

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE L'ALBIGEOIS

SÉANCE DU 12 AVRIL 2022 À 18 HEURES 30

N° DEL2022_046 : LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS - INSTAURATION DU RÉGIME D'AUTORISATION PRÉALABLE À LA MISE EN LOCATION - PHASE EXPÉRIMENTALE SUR LA VILLE D'ALBI

L'an deux mille vingt deux, le douze avril

Le conseil de la communauté d'agglomération de l'Albigeois s'est réuni en mairie d'Albi le mardi 12 avril 2022 à 18 heures 30, sur convocation de madame Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL, présidente de la communauté d'agglomération de l'Albigeois.

Présidait la séance : Madame Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL

Secrétaire : Monsieur Grégory AVEROUS

Membres présents votants : Mesdames, messieurs,
Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL, Michel FRANQUES, Marie-Pierre BOUCABEILLE, Roland GILLES, Laurence PUJOL, Jean-Michel BOUAT, Marie-Corinne FORTIN, Naïma MARENGO, Bruno LAILHEUGUE, Anne GILLET VIES, Gilbert HANGARD, Odile LACAZE, Achille TARRICONE, Patrick BLAY, Fabienne MENARD, Geneviève MARTY, Nathalie FERRAND-LEFRANC, Danielle PATUREY, Jean-Laurent TONICELLO, Frédéric CABROLIER, Marie-Claire GEROMIN, Philippe GRANIER, Eric GUILLAUMIN, Patrice DELHEURE, Marc VENZAL, Grégory AVEROUS, Jérôme CASIMIR, Gérard POUJADE, Elisabeth CLAVERIE, Bernard DELBRUEL, Christine TAMBORINI, Thierry DUFOUR, Michel TREBOSC, David DONNEZ, Sylvie FONTANILLES-CRESPO, Camille DEMAZURE, Jean-François ROCHEDREUX

Membres présents non votants :

Mesdames Cindy PERLIN COQUART, Marie-Christine CABAL, Agnès BRU, Nathalie LACASSAGNE

Membres excusés :

Mesdames Anne-Marie ROSÉ, Martine LASSERRE, messieurs Pierre DOAT, Ghislain PELLIEUX, Thierry MALLÉ, Patrick MARIE, Yves CHAPRON

Membres représentés : Mesdames, messieurs,

Mathieu VIDAL (pouvoir à Roland GILLES), Nathalie BORGHESE (pouvoir à Michel FRANQUES), Steve JACKSON (pouvoir à Marie-Pierre BOUCABEILLE), Pascal PRAGNERE (pouvoir à Jean-Laurent TONICELLO), Nicole HIBERT (pouvoir à Nathalie FERRAND-LEFRANC), Alfred KROL (pouvoir à Thierry DUFOUR)

Votants : 43

SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU MARDI 12 AVRIL 2022

N° DEL2022_046 : LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS - INSTAURATION DU RÉGIME D'AUTORISATION PRÉALABLE À LA MISE EN LOCATION - PHASE EXPÉRIMENTALE SUR LA VILLE D'ALBI

Pilote : Habitat

Monsieur Bruno LAILHEUGUE, rapporteur,

Le respect des critères de décence et de salubrité des logements est un enjeu majeur pour le parc locatif de l'agglomération albigeoise, et pour la santé et la sécurité des locataires. Proposer un logement décent fait partie des obligations du propriétaire.

La loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014, permet aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents en matière d'habitat de définir des secteurs géographiques, des catégories de logements ou d'ensembles immobiliers, pour lesquels la mise en location d'un logement par un bailleur est soumise à une autorisation préalable à la signature d'un contrat de location.

Ce dispositif, dénommé permis de louer, répond à plusieurs enjeux :

- assurer un logement décent aux locataires ;
- lutter contre les marchands de sommeil ;
- améliorer le patrimoine et l'attractivité du territoire ;
- informer les propriétaires bailleurs sur les obligations de rénovation énergétique à venir et les aides financières pouvant être mobilisées ;
- valoriser les propriétaires qui entretiennent leur bien ;
- créer un outil de repérage et d'observation permettant d'avoir une meilleure connaissance de la qualité des logements mis en location.

Dans des périmètres définis, seuls les logements dont le bail est soumis à la loi du 6 juillet 1989 « *tendant à améliorer les rapports locatifs* » doivent demander le permis de louer lors de la première mise en location ou lors d'une relocation. Il s'applique à la fois aux logements vides et aux logements meublés qui sont loués à titre de résidence principale ; les logements sociaux, les logements conventionnés avec l'agence nationale de l'habitat (ANAH) et les locations touristiques ne sont pas concernés.

Dans les zones soumises à l'autorisation préalable de mise en location, les services de l'EPCI peuvent se déplacer pour contrôler l'état du logement et s'assurer qu'il répond aux critères de décence exigés, conformément aux normes du règlement sanitaire départemental (RSD) et de celles fixées par le décret de 2002 portant sur les logements décents (n°2002-120 du 30 janvier 2002).

Par ailleurs, ces enjeux seront renforcés avec les obligations de la loi énergie et climat de 2019 et de la loi climat et résilience de 2021. Cette dernière adapte les critères de décence : à partir du 1^{er} janvier 2025, les logements classés en étiquette G seront interdits à la location.

La demande peut être refusée si l'état du bien n'est pas conforme, et des travaux peuvent alors être imposés au propriétaire afin d'obtenir l'autorisation de mise en location.

L'oubli de dépôt d'une demande de permis de louer peut engendrer la condamnation à payer une amende pouvant atteindre le montant de 5 000€, reversée intégralement à l'ANAH. En cas de nouveau manquement dans un délai de trois ans, le montant maximal de cette amende est porté à 15 000€. Louer son bien en dépit d'une décision de rejet de la demande d'autorisation peut également entraîner le paiement d'une amende pouvant aller jusqu'à 15 000€. Le paiement de l'amende est ordonné par le Préfet dans le délai d'un an à compter de la constatation des manquements.

Dans le cadre de l'élaboration de son troisième programme local de l'habitat (PLH), la communauté d'agglomération de l'Albigeois a pour objectif de définir une stratégie en faveur de la réhabilitation du parc de logements, qui comprendra des actions de lutte contre le logement indigne. La communauté d'agglomération de l'Albigeois souhaite, grâce au permis de louer, accentuer son action en direction de l'amélioration de l'habitat.

Afin d'avoir une traduction opérationnelle de cette stratégie, et sans attendre que le nouveau PLH soit exécutoire, il est proposé que, dans une phase expérimentale, la communauté d'agglomération de l'Albigeois exerce la compétence de mise en œuvre et de suivi des autorisations préalables de mise en location des logements sur un périmètre tel que défini en annexe. Ce périmètre concerne le cœur historique d'Albi élargi sur la rive droite et le faubourg du Vigan, où se trouve une densité de logements locatifs dans un habitat ancien.

L'autorisation préalable concernera la mise en location ou en relocation de logements loués vides ou meublés à usage de résidence principale, construits depuis plus de quinze ans, soit avant le 1^{er} janvier 2007, et appartenant à des propriétaires bailleurs privés (personnes morales ou physiques).

Le propriétaire bailleur ou leur mandataire doivent retourner aux services communautaires le CERFA de demande d'autorisation préalable, accompagné obligatoirement des diagnostics techniques prévus à l'article 3-3 de la loi du 6 juillet 1986 (notamment, l'état des risques naturels et technologiques, le diagnostic de performance énergétique, le constat de risque d'exposition au plomb, l'état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz).

Au dépôt du dossier complet, la demande d'autorisation donne lieu à la remise d'un récépissé. L'autorisation préalable est délivrée expressément dans un délai d'un mois à compter du dépôt de la demande. A défaut, le silence de l'autorité compétente vaut autorisation tacite.

Il existe trois cas de figure possible :

- l'autorisation accordée sans réserve : si le dossier est complet et le logement conforme aux normes de santé et de sécurité, les services communautaires devront délivrer l'autorisation dans un délai d'un mois ;

- l'autorisation accordée sous réserve de réaliser des travaux : une visite de contrôle pourra être réalisée avant la mise en location ou lors d'une prochaine relocation ;

- le refus automatique ou motivé :

- un refus automatique lorsque le logement fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité, de péril ou relatif à l'équipement commun des immeubles collectifs à usage d'habitation principale ;

- un refus motivé lorsque le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité ou la santé des occupants. Dans ce cas, la décision est motivée et précise la nature des travaux ou aménagements prescrits pour satisfaire aux exigences de sécurité et de santé des occupants.

Une fois obtenue, l'autorisation doit être jointe au contrat de location à chaque nouvelle location ou relocation.

L'autorisation est valable deux ans suivant sa délivrance si le logement n'a pas été mis ou remis en location.

La mise en œuvre du permis de louer sur ce secteur ne peut intervenir dans un délai inférieur à six mois à compter de la publication de la délibération d'institution de ce dispositif.

Le délai de six mois à compter de la date de délibération permettra :

- de fixer les modalités de fonctionnement et de gestion du dispositif ;

- de recruter un agent en charge de la gestion de ce dispositif ;

- d'informer les propriétaires concernés par le secteur soumis au régime d'autorisation préalable de mise en location ;

- d'informer par le biais des médias (presse, site internet, réseaux sociaux, etc) le grand public, les propriétaires bailleurs, les professionnels de l'immobilier et les notaires ;

- de définir les modalités de partenariats avec les administrations concernées par le dispositif, telle que la caisse d'allocations familiales.

Il est ainsi proposé d'instaurer le dispositif de permis de louer à compter du 1^{er} novembre 2022 et pour une durée d'un an. A l'issue de cette première année, ce dispositif fera l'objet d'une évaluation.

A la suite de cette phase expérimentale et en fonction des retours de terrain, le périmètre pourra être élargi et étendu à d'autres communes de la communauté d'agglomération de l'Albigeois si elles le souhaitent.

Le Conseil de la communauté d'agglomération de l'Albigeois,

VU le code général des collectivités territoriales,

VU les statuts de la communauté d'agglomération de l'Albigeois,

VU le code de la construction et de l'habitation (CCH), et notamment ses articles L.634-1 à L.635-11 et R.634-1 à R.635.4,

VU la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs,

VU le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains,

VU le règlement sanitaire départemental en vigueur,

VU la loi n°2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014

VU la loi n°2018-1021 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018,

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 du 27 mars 2017 relatif au formulaire de demande d'autorisation préalable de mise en location de logement,

VU la loi n°2021-1104 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets du 22 août 2021,

VU la délibération N°DEL2016_174 portant approbation du programme local de l'habitat 2015-2020 et la délibération N°DEL2020_044 portant sur le lancement de la révision du troisième programme local de l'habitat,

VU le protocole d'accord 2020-2025 du pôle départemental de lutte contre le logement indigne, et la délibération N°DEL2019-227 renouvelant le partenariat de la communauté d'agglomération de l'Albigeois au PDLHI,

VU le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées 2020-2025,

VU le périmètre concerné par l'autorisation préalable de mise en location dans le centre-ville d'Albi, ci-annexé,

VU l'avis favorable du Bureau communautaire du 22 mars 2022,

ENTENDU LE PRÉSENT EXPOSÉ,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, À L'UNANIMITÉ, 1 abstention(s)

Monsieur Frédéric CABROLIER

INSTAURE, à compter du 1^{er} novembre 2022, et à titre expérimental pour une durée d'un an à compter de l'entrée en vigueur du dispositif, sur un périmètre du centre-ville d'Albi tel que défini en annexe, une autorisation préalable de mise en location ou en relocation de logements loués vides ou meublés à usage de résidence principale construits depuis plus de 15 ans, soit avant le 1^{er} janvier

2007, et qui sont soumis au titre 1^{er} ou 1^{er} bis de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs,

PRÉCISE que les modalités relatives au fonctionnement et à la gestion du dispositif, y compris les modalités de partenariat avec les institutions concernées par le dispositif, feront l'objet d'une nouvelle délibération avant l'entrée en vigueur du dispositif fixée au 1^{er} novembre 2022,

DIT QUE le dispositif d'autorisation préalable sur le périmètre défini fera l'objet d'une évaluation un an après l'entrée en vigueur du dispositif,

AUTORISE madame la présidente ou son représentant à signer tous les documents y afférant et à mettre en œuvre toutes les démarches nécessaires pour la mise en place de ce dispositif.

Pour extrait conforme,
Fait le 12 avril 2022,

Le directeur général des services,

Olivier LEVREY