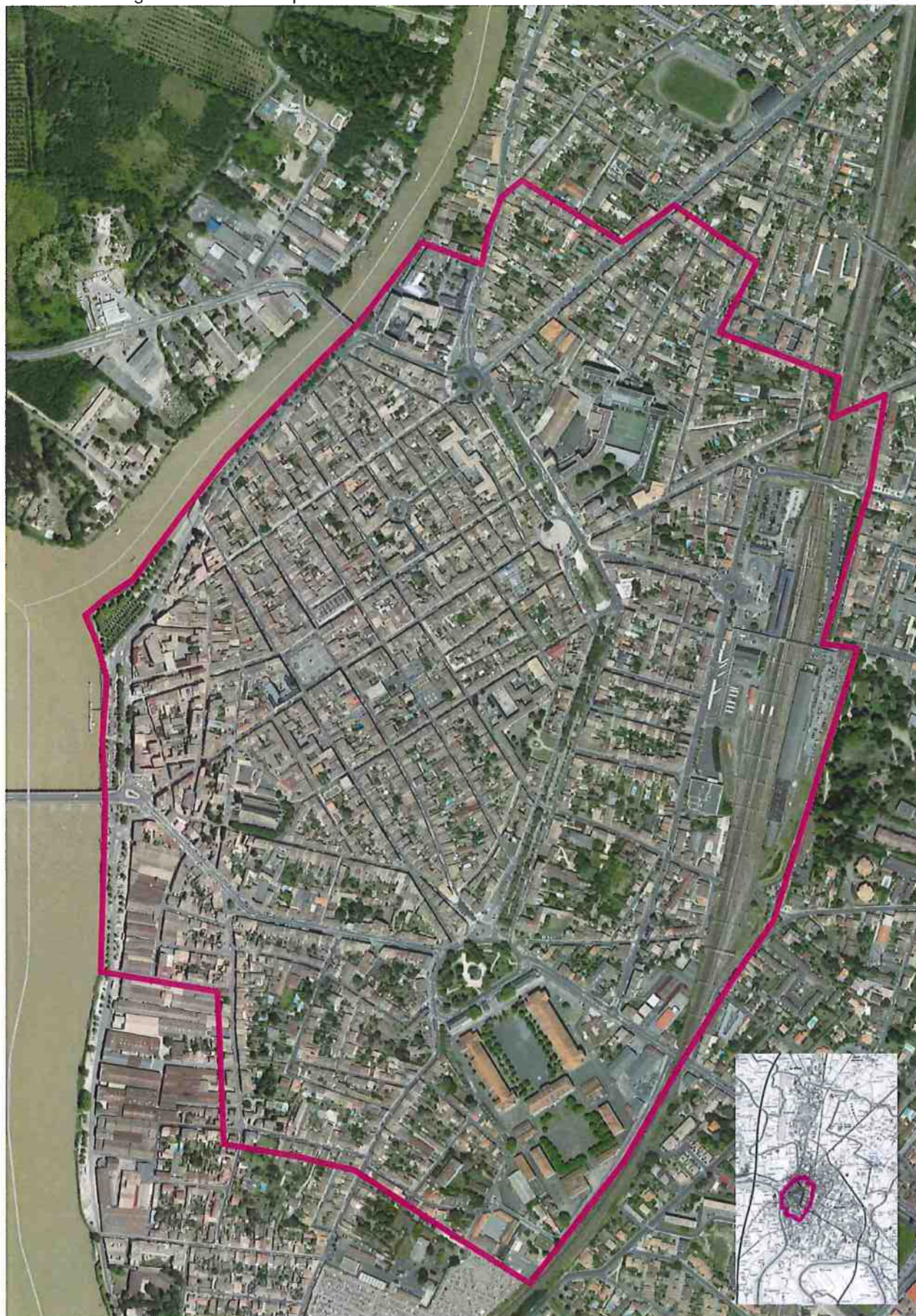
Reçu en préfecture le 09/04/2018

Affiché le

SLO

ID : 033-200070092-20180403-2018_04_079-DE

Périmètre du régime d'autorisation préalable de mise en location sur le centre-ville de Libourne – 33 500



Envoyé en préfecture le 09/04/2018

Reçu en préfecture le 09/04/2018

Affiché le



ID : 033-200070092-20180403-2018_04_079-DE