



COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU CAUDRÉSIS-CATÉSIS
Registre des délibérations
du Conseil communautaire

Séance du 17 décembre 2024

Date de convocation : 10 décembre 2024

Nombre de conseillers en exercice : 74

Président de séance : M. Serge SIMEON

L'an deux mille vingt-quatre, le dix-sept décembre à dix-huit heures, les membres du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Caudrésis-Catésis se sont réunis à la salle Jules Mériaux du Cateau-Cambrésis, sur la convocation qui leur a été adressée par Monsieur Serge SIMEON, Président de la Communauté d'Agglomération du Caudrésis-Catésis.

Objet : Délibération 2024/115 portant sur la mise en œuvre de la phase coercitive des outils préventifs du « permis de louer » au bénéfice de la Communauté d'Agglomération du Caudrésis et du Catésis (CA2C)

Membres présents (55 titulaires et 2 suppléants) : BASQUIN Alexandre, WAXIN Vincent, MACAREZ Jean-Félix, BACCOUT Fabrice, MÉRESSE DELSARTE Virginie, GAVE Nathalie, OLIVIER Jacques, SOUPLY Paul, DUDANT Pierre-Henri, DHAUSSY Mariana, MARECHALLE Didier, GOURMEZ Nicole, HOTTON Sandrine, FORRIERES Daniel, BONIFACE Didier, BRICOUT Frédéric, COLLIN Denis, DOYER Claude, MATON Audrey, MÉRY-DUEZ Anne-Sophie, POULAIN Bernard, RICHOMME Liliane, THUILLEZ Martine, TRIOUX COURBET Sandrine, GOETGHELUCK Alain, PELLETIER Gilles, LAUDE Pierre, PLET Bernard, GERARD Jean-Claude, GOSSART Jean-Marc (S), LEFEBVRE Bertrand, BASQUIN Etienne, DEMADE Aymeric, CLERC Sylvie, MODARELLI Joseph, PLATEAUX Stéphanie, PORCHERET Didier, SIMEON Serge, PAQUET Pascal, LEONARD Julien, MERIAUX Christelle, FONTAINE Cédric (S), LESNE-SETIAUX Monique, DUBUIS Bernadette, HENNEQUART Michel, RIBES-GRUERE Laurence, VILLAIN Bruno, HALLE Sylvain, NOIRMAIN Augustine, GERARD Pascal, GODELIEZ NICAISE Véronique, DEFAUX Maurice, QUONIOU Henri, RICHARD Jérémy, DOERLER-DESENNE Axelle, QUEVREUX Patrice, HERBET Yannick

Membres excusés (5) : LEDUC Brigitte, DAUCHET Martine, MAILLY Chantal, MÉLI Jérôme, GOURAUD Francis

Membres absents (4) : LOIGNON Laurent, HISBERGUE Antoine, HAVART Ludovic, RICHEZ Jean-Pierre

Membres ayant donné procuration (8) : PORTIER Carole à BASQUIN Alexandre, BALÉDENT Matthieu à MATON Audrey, BERANGER Agnès à COLLIN Denis, RIQUET Alain à TRIOUX COURBET Sandrine, DÉPREZ Marie-Josée à DUBUIS Bernadette, DAVOINE Matthieu à SIMEON Serge, MANESSE Joëlle à MODARELLI Joseph, JUMEAUX Stéphane à DUDANT Pierre-Henri

Secrétaire de séance : RICHARD Jérémy

Délibération 2024/115 portant sur la mise en œuvre de la phase coercitive des outils préventifs du « permis de louer » au bénéfice de la Communauté d'Agglomération du Caudrésis et du Catésis (CA2C)

Depuis le 1er janvier 2022, la CA2C a mis en place sur le territoire les dispositifs d'Autorisation Préalable de Mise en Location (APML) et la Déclaration de Mise en Location (DML) dit « permis de louer ».

En cas d'absence de demande d'autorisation ou de déclaration de mise en location après rejet de celle-ci, le propriétaire est passible d'une amende au plus égale à 5 000 € ou 15 000 €. Jusqu'alors ces propriétaires étaient sanctionnés par le préfet et le produit des amendes était versé à l'Agence nationale de l'habitat (ANAH).

La loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement unifie désormais la mise en œuvre et le contrôle du dispositif en permettant au président de l'EPCI compétent en matière d'habitat, ou à défaut le Maire, qui bénéficie de la délégation, la faculté de prononcer et recouvrer les amendes.

La loi assouplit les conditions de la délégation. Elle n'est désormais plus soumise à l'existence d'un Programme local de l'habitat (PLH) en vigueur et sa durée n'est ainsi plus fixée en lien avec la durée du PLH, mais par délibération de l'EPCI dans le cadre de la décision de délégation aux communes, comme le précisent les articles L634-1 et L635-1 du CCH modifiés.

Un droit de visite est dorénavant formalisé lors de la phase d'instruction d'une demande. 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 le délai d'un mois à compter du dépôt de la demande d'autorisation. Le droit de visite est encadré :

- Lorsque les lieux sont à usage total ou partiel d'habitation, les visites ne peuvent être effectuées qu'entre 6 heures et 21 heures ;
- L'autorisation du Juge des libertés et de la détention (JLD) du tribunal judiciaire est nécessaire lorsque l'occupant s'oppose à la visite ou que la personne ayant qualité pour autoriser l'accès au logement ne peut pas être atteinte.

Le décret n° 2024-970 du 30 octobre 2024 modifiant le code de la construction et de l'habitation relativement à la déclaration de mise en location et à l'autorisation préalable de mise en location adapte quant à lui les dispositions réglementaires du code de la construction et de l'habitation relatives à l'autorité compétente en matière de sanction du non-respect des dispositifs et précise les modalités de recouvrement du produit des amendes en la matière.

2024/

➤ **Procédure de recouvrement des amendes :**

Pour l'APML - En application de l'article L635-7 du code de la construction et de l'habitation :

En cas de défaut de demande :

Lorsqu'une personne met en location un logement sans avoir préalablement déposé la demande d'autorisation auprès de la CA2C, la CA2C peut, après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé (1 mois), ordonner le paiement d'une amende dans un délai d'un an à compter de la constatation des faits. En cas de nouveau manquement dans un délai de trois ans, le montant de cette amende est majoré (confère tableau 1 ci-annexé).

L'amende est proportionnée selon les manquements constatés et ne peut être prononcée plus d'un an à compter de la constatation des manquements, confère tableau ci-après :

	Mise en location avec défaut de demande	Nouveau défaut de demande dans les 3 ans	Mise en location malgré un refus
Désordres constitutifs d'un arrêté de péril ou d'insalubrité avec interdiction d'habiter	5 000 €	15 000 €	15 000 €
Désordres constitutifs d'un arrêté de péril ou d'insalubrité sans interdiction d'habiter ou d'un arrêté d'urgence	3 000 €	12 000 €	12 000 €
Désordres au Règlement Sanitaire Départemental	2 000 €	5 000 €	5 000 €
Pas de désordres constatés	1 000 €	2 000 €	

Le produit en est intégralement versé à la Communauté d'Agglomération du Caudrésis et du Catésis.

Si le propriétaire présente le récépissé de dépôt de demande dans le délai imparti, la CA2C procède au classement sans suite.

En cas de mise en location à la suite d'un refus :

Lorsqu'une personne met en location un logement en dépit d'une décision de refus de sa demande d'autorisation préalable notifiée par le président de la CA2C, la CA2C peut, après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé (1 mois), ordonner le paiement d'une amende.

L'amende est proportionnée selon les manquements constatés et ne peut être prononcée plus d'un an à compter de la constatation des manquements (confère tableau 1 ci-annexé).

En application de l'article L635-10 du code de la construction et de l'habitation : transmission au Comité du PDALHPD.

Les refus d'autorisation préalable de mise en location ou les autorisations assorties de réserves sont transmis par la CA2C au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et sont inscrits 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.

2024/

Pour la DML - En application de l'article L634-4 du code de la construction et de l'habitation :**En cas de défaut de demande :**

Lorsqu'une personne met en location un logement sans remplir les obligations de déclaration, la CA2C, après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai de 1 mois, ordonne le paiement d'une amende. L'amende est proportionnée selon les manquements constatés relatifs aux obligations de déclaration et ne peut être prononcée plus d'un an à compter de la constatation des manquements, confère tableau ci-après :

	Mise en location avec défaut de demande
Désordres constitutifs d'un arrêté de péril ou d'insalubrité avec interdiction d'habiter	5 000 €
Désordres constitutifs d'un arrêté de péril ou d'insalubrité sans interdiction d'habiter ou d'un arrêté d'urgence	3 000 €
Désordres au Règlement Sanitaire Départemental	2 000 €
Pas de désordres constatés	1 000 €

Le produit en est intégralement versé à la Communauté d'Agglomération du Caudrésis et du Catésis.

Vu le code général des collectivités territoriales, dont l'article R2342-4,

Vu le code de la construction et de l'habitation, dont les articles L634-1 à L634-5 et L635-1 à L635-11,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu les articles 92 et 93 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) et codifiés aux articles L.634-1 à L.635-11 du code de la construction et de l'habitation (CCH),

Vu le décret n°2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location, codifié aux articles R.634-1 à R.635-4 du CCH,

Vu l'arrêté du 27 mars 2017 relatif au formulaire de demande d'autorisation préalable et le modèle de déclaration de transfert de l'autorisation préalable à la mise en location,

Vu l'arrêté du 27 mars 2017 relatif au formulaire de déclaration de mise en location,

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique article 188 (loi ELAN),

Vu les délibérations d'adoption du Programme Local de l'Habitat, désigné ci-après « PLH », du 24 septembre 2015, du 10 février 2016,

Vu la délibération du Conseil communautaire n°2021-62 du 2 juillet 2021, lançant la première phase de mise en œuvre des outils de lutte contre l'habitat indigne,

Vu la délibération du Conseil communautaire n°2023-43 du 7 mars 2023, pérennisant la mise en œuvre des outils de lutte contre l'habitat indigne,

Vu la loi n°2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement en particulier son article 23,

Vu le décret n°2024-970 du 30 octobre 2024 modifiant le code de la construction et de l'habitation relativement à la déclaration de mise en location et à l'autorisation préalable de mise en location,

2024/


Considérant que la loi permet désormais au Président de l'EPCI de mener la procédure de contrôle et de sanction à l'encontre des propriétaires en défaut d'autorisation préalable de mise en location ou de déclaration de mise en location,

Considérant que la présente délibération permet de fixer et de percevoir les amendes prononcées à leur encontre,

Après en avoir délibéré à l'unanimité, l'Assemblée décide :

- **D'engager les procédures à l'encontre des propriétaires en défaut d'autorisation préalable de mise en location ou de déclaration de mise en location à compter du 1^{er} janvier 2025,**
- **D'autoriser Monsieur le Président de l'EPCI à fixer et percevoir les amendes prononcées ci-dessus,**
- **D'autoriser Monsieur le Président de l'EPCI, à signer tout acte à intervenir à cet effet et à engager les régularisations comptables et financières liées à cette opération.**

Le secrétaire de séance,
Jérémy RICHARD



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.

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an susdits
Acte certifié exécutoire
Transmission en Sous-Préfecture le 19/12/2024
Publication le 19/12/2024

Pour expédition conforme
Le Président de séance,
Maire du CATEAU-CAMBRÉSIS
Conseiller Régional
Serge SIMEON



Communauté d'Agglomération
Caudrésis-Catésis

Bordereau d'acquittement de transaction

Collectivité : CC Caudresis-Catesis
Utilisateur : PASTELL Plateforme

Paramètres de la transaction :

Numéro de l'acte :	2024_115
Objet :	Délibération 2024/115 portant sur la mise en œuvre de la phase coercitive des outils préventifs du «?permis de louer?» au bénéfice de la Communauté d'Agglomération du Caudrésis et du
Type de transaction :	Transmission d'actes
Date de la décision :	2024-12-17 00:00:00+01
Nature de l'acte :	Délibérations
Documents papiers complémentaires :	NON
Classification matières/sous-matières :	8.5 - Politique de la ville-habitat-logement
Identifiant unique :	059-200030633-20241217-2024_115-DE
URL d'archivage :	Non définie
Notification :	Non notifiée

Fichiers contenus dans l'archive :

Fichier	Type	Taille
Enveloppe métier Nom métier : 059-200030633-20241217-2024_115-DE-1-1_0.xml	text/xml	1 Ko
Document principal (Délibération) Nom original : D115.pdf Nom métier : 99_DE-059-200030633-20241217-2024_115-DE-1-1_1.pdf	application/pdf	370.5 Ko

Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
Posté	19 décembre 2024 à 08h35min11s	Dépôt initial
En attente de transmission	19 décembre 2024 à 08h35min17s	Accepté par le TdT : validation OK
Transmis	19 décembre 2024 à 08h35min20s	Transmis au MI
Acquittement reçu	19 décembre 2024 à 08h35min33s	Reçu par le MI le 2024-12-19