



EXTRAIT DU REGISTRE DES
DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

SEANCE DU 18 JUILLET 2024

Nombre de Conseillers :

En exercice : 77

Présents : 49

Votants : 67 (dont 18 procurations)

N° 26

OBJET :

**PERMIS DE LOUER
PERENNISATION
ELARGISSEMENT DU
PERIMETRE SUR LA
COMMUNE DE CUSSET**

Acte rendu exécutoire suite à transmission en Préfecture le 19/07/24 et affichage le 19/07/2024
003-200071363-20240719-5172-DE-1-1

Le Conseil Communautaire de Vichy Communauté – Communauté d'Agglomération, légalement convoqué, s'est réuni en l'Hôtel d'Agglomération Vichy Communauté, en session, sous la présidence de **Monsieur Frédéric AGUILERA, Président.**

Présents :

M. Frédéric AGUILERA, Président.

Mmes et MM. Elisabeth CUISSET, Jean-Sébastien LALOY, Caroline BARDOT, Joseph KUCHNA, Michèle CHARASSE, François SENNEPIN, Nicole COULANGE, Nathalie CHAMOIX-BOUILLON, Jean-Marc GERMANANGUE, Marilyne MORGAND, Bernard AGUIAR, Jean-Claude BRAT, Vice-Présidents.

Mmes et MM. Romain LOPEZ, Monique GIRAUD, Michel GUICHERD, Elisabeth BARGE, Alain VENUAT, Sébastien BAUD, Olivier ROYER, Christine MAGNAUD, Thierry LAPLACE, Hadrien FAYET, Annie CORNE, Annie DAUPHIN, Jean-Louis LONG, Marie-José MORIER, François HUGUET, Brice MOLLIER, Pierre GERARD, Véronique TRIBOULET, Romain DEJEAN, Christophe DUMONT, Sandrine MORIER-MIZOULE, Jean-Michel MEUNIER, Alexis MAYET, Sylvain BRUNO, Christine BOUARD, Yves-Jean BIGNON, Evelyne VOITELLIER, Anne-Sophie RAVACHE, Valérie LASSALLE, Pauline TIROT, Corinne IBARRA, Alexis BOUTRY, Linda PELISSIER, Bernard KAJDAN, Sylvie DUBREUIL, Mahmoud FARWATI, Conseillers Communautaires.

formant la majorité des membres en exercice.

Absents ayant donné procuration :

Mme Charlotte BENOIT à M. Yves-Jean BIGNON - M. Michel LAURENT à M. Alain VENUAT - Mme Ariane MILET à M. François SENNEPIN - M. Patrick SEROR à M. Bernard AGUIAR - M. Franck GONZALES à M. Jean-Marc GERMANANGUE - M. Thierry WIRTH à Mme Christine MAGNAUD - Mme Marie CHATELAIS à Mme Annie CORNE - M. Benjamin BAFOIL à M. Jean-Sébastien LALOY - M. Jean-Marc BOUREL à Mme Christine BOUARD - M. Jean-Pierre RAYMOND à Mme Michèle CHARASSE - Mme Laure GUERRY à M. Joseph KUCHNA - M. Pierre BONNET à M. Sylvain BRUNO - M. Jean ALMAZAN à Mme Anne-Sophie RAVACHE - M. Jean-Philippe SALAT à Mme Sylvie DUBREUIL - M. Patrick BLETHON à Mme Valérie LASSALLE - M. Henri SARRE à Mme Evelyne VOITELLIER - M. Claude MALHURET à M. Frédéric AGUILERA - Mme Christiane LEPRAT à M. Bernard KAJDAN.

Absents excusés :

M. Michel MARIEN, Vice-Président.

Mmes et MM. Françoise DUBESSAY, Philippe COLAS, Jean-François CHAUFFRIAS, Jean-Pierre SIGAUD, Conseillers Communautaires.

Absents :

M. Mmes et MM. François SZYPULA, Bertrand BAYLAUCQ, Alexandre GIRAUD, Séverine THOMAS-MOLLON, Jacques BLETTERY, Conseillers Communautaires.

Secrétaire : Jean-Claude BRAT.

Monsieur le Président,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), et plus particulièrement les articles L634-1 et suivants et R634-1 et suivants relatifs au permis de louer,

Vu la loi N°2014- 366 en date du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) permettant aux EPCI compétents en matière d'habitat d'instaurer le permis de louer dans des secteurs précisément définis,

Vu le décret N°2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif au régime de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location,

Vu la loi N° 2024-322 du 9 avril 2024 relative à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé, qui renforce les outils à la disposition des élus locaux (permis de louer, police de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité), qui sanctionne plus durement les marchands de sommeil et qui lutte contre l'habitat informel,

Vu les statuts de Vichy Communauté, et notamment sa compétence en matière d'équilibre social de l'habitat,

Vu le Programme Local de l'Habitat (2020-2025), adopté le 05 décembre 2019 par le conseil communautaire de Vichy Communauté, et plus particulièrement la fiche action 2-5 concernant la lutte contre l'habitat indigne,

Vu les Opérations d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), programmées par Vichy Communauté sur la période (2020-2025), constituant le principal outil d'intervention publique sur les territoires présentant des difficultés liées à l'habitat privé, dans le sens où elles ont pour objet la réhabilitation du parc immobilier bâti,

Vu les délibérations N° 38 et 39 du conseil communautaire en date du 03 Décembre 2020 approuvant l'expérimentation du permis de louer dans les zones urbaines au sein desquelles se sont formées des poches d'habitat dégradé et indigne ; Cette expérimentation, qui conjugue à la fois la mise en place d'un régime de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location, concerne uniquement les communes de Vichy et de Cusset, et s'applique seulement aux immeubles d'habitation construits avant 1970,

Vu la délibération N° 31 du conseil communautaire en date du 30 Septembre 2021 portant à 2 ans la durée de validité du permis de louer qui est délivré aux propriétaires,

Vu la convention de partenariat signée avec la Caisse d'allocations familiales (CAF) de l'Allier relative à la lutte contre l'habitat non décent, permettant à la communauté d'agglomération de repérer les bailleurs qui n'ont pas demandé le permis de louer lorsque le locataire bénéficie de l'aide au logement, et permettant à la CAF de mettre en œuvre la mesure de conservation de l'aide au logement en cas de non-décence lorsque le propriétaire s'est vu opposer un refus de mise en location (aide versée a posteriori au bailleur une fois qu'il aura réalisé les travaux nécessaires),

Vu la demande d'élargissement du périmètre du permis de louer, adressée par la commune de Cusset,

Considérant que le permis de louer est l'un des outils pertinents sur lesquels les intercommunalités peuvent prendre appui pour mener leur politique de l'habitat en termes de régulation du parc locatif privé et d'amélioration de la qualité de ce parc,

Considérant que l'EPCI compétent en matière d'habitat peut délimiter des zones soumises à un régime :

- de Déclaration de mise en location (DML),
- d'Autorisation préalable à la mise en location (APML), sur un territoire comprenant une proportion importante d'habitat dégradé.

Considérant que le permis de louer s'applique à chaque mise en location, relocation ou nouvelle mise en location (article R635-1 du code de la construction et de l'habitation),

Considérant que le permis de louer permet de :

- Vérifier que les logements mis en location respectent les normes d'habitabilité.
- Repérer des situations d'habitat dégradé et non décent, et de lutter contre les marchands de sommeil.
- Sensibiliser les bailleurs privés à la réglementation issue de la loi Climat et Résilience, prenant en compte l'étiquette énergétique dans les conditions de décence, ou encore de promouvoir le conventionnement Anah, en vue de proposer de développer l'offre à loyer abordable.
- Mieux connaître et améliorer le parc locatif privé.

Considérant que le permis de louer vient compléter les autres outils de régulation du parc privé telles que la conservation des aides au logement par la Caf en cas de non-décence, les mesures de police du maire ou du préfet (arrêté de mise en sécurité ou d'insalubrité), les Opérations de restauration Immobilière (ORI), ...

Considérant que le permis de louer est avant tout un outil de prévention, qui ne remplace pas les mesures de police mais peut contribuer à repérer les situations nécessitant une intervention,

Considérant que les mises en location sans ou en méconnaissance du permis de louer (DML ou APML) sont passibles d'amendes pouvant varier entre 5 000 et 15 000 euros ; que désormais, en vertu de la loi du 9 avril 2024 relative à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé, le président de l'EPCI a la faculté de prononcer et de recouvrer les amendes,

Considérant que la loi du 9 avril 2024 relative à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé formalise un droit de visite lors de l'instruction d'une demande d'APML (article L635-3 du CCH) ; ainsi, le président de l'EPCI compétent en matière d'habitat, ou à défaut le maire, peut faire procéder à toutes visites qui lui paraissent utiles pour examiner le logement, dans un délai d'un mois à compter du dépôt de la demande d'autorisation,

Au vu l'exposé de ces motifs, il est proposé au Conseil Communautaire :

- De maintenir l'instauration du permis de louer sur les communes de Vichy et de Cusset, dans les conditions initialement définies,
- D'adopter les périmètres d'application du permis de louer, tels que présentés en annexe de la présente délibération.
- De reconduire également la durée de validité du permis de louer fixée à deux ans par délibération n°31 du Conseil Communautaire en date du 30 Septembre 2021.

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire décide :

- d'approuver les propositions susvisées,
- charge M. le Président et M. le Directeur Général des Services de l'exécution et de la publication de ces décisions.

.....
Fait et délibéré, à l'unanimité, en l'Hôtel d'Agglomération Vichy Communauté, le 18 juillet 2024.

Les Conseillers Communautaires présents ont signé au registre.

Le Président,
Frédéric AGUILERA



