

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 18 février 2021 – 18h00

Délibération n°2021/1

Date de convocation : 09 février 2021

Nombre de conseillers en exercice : 72

Avesnes-Les-Aubert
Bazuel
Beaumont-en-Cis
Beauvois-en-Cis
Bertry
Béthencourt
Béviliers
Boussières-en-Cis
Briastre
Busigny
Carnières
Catillon-sur-Sambre
Cattenières
Caudry
Caullery
Clary
Dehéries
Élincourt
Estourmel
Fontaine-au-Pire
Haucourt-en-Cis
Honnechy
Inchy
La Groise
Le Cateau-Cambrésis
Le Pommereuil
Ligny-en-Cis
Malincourt
Maretz
Maurois
Mazinghien
Montay
Montigny-en-Cis
Neuvilly
Ors
Quiévy
Rejet-de-Beaulieu
Reumont
Saint-Aubert
Saint-Benin
Saint-Hilaire-Lez-Cambrai
Saint-Souplet-Escaufourt
Saint-Vaast-en-Cis
Troisvilles
Villers-Outréaux
Walincourt-Selvigny

L'an deux mille vingt et un, le 18 février à dix-huit heures, les membres du conseil de la Communauté d'Agglomération du Caudrésis - Catésis se sont réunis au Val du Riot de Caudry, sur la convocation qui leur a été adressée par Monsieur Serge SIMEON, Président de la Communauté d'Agglomération du Caudrésis - Catésis.

Étaient présents (55 titulaires et 7 suppléants) :

BASQUIN Alexandre, PORTIER Carole, WAXIN Vincent, MACAREZ Jean-Félix, VIREMOUNEIX-DELHAYE Evelyne (S), HERBET Yannick, GAVE Nathalie, OLIVIER Jacques, DUDANT Pierre-Henri, LOIGNON Laurent, MOEUR Sébastien (S), MARECHALLE Didier, GOURMEZ Nicole, HERBIN Jacques (S), HENRIET Cécile (S), FORRIERES Daniel, BERANGER Agnès, BONIFACE Didier, BRICOUT Frédéric, COLLIN Denis, HISBERGUE Antoine, MATON Audrey, MÉRY-DUEZ Anne-Sophie, POULAIN Bernard, PRUVOT Brigitte, RICHOMME Liliane, RIQUET Alain, THUILLEZ Martine, TRIOUX COURBET Sandrine, GOETGHELUCK Alain, DÉPREZ Marie-Josée, HAPPE Laurent (S), LAUDE Pierre, PLET Bernard, GERARD Jean-Claude, GOSSART Jean-Marc (S), DEMADE Aymeric, CLERC Sylvie, DAVOINE Matthieu, MANESSE Joëlle, MODARELLI Joseph, PLATEAUX Stéphanie, SIMEON Serge, PAQUET Pascal, LEONARD Julien, MERIAUX Christelle, KEHL Didier, DUBUIS Bernadette, HENNEQUART Michel, RIBES-GRUERE Laurence, GOUVART Michel (S), HAVART Ludovic, VILLAIN Bruno, NOIRMAIN Augustine, RICHEL Jean-Pierre, GERARD Pascal, GODELIEZ NICAISE Véronique, QUONIOU Henri, JUMEAUX Stéphane, RICHARD Jérémy, DOERLER-DESENNE Axelle, QUEVREUX Patrice

Membres absents (14) :

BACCOUT Fabrice, MÉRESSE DELSARTE Virginie, HOTTON Sandrine, LEDUC Brigitte, DOYER Claude, PELLETIER Gilles, BONIFACE Patrice, LEFEBVRE Bertrand, BASQUIN Etienne, COULON Laurent, PLATEAU Marc, GOURAUD Francis, DEFAUX Maurice, MÉLI Jérôme

Membres ayant donné procuration (3) :

SOUPPLY Paul à DUDANT Pierre-Henri, BALÉDENT Matthieu à BRICOUT Frédéric, MAILLY Chantal à JUMEAUX Stéphane

Monsieur RICHARD Jérémy est élu secrétaire de séance.

Délibération n°2021/1 : Portant présentation du « permis de louer »

Monsieur le Vice-Président expose :

Dans le cadre de l'animation de sa politique en direction du logement, et notamment à travers son Programme Local de l'Habitat 2016/2022, la Communauté d'Agglomération du Caudrésis et du Catésis (CA2C), compétente en matière d'Habitat, entend continuer sa mobilisation dans la lutte contre l'habitat indigne et développer une nouvelle stratégie d'intervention en direction du parc privé.

Le « permis de louer », instauré par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (articles 92 et 93) pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) et définit par le décret n°2016-1790 du 19 décembre 2016 dans le cadre d'un renforcement de la lutte contre l'habitat indigne, est un outil permettant de subordonner tout contrat locatif à une déclaration préalable ou à une autorisation préalable auprès de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent de rattachement du bien mis à la location.

L'objectif est de lutter contre l'habitat indigne en s'assurant que le logement présente toutes les normes de décence et toutes les caractéristiques requises pour la préservation de la santé et de la sécurité du ou des occupants.

Il est proposé au Conseil communautaire de prendre acte de la présentation concernant le « permis de louer » sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Caudrésis et du Catésis.

Adoptée à l'unanimité

Certifié exécutoire par le Président
Compte tenu de l'envoi en Sous-Préfecture
Le 23 février 2021 et de la publication le
23 février 2021

Vu,

Pour expédition conforme
Beauvois-en-Cis, le 23 février 2021

Le Président de séance,
Maire du CATÉAU-CAMBRÉSIS
Conseiller Régional

Serge SIMEON

IMPORTANT

DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Conformément à l'article R421 - 1 du code de justice administrative, le tribunal administratif de Lille peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de sa date de notification et/ou de sa publication.



LE PERMIS DE LOUER

LE 18 FÉVRIER 2021

QU'EST-CE-QUE LE PERMIS DE LOUER ?

Mesure administrative relative au droit immobilier en France

en bref

- ✓ S'inscrit dans la philosophie de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989
- ✓ Régi par les articles 92 et 93 de la loi ALUR (loi pour l'accès à un logement et à un urbanisme rénové)
- ✓ Permet aux collectivités locales d'imposer 2 régimes distincts : la DML ou l'APML d'un logement (DML : déclaration de mise en location ; APML : autorisation préalable de mise en location)
- ✓ Permet de définir des secteurs géographiques, voire des catégories de logements, pour lesquels la mise en location d'un bien doit faire l'objet du « permis de louer »
- ✓ Valable uniquement pour les propriétaires bailleurs privés



Article 6 de la loi du 6 juillet 1989 : « le bailleur est tenu de remettre un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique et à la santé, répondant à un critère de performance énergétique minimale, et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation ».

OBJECTIFS DU "PERMIS DE LOUER"



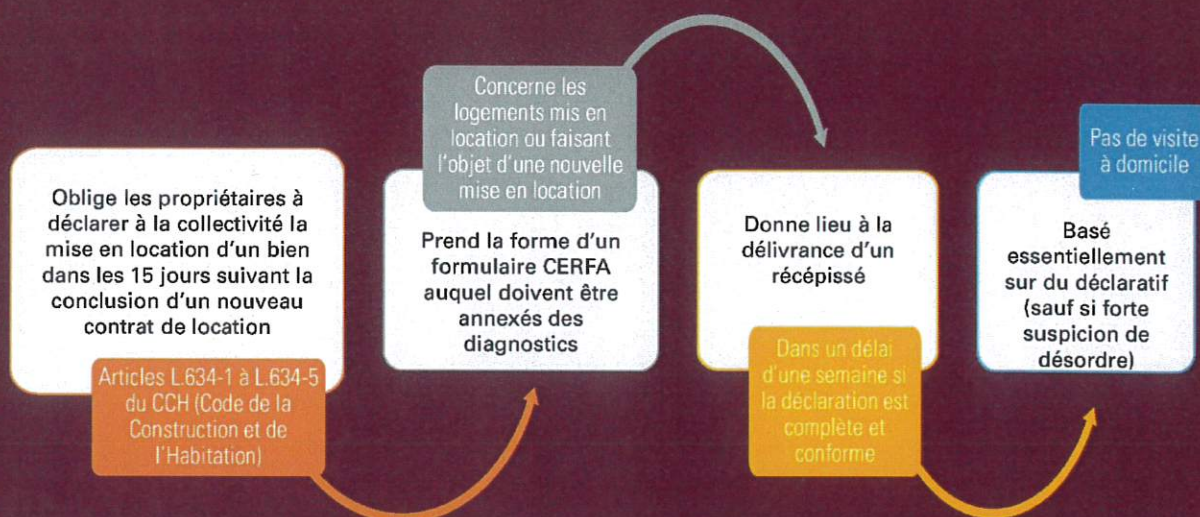
- ✓ **Assurer un logement digne aux locataires**
 - ☞ Améliorer la connaissance du parc locatif sur un territoire donné
 - ☞ S'assurer que le logement mis en location respecte les normes et ne porte atteinte ni à la sécurité des occupants ni à la salubrité publique
- ✓ **Soutenir les maires dans leur compétence de police spéciale**
 - ☞ Traiter les problématiques en amont (à la racine) sans attendre le signalement du locataire en cas de désordre
- ✓ **Améliorer le patrimoine et l'attractivité du territoire**
 - ☞ Lutter contre les marchands de sommeil
 - ☞ Conforter les propriétaires en cas de mauvaise utilisation du logement par les locataires



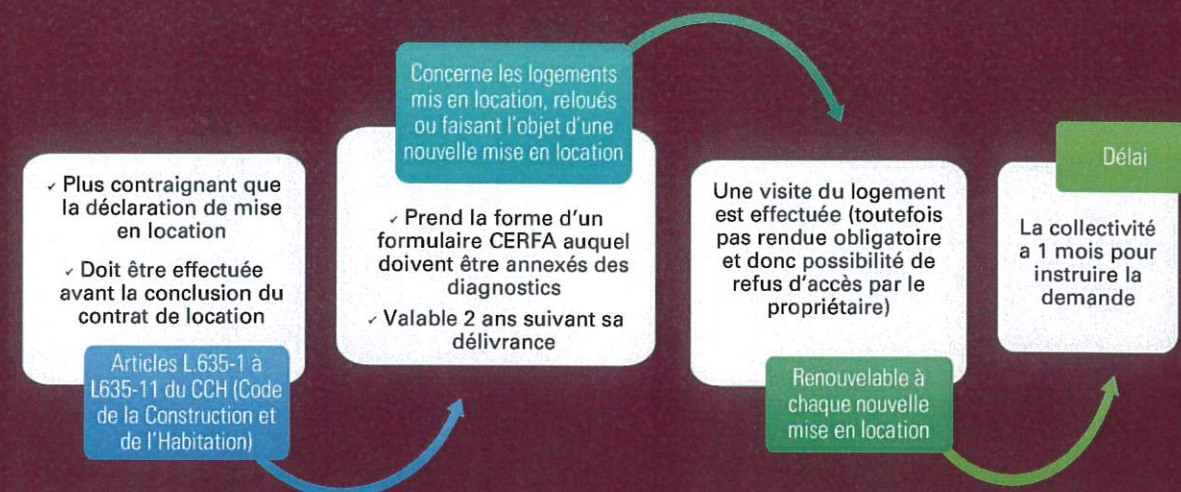
Transmission des éléments à la CAF et à la MSA car le bénéfice du paiement en tiers-payant des aides personnelles au logement est subordonné à la production du récépissé lié à la déclaration ou à l'autorisation préalable.

A ne pas confondre avec le dispositif du conventionnement CAF car celui-ci est valable uniquement lorsqu'il y a demande d'allocation logement et ne concerne pas toutes les communes.

LA DÉCLARATION DE MISE EN LOCATION



L' AUTORISATION PRÉALABLE DE MISE EN LOCATION



L'instruction peut déboucher sur l'autorisation de mise en location, l'autorisation sous conditions, le refus d'autorisation avec prescription de travaux, le refus d'autorisation de mise en location.

LES DIAGNOSTICS TECHNIQUES

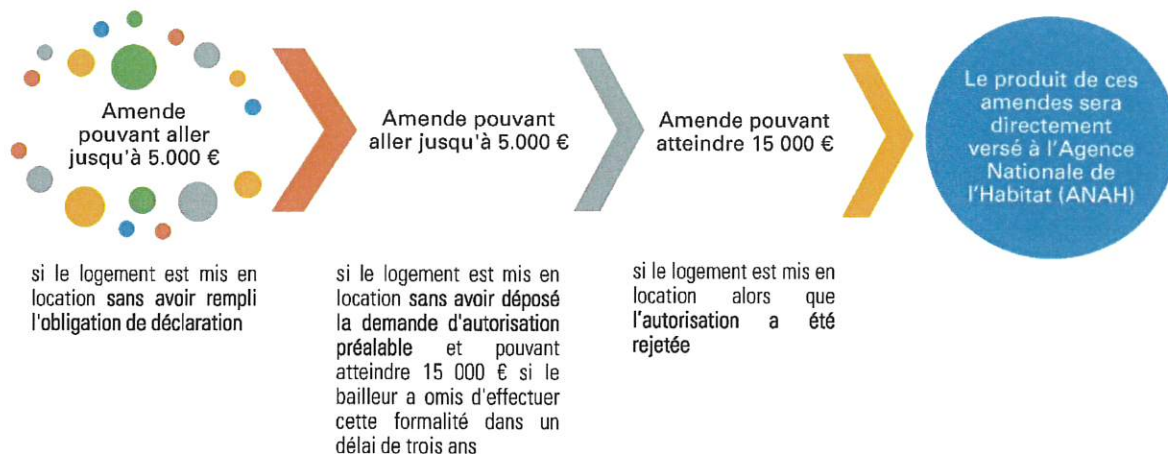
Le dossier de Diagnostics Techniques doit obligatoirement être annexé au contrat de location

(Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs: article 3-3)

- ✓ Diagnostic de Performance Energétique (DPE)
 - ↳ doit dater de moins de 10 ans
- ✓ Constat de Risque d'Exposition au Plomb (Crep)
 - Si permis de construire délivré avant le 1^{er} janvier 1949
 - ↳ doit dater de moins de 6 ans
- ✓ Etat de l'installation d'électricité
 - Si l'installation intérieure d'électricité a plus de 15 ans
 - ↳ durée de validité de 6 ans
- ✓ Etat de l'installation gaz
 - Si présence d'une installation intérieure de gaz de plus de 15 ans
 - ↳ durée de validité de 6 ans
- ✓ Etat des risques et pollutions
 - Si le bien est situé dans les communes concernées
 - ↳ le formulaire est valable 6 mois
- ✓ Diagnostic amiante
 - Si permis de construire délivré avant juillet 1997



LES SANCTIONS



ANAH : établissement public ayant pour mission d'améliorer le parc de logements privés existants et accorde des aides financières pour effectuer des travaux (sous conditions).

Ces aides sont destinées à des propriétaires occupants, des bailleurs et des copropriétés en difficulté.

CONSTAT



Axe de lutte contre l'habitat indigne dans le Programme Local de l'Habitat (PLH)



Un parc privé dégradé



Nombreux logements anciens



Des logements non décents nuisant à la sécurité et à la santé des locataires



Des locataires en situation de fragilité qui n'osent pas dénoncer leurs conditions d'habitat



Encore des logements loués sans confort au 21ème siècle



De plus en plus de collectivités qui mettent en place le permis de louer

EN CHIFFRES

- ✓ 7 000 logements locatifs privés sur la CA2C dont 1 750 sont considérés comme potentiellement indignes (soit 25 %)
- ✓ Parc privé potentiellement indigne (propriétaire occupant + propriétaire bailleur) = 11.5 % soit le taux le plus important du département après la CC Sud-Avesnois
- ✓ 67 % du parc privé dans le Cambrésis construit avant 1971



Lu dans le PLH : « certains propriétaires visent essentiellement une clientèle très sociale afin de toucher directement une forte allocation logement, ne s'intéresse pas au résiduel en cas d'impayé et n'entretiennent pas leur parc de logement »

PROPOSITIONS DE DÉPLOIEMENT SUR LA CA2C

CA2C COMPÉTENTE EN MATIÈRE D'HABITAT

- Mise en place du « permis de louer » sur le territoire
- Volontariat des communes
- Base expérimentale d'un an

SCHEMA EN FONCTION DES BESOINS ET DES ATTENTES

- Déclaration de mise en location pour toutes les communes
- Caudry et Le Cateau-Cambrésis : autorisation préalable sur certains quartiers ciblés, déclaration de mise en location sur les autres quartiers
- Délégation de l'instruction aux communes de Caudry et Le Cateau-Cambrésis qui ont des services de police municipale (loi ELAN)



A VOIR SI POSSIBLE

Les communes sont parfois démunies face aux problématiques liées à l'Habitat :

- ✓ Traitement de l'insalubrité,
- ✓ Règlement sanitaire départemental,
- ✓ Prise d'arrêtés etc.

Les compétences de l'agent pourraient être proposées dans l'instruction de ces demandes sous couvert d'une facturation aux communes pour prestations de services car le pouvoir de police spéciale incombe au maire.

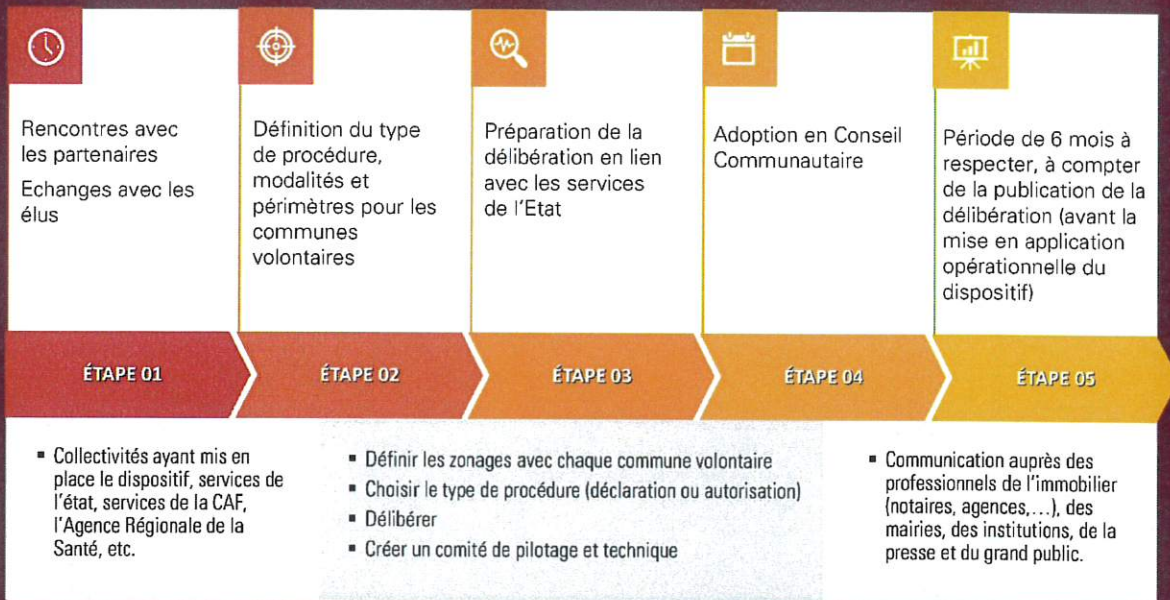
PROPOSITIONS DE DÉPLOIEMENT SUR LA CA2C



MISE EN ŒUVRE

- Résidences principales construites avant 1975 (législation plomb et amiante, première réglementation thermique en 1974)
- Pas favorable à une facturation de la visite au propriétaire (ex : mairie d'Etampes facture 60 € de coût de procédure)
- Axer sur la pédagogie plutôt que le répressif (outil de prévention)
- 1 ETP + logiciel + matériel (à ajuster en fonction des demandes d'instruction qu'il ne nous est pas possible de connaître à ce jour)

LES ÉTAPES



CONCLUSION



- Le « permis de louer » s'inscrit dans un ensemble d'outils créés pour lutter contre l'habitat indigne.
- C'est la possibilité pour les pouvoirs publics : d'imposer des travaux, de suspendre les allocations logement, de lutter efficacement contre les marchands sommeil.
- Permet une vie plus agréable et décente pour les locataires.
- Permet de « labelliser » le logement des propriétaires qui obtiennent la déclaration ou l'autorisation préalable.

**TOUT LE MONDE A LE DROIT DE
VIVRE DANS UN LOGEMENT DÉCENT !**