

République Française

Département de la Marne

DELIBERATION
CONSEIL COMMUNAUTAIRE
Communauté de Communes de la région de Suippes

SEANCE DU 12 Décembre 2024

Nombre de Membres		
Membres en exercice	Présents	Votants
35	25	25 + 5 pouvoirs

Date de convocation
6 décembre 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le douze décembre à dix-huit heures trente, le Conseil communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, en Conseil communautaire, qui a eu lieu dans la salle de réunion de la Communauté de Communes 15 place de l'Hôtel de Ville 51600 SUIPPES, sous la présidence de **François MAINSANT**, Président.

Présents : **Sabine BAUDIER, Jacques BONNET, Marcel BONNET, Natacha BOUCAU, Roland BOUVEROT, Brigitte CHOCARDELLE, François COLLART, Francis COLMART, Jean Marie DEGRAMMONT, Nathalie FRANCART, Jean Luc GALICHET, Olivier GERARD, Arnaud GIBONI, Patrick GREGOIRE, Didier HEINIMANN, Jacky HERMANT, Odile HUVET, Marie Claire LAURENT, François MAINSANT, Jean Noël OUDIN, Antonia PAQUOLA, Antoine PERARD, Olivier SOUDANT, Christophe TESTI, Laurence TOURNEUR.**

Absents : **Catherine BOULOY, Laurent GOURNAIL, Valérie MORAND, Mickaël ROSE, Christian CARBONI, Aurélie FAKATAULAVELUA.**

Représentés : **Alain CHAPRON à Jacques BONNET, Murielle GILHARD à Jean Noël OUDIN, Jacques JESSON à Laurence TOURNEUR, Valérie PERSON à Olivier SOUDANT, Magali SALUAUX à Nathalie FRANCART.**

Madame Odile HUVET a été nommée secrétaire de séance.

Objet : Instauration du permis de louer sous le régime d'autorisation préalable de mise en location
N° de délibération : 2024_73

Cadre réglementaire

La loi ALUR (n° 2014-366 du 24 mars 2014) a introduit un nouvel outil destiné à la lutte contre l'habitat indigne : **un contrôle des mises en location** (articles L.634-1 et suivants ; articles L.635-1 et suivants). Ce dispositif permet aux intercommunalités compétentes en matière d'habitat, ou à défaut, aux villes, **d'appliquer des mesures de contrôle des biens mis en location.**

Les périmètres d'application du permis de louer sont définis par l'autorité compétente en matière d'habitat. Ces périmètres sont établis en fonction des caractéristiques des territoires, notamment la concentration d'habitats dégradés ou d'îlots d'immeubles présentant des problématiques d'indignité connues.

Le permis de louer se décline en **deux régimes distincts** :

- **L'Autorisation Préalable de Mise en Location (APML)** : Le propriétaire d'un bien situé dans le périmètre du dispositif doit demander l'autorisation de louer son bien à l'administration avant toute mise en location. La collectivité peut rejeter la demande si le logement porte atteinte à la sécurité, la salubrité publique ou ne respecte pas les critères de décence. Elle peut également autoriser la location avec les prescriptions nécessaires pour assurer la salubrité et la décence du logement.
- **La Déclaration de Mise en Location (DML)** : Le bailleur d'un logement concerné par une obligation de déclaration de mise en location doit adresser à l'administration d'une déclaration portant sur le bien loué, au plus tard 15 jours à compter de la mise en location. L'autorité administrative ne peut donc s'y opposer.

La loi n°2024-322 du 9 avril 2024 relative à la lutte contre l'habitat dégradé est venue **renforcer les conditions d'obtention et de contrôle du permis de louer**. La possibilité pour les EPCI de déléguer la mise en œuvre et le suivi des autorisations de mise en location aux communes est facilitée par la suppression de sa subordination à l'existence d'un plan local de l'habitat (PLH) en vigueur. La loi a également prévu que les communes et EPCI exercent les pouvoirs de sanction du permis et bénéficient du produit des amendes. Enfin, le maire ou le président de l'EPCI ayant instauré le dispositif pourront désormais **faire procéder à toutes visites qui leur paraissent utiles pour examiner le logement**, dans le délai d'un mois à compter du dépôt de la demande d'autorisation préalable de mise en location, entre 6 heures et 21 heures.

Proposition de l'instauration du permis de louer

La Communauté de Communes de la Région de Suippes est **engagée depuis de nombreuses années dans une politique de lutte contre l'habitat indigne** via des dispositifs d'amélioration de l'habitat mis en place de façon partenariale avec l'Agence Nationale de l'Habitat (l'ANAH). Cependant, **ces dispositifs ne permettent pas de résoudre les difficultés du centre-bourg de Suippes**, où se concentre le plus grand nombre de logements dégradés. Ainsi, dans le cadre de l'étude de revitalisation du centre-bourg réalisée en 2022, de nombreuses situations susceptibles de relever de l'habitat indigne ont été identifiées sur le centre-bourg de Suippes.

Le programme d'actions découlant de cette étude préconise ainsi la mise en place d'un **nouvel outil dans la lutte contre l'habitat indigne et non décent, en instaurant le régime de l'autorisation préalable de mise en location**.

Il est ainsi proposé, dans un premier temps, une **phase expérimentale du dispositif d'une durée prévisionnelle de trois années**,^[EV1] de mettre en place un « permis de louer » sous le régime de **l'autorisation préalable de mise en location** sur le centre-bourg de Suippes, dans un objectif de **prévention des situations de mal-logement**.^[EV2]

L'instauration de ce dispositif est une **compétence de la Communauté de Communes** de la Région de Suippes en tant qu'Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) compétent en matière d'habitat.

Le permis de louer s'articulera avec l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (**OPAH-RU**). Ce dispositif servira **d'outil de repérage** des logements nécessitant des interventions et permettra de **mobiliser des aides et des accompagnements pour la réhabilitation** des logements identifiés. Il doit ainsi permettre d'améliorer l'offre de logement locatif dans le centre-bourg de Suippes.

Périmètre du permis de louer

Le permis de louer s'appliquera spécifiquement aux zones identifiées comme nécessitant une attention particulière en matière de qualité de l'habitat, à savoir le **centre ancien de Suippes et la cité Baudet**. **Ce périmètre reprend celui de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU**.

Le périmètre est défini en fonction de l'analyse problématisée de l'état du parc de logements du centre-bourg, réalisée en juillet 2022 et actualisée en août 2024, recensant 17 édifices avec préemption de risques pour la sécurité et 19 édifices avec préemption de risques pour la santé.

Au total, sur le périmètre concerné par l'APML, **60 bâtiments d'habitation présentent un état de vétusté avancé**. Ce périmètre a également été défini en fonction des signalements collectés par le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne.

Le périmètre est annexé à la présente délibération pour consultation. Il est présenté sous forme d'une carte et d'un tableau détaillant la liste des parcelles concernées par l'APML. Est estimé un potentiel de **140 à 160 unités de logements locatifs soumises à autorisation**.

Mise en œuvre

Pour toutes les zones géographiques mentionnées dans le tableau situé en annexe, les demandes d'autorisation préalable de mise en location sont à adresser soit par voie électronique à l'adresse e-mail suivante : permisdeler@cc-regiondesuippes.com (à l'attention du Service Aménagement et Développement territorial), soit par lettre recommandée avec accusé de réception à l'attention de Monsieur le Président de la Communauté de Communes de la Région de Suippes (Service Aménagement et Développement territorial - 15 places de l'Hôtel de Ville - BP n°31 - 51600 SUIPPES), ou à déposer au siège de la Communauté de Communes aux horaires d'ouverture au public.

Les pièces à joindre sont les suivantes :

- Formulaire CERFA n°15652*01 de demande d'autorisation préalable à la mise en location de logement (https://www.formulaires.service-public.fr/gf/cerfa_15652.do)
- Dossier de diagnostic technique, prévu à l'article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989

A réception de la demande, si le dossier est complet, le service compétent remet un récépissé de dépôt au demandeur. Si le dossier est incomplet, le service compétent adresse une demande de pièces complémentaires assortie d'un délai pour production des pièces manquantes. Un récépissé de dépôt de la demande sera remis à réception des pièces sollicitées. Le **délai d'instruction est d'un mois**.

L'absence de réponse de l'administration pendant le délai d'un mois vaut acceptation de la demande d'autorisation. **Ce délai d'un mois commence à courir à la date de délivrance du récépissé.**

Dans le cadre de l'instruction de la demande, **une visite du bien concerné sera réalisée par l'opérateur sélectionné pour assurer le suivi-animation de l'OPAH-RU.**

Le coût prévisionnel pour une année est estimé à 25 000 euros maximum, en se basant sur une prestation plus ou moins égale à **350 euros par dossier. Le permis de louer est financé à hauteur de 50% par l'Anah**, dans le cadre du suivi-animation de l'OPAH Renouvellement Urbain.

Il est précisé qu'**une nouvelle autorisation doit être sollicitée avant chaque nouvelle mise en location** et l'autorisation doit être annexée au bail.^[EV3]

En cas de mise en location sans autorisation préalable, le propriétaire risque jusqu'à 5.000€ d'amende et 15.000€ d'amende en cas de mise en location malgré un refus.

Il faut souligner que les refus sont à transmettre à la CAF, à la MSA et aux services fiscaux.

LE CONSEIL DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES,

VU les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles L. 126-16 et suivants, L. 634-1 et suivants, et R. 634-1 et suivants ;

VU le Code de la santé publique, et notamment ses articles L.1312-1 et R.1312-1 ;

VU la loi du 24 mars 2015 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) et ses articles 92 et 93 instaurant le « permis de louer » ;

VU la loi 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 ;

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 de mise en location de logement ;

VU l'arrêté du 8 décembre 2016 relatif aux modalités de constitution du dossier demande d'autorisation de travaux conduisant à la création de locaux d'habitation dans un immeuble existant ;

VU les statuts de la Communauté de Communes en matière de Politique du logement et du cadre de vie ;

VU l'avis du Bureau communautaire du 5 décembre 2024 ;

CONSIDÉRANT la nécessité de mettre en œuvre ce dispositif sur le centre-bourg de Suippes afin de poursuivre et d'accentuer l'action de la Communauté de Communes de la Région de Suippes en matière de lutte contre l'habitat indigne par la mise en œuvre d'un outil préventif ;

OUI l'exposé qui précède.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité

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

AUTORISE Monsieur le Président et Monsieur le Maire de Suippes à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération ;

EXCLUT de ce régime :

Les reconductions ou renouvellements de la location ;
Les logements gérés par des organismes de logement social ;
Les logements qui bénéficient d'une convention avec l'Etat ;
Les baux touristiques et les résidences secondaires.

FIXE l'entrée en vigueur du régime au lundi 15 septembre 2025 ;

DIT que la délibération exécutoire sera transmise à la Caisse d'Allocations familiales et à la Caisse de Mutualité Sociale Agricole.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.
Pour extrait conforme
Affiché le 13 décembre 2024
François MAINSANT,
Président



FRANÇOIS MAINSANT
2024.12.17 16:04:48 +0100
Ref:7828409-11750401-1-D
Signature numérique
le Président