Conseil de Communauté du jeudi 17 mars 2022

DELIBERATION N° C2022/46

Objet : **PLH 2021-2026 - Volet parc privé - Permis de louer - Délégation à la Ville d'Audincourt de la mise en œuvre du dispositif de déclaration de mise en location, sur le périmètre de son OPAH-RU**

L'an deux mille vingt deux, le dix sept mars, à dix-huit heures trente, le Conseil de Communauté légalement convoqué le 11 mars 2022 s'est réuni en visioconférence au moyen de l'outil Zoom, sous la présidence de Monsieur Charles DEMOUGE, Président, conformément à l'ordonnance n° 2020-391 du 1er avril 2020.

PRESENTS :

M. Charles DEMOUGE, Mme Marie-Noëlle BIGUINET, M. Damien CHARLET, M. Daniel GRANJON, M. Pierre Aimé GIRARDOT, Mme Marie-France BOTTARLINI CAPUTO, M. Alexandre GAUTHIER, Mme Magali DUVERNOIS, M. Didier KLEIN, M. Jean-Louis NORIS, M. Henri-Francis DUFOUR, M. Jean ANDRE, M. Joël VERNIER, M. Jean FRIED, Mme Agnès MARTIN, M. Arnaud ROTA, M. Martial BOURQUIN, Mme Mélanie DAF, Mme Céline DURUPTHY, Mme Zina GUEMAZI, M. Alain MONNIEN, M. Pascal TOURNOUX, M. Jean-Luc GUYON, M. Jean-Luc MARTINO, M. Jean-Luc PETIOT, M. Claude PERROT, Mme Christine BOSCHI, M. Matthieu BLOCH, M. Christian QUENOT, M. Christophe DALONGEVILLE, Mme Sophie ROBERT, M. Marc TIROLE, M. Yanick GENIN, M. Philippe GASSER, Mme Carole THOUESNY, M. Philippe LACROIX, M. Christian PILEYRE, M. Alain SYLVANT, M. André DUFRESNES, M. Nicolas PACQUOT, M. Mathieu MOINE, M. José ANTUNES, M. Christian MAILLARD, M. Daniel MORNARD, M. Jean-Paul MUNNIER, M. Robert GRILLON, M. Alphonse RICHARD, Mme Danièle HUGENDOBLER, M. Patrick FROEHLY, M. Jean-Pierre HOCQUET, M. Christian METHOT, Mme Christine SCHMITT, M. Christophe FROPPIER, Mme Hélène MAITRE, Mme Gisèle CUCHET, M. Rémi PLUCHE, Mme Ghenia BENSAOU, M. Olivier TRAVERSIER, Mme Nora ZARLENGA, M. Gilles MAILLARD, M. Eric LANCON, Mme Sidonie MARCHAL, M. Gilles BORNOT, M. Mathieu KALYNTSCHUK, M. Gilles BOURDOIS-RISSE, Mme Marie-Line LEBRUN, M. Thierry BOILLOT, M. Denis ARNOUX, M. Philippe MATHIEU, Mme Joëlle MATTERA, M. Jacques PELLICIOLI, M. Georges HABERSTICH, M. Frédéric TCHOBANIAN, M. Jacques DEMANGEON, M. Daniel BUCHWALDER, Mme Lysiane MABIRE, M. Denis TISSERAND, M. Albert MATOCQ-GRABOT, Mme Pascale MERCIER, M. Eric SALAS, M. Philippe GAUTIER, Mme Nadine MERCIER, Mme Dominique DANGEL, M. Claude STIQUEL, Mme Claude Françoise SAUMIER, M. Patrice VERNIER, M. Anselme DESMIRAZ, M. Christian HIRSCH, Mme Martine VOIDEY.

M. Jérôme NAPPEZ (suppléant M. Pascal PAVILLARD).

ABSENTS, EXCUSES :

M. Renaud FOUCHE (pouvoir à M. Alain MONNIEN), Mme Sophie RADREAU (pouvoir à M. Jean-Luc MARTINO), M. David BARBIER (pouvoir à Mme Pascale MERCIER), M. Samuel GOMES (pouvoir à M. Jean FRIED), Mme Samia MESSAOUDI (pouvoir à M. Claude PERROT), M. Philippe MAURO (pouvoir à M. Marc TIROLE), M. Roland THIERRY (pouvoir à M. Pierre Aimé GIRARDOT), M. Guy BARBIER (pouvoir à M. Georges HABERSTICH), M. Philippe CLAUDEL (pouvoir à Mme Claude Françoise SAUMIER), Mme Marianne CAVAZZONI (pouvoir à M. Nicolas PACQUOT), Mme Zahia LAZAAL (pouvoir à M. Jean-Paul MUNNIER), Mme Bérangère PAGNOT (pouvoir à M. Jean-Pierre HOCQUET), M. Karim DJILALI (pouvoir à M. Jean ANDRE), Mme Catherine MEUNIER (pouvoir à M. Jean-Louis NORIS), Mme Marilyne HASSENFRATZ (pouvoir à M. Denis ARNOUX), Mme Laurence DEVAUX (pouvoir à M. Philippe MATHIEU), M. Valère NEDEY (pouvoir à M. Daniel GRANJON), M. Patrick LECHINE (pouvoir à M. Matthieu BLOCH), M. Christian BEAUFILS (pouvoir à Mme Martine VOIDEY).
Mme Gladys DEUSCHER, M. Gérald GROSCLAUDE, M. Michel BOGAERT.

Secrétaire de séance : Monsieur Alexandre GAUTHIER

DELIBERATION N° C2022/46

Objet : PLH 2021-2026 - Volet parc privé - Permis de louer - Délégation à la Ville d'Audincourt de la mise en œuvre du dispositif de déclaration de mise en location, sur le périmètre de son OPAH-RU

I - Contexte

- **Le permis de louer, un outil de lutte contre l'habitat indigne à disposition des collectivités locales :**

Le dispositif de permis de louer est encadré par la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (loi ALUR du 24 mars 2014) et la loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (Loi ELAN du 23 novembre 2018). Il vise à lutter contre le mal-logement dans le parc locatif privé à loyer libre.

Ainsi, les logements sociaux publics et conventionnés privés, les locations saisonnières et les locaux commerciaux sortent du champ d'application du permis de louer.

La mise en place du permis de louer se fait par délibération laissée à l'initiative de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) compétent en matière d'habitat. L'EPCI, à condition de disposer d'un Programme Local de l'Habitat en vigueur, peut, par convention, déléguer aux communes membres qui en font la demande, la mise en œuvre et le suivi de l'un des deux ou des deux dispositifs suivants (au choix de la collectivité) :

- **l'autorisation préalable de mise en location.** Il s'agit alors, pour l'autorité compétente, de contrôler les logements privés mis sur le marché locatif et d'en interdire éventuellement la location ou de la soumettre à conditions (travaux préalables par exemple),
- **la déclaration de mise en location.** Il s'agit d'un outil d'observation permettant d'avoir une meilleure connaissance de la qualité des logements mis sur le marché locatif. L'autorité compétente ne peut pas refuser la mise en location dans ce cas.

- **Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) d'ores et déjà engagée par la Ville d'Audincourt pour la période 2021-2025 :**

La Ville d'Audincourt a engagé le 1er juillet 2021, pour une durée de 5 ans, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur son centre-ville, en partenariat avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et Pays de Montbéliard Agglomération (PMA). La Ville et ses partenaires portent, dans ce cadre, l'ambition de promouvoir une offre locative de qualité et de multiplier les leviers afin de prévenir et résorber les situations de mal-logement voire d'habitat indigne.

La convention précise en effet que *« la dégradation des logements est très présente en*

cœur de ville, avec des conséquences sur les conditions de logements des Audincourtois, sur la vacance et sur l'attractivité résidentielle au sens large. Dans un cœur de ville élargi, 800 logements ont été recensés dans des immeubles présentant des signes extérieurs de dégradation. »

II - Mise en place du dispositif et délégation de sa mise en œuvre à la commune d'Audincourt

Afin de renforcer sa politique d'amélioration de l'habitat, la Ville d'Audincourt a, par courrier en date du 27 janvier 2022, sollicité PMA pour une délégation de la mise en œuvre et du suivi du dispositif de déclaration de mise en location (cf courrier en annexe 1). La Ville souhaite que ce dispositif s'applique sur le périmètre de l'OPAH-RU, pour les logements loués nus ou meublés, à titre de résidence principale ou dans le cadre de sous-location.

Cette demande s'inscrivant en cohérence avec le PLH 2021-2026 de Pays de Montbéliard Agglomération, et plus particulièrement son action n° 18 visant à favoriser la résorption de l'habitat indigne, il est proposé de donner une suite favorable à cette demande selon les modalités principales suivantes, précisées dans une convention à signer entre PMA et la Ville d'Audincourt (projet de convention figurant en annexe) :

Périmètre concerné :
Ce sera le périmètre couvert par l'OPAH-RU présenté en annexe 2.

Logements concernés :
La déclaration de mise en location s'applique aux logements nouvellement mis sur le marché locatif ou faisant l'objet d'une nouvelle mise en location, logements loués « meublés » ou « non-meublés » à titre de résidence principale ou gérés dans le cadre de sous-location.

Modalités de la déclaration à effectuer par le bailleur :
Le propriétaire bailleur d'un logement concerné situé en secteur d'OPAH-RU devra en informer la Ville d'Audincourt dans les 15 jours suivant la signature du bail. Il transmettra la déclaration de mise en location, document CERFA n° 15651 dûment rempli et accompagné des pièces nécessaires :

- par courrier, en recommandé avec accusé de réception, à : Mairie - Pôle Urbanisme - 8 Avenue Aristide Briand - BP 45199 - 25405 Audincourt Cedex
- par dépôt direct en Mairie, au Pôle Urbanisme - 8 Avenue Aristide Briand - 25400 Audincourt
- par voie électronique à l'adresse mail suivante : courrier@audincourt.fr

Entrée en application :
A partir du 1er octobre 2022 (6 mois au moins à compter de la date de publication au Recueil des Actes Administratifs de la présente délibération).
La délégation de mise en œuvre a, par ailleurs, une durée d'exécution limitée à la durée de validité du Programme Local de l'Habitat, soit le 31 décembre 2026.

Contreparties financières : aucune

Un rapport annuel sur l'exercice de cette délégation sera adressé par la Ville d'Audincourt à Pays de Montbéliard Agglomération.

Décision(s) :

- mettre en place le dispositif de permis de louer -sous la forme de la déclaration de mise en location- sur le périmètre d'OPAH-RU de la Ville d'Audincourt et selon les modalités du présent rapport,

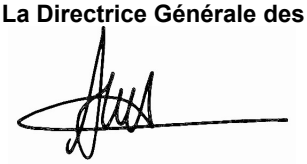
- déléguer à la Ville d'Audincourt la mise en œuvre et la gestion de ce dispositif, conformément aux articles L.634-1 à L.634-5 du Code de la Construction et de l'Habitation,

- autoriser le Président à signer avec la commune d'Audincourt la convention de délégation correspondante,

- transmettre la présente délibération à la Caisse d'Allocations Familiales et à la Caisse de Mutualité Sociale Agricole,

- signer tout document afférent à ce dispositif.

Le Conseil de Communauté, après en avoir délibéré, et à l'unanimité de ses membres présents ou représentés , adopte le rapport proposé.

DELIBERATION N° C2022/46 **Transmission Sous-Préfecture le : 23/03/2022** **Id télétransmission : 025-200065647-20220317-105590-DE-1-1** **Affichage le : 23/03/2022** Cet acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Besançon dans un délai de deux mois à compter de la date de sa publication.	**"Ont signé au registre les membres présents"** **Pour extrait certifié conforme** **Pour le Président et par délégation,** **La Directrice Générale des Services,**  **Aline PELLET**

Annexe 1 : Courrier adressé par la Ville d'Audincourt à Pays de Montbéliard Agglomération sollicitant la délégation de compétence en matière de mise en œuvre et de suivi de la déclaration de mise en location dans le cadre du permis de louer

ville d'audincourt

www.audincourt.fr

Pôle Urbanisme Environnement
Affaire suivie par **Michelle BATENKO** / LS
Contact : 03.81.36.37.20
Email : courrier@audincourt.fr

Le 27 janvier 2022

Pays de Montbéliard Agglomération
Monsieur le Président
8 avenue des Alliés
25200 Montbéliard

Objet : Permis de louer – Audincourt.
Annule et remplace le courrier du 3 janvier 2022.

Monsieur le Président,

La Ville d'Audincourt a signé le 1er juillet 2021 avec l'État et Pays de Montbéliard Agglomération, une convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) pour une durée de 5 années.

Dans le cadre de cette convention, il est prévu la mise en place d'un permis de louer sur le périmètre de l'opération dans le but de prévenir et résorber des situations d'habitat indigne.

Pour la commune, il s'agira d'instaurer au plus tard le 1er octobre 2022 une déclaration de mise en location. Cette déclaration sera déposée en mairie et visera les locations nues ou meublées, à titre de résidence principale et sous-location.

La mise en place du permis de louer s'effectue par délibération laissée à l'initiative de l'établissement public de coopération intercommunal, compétent en matière d'habitat, lequel peut, s'il dispose d'un Programme Local d'Habitat en vigueur, déléguer aux communes membres la mise en œuvre et le suivi du dispositif.

Aussi, je vous serais reconnaissant de bien vouloir soumettre au prochain conseil communautaire l'instauration de cette délégation au profit de la commune d'Audincourt.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Président, mes sincères salutations.

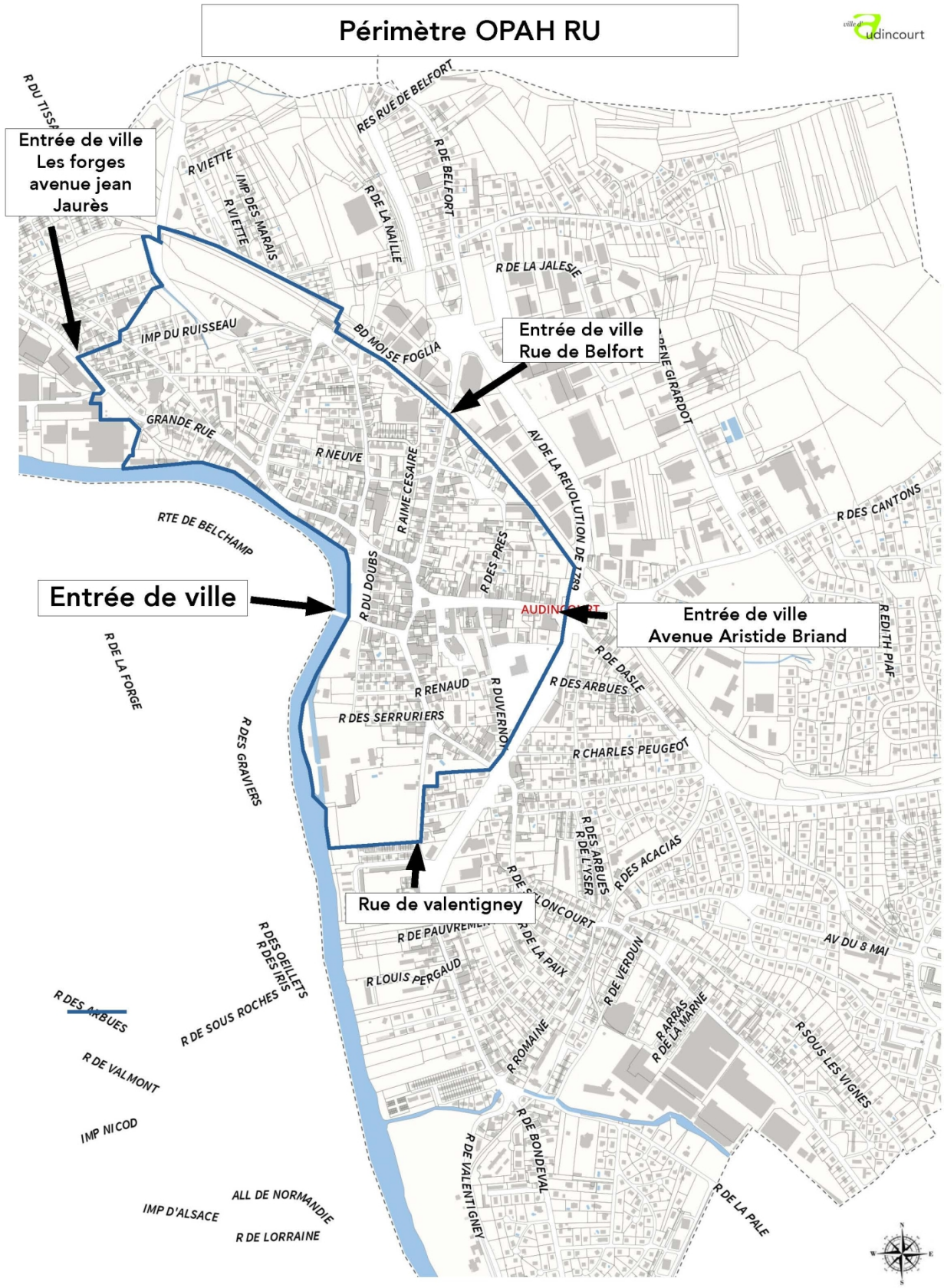
Martial BOURQUIN,
Maire,

MAIRIE D'AUDINCOURT 25 Doubs

Ville d'Audincourt- Doubs
Hôtel de Ville
8, avenue Aristide Briand
BP 45 199
25405 Audincourt cedex
Tél. 03 81 36 37 38
courrier@audincourt.fr
siret : 212 500 318 00010

Pays de Montbéliard Agglomération

Annexe 2 : Ville d'Audincourt - Délégation de mise en œuvre et de suivi de la déclaration de mise en location
Périmètre d'application : secteur d'OPAH-RU



Annexe 3 : Projet de convention entre PMA et la Ville d'Audincourt délégant la mise en œuvre et le suivi de la procédure de déclaration de mise en location dans le cadre du permis de louer

Convention entre Pays de Montbéliard Agglomération et la ville d'Audincourt

Dans la cadre de l'instauration du permis de louer, Pour la délégation de la compétence de mise en œuvre et de suivi du dispositif de déclaration de mise en location

Entre d'une part, **Pays de Montbéliard Agglomération**

8 avenue des alliés - BP 98407 –25208 MONTBÉLIARD Cedex

représenté par son Président Charles DEMOUGE

Et d'autre part, **la ville d'Audincourt**

8 avenue Aristide Briand - 25400 AUDINCOURT

représentée par son maire, Martial BOURQUIN

Conformément à la délibération communautaire n° du 17 mars 2022

Préambule

Pays de Montbéliard Agglomération exerce la compétence en matière d'équilibre social de l'habitat. Cette politique communautaire est portée par le programme local de l'habitat (PLH) 2021-2026.

En partenariat avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et Pays de Montbéliard Agglomération, la Ville d'Audincourt a engagé le 1er juillet 2021, pour une durée de 5 ans, une opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU) sur son cœur de ville.
Dans ce cadre, la Ville d'Audincourt souhaite engager une action renforcée en direction du parc de logements privés qui vise notamment à prévenir et à résorber les situations d'habitat indigne.
La convention d'OPAH-RU de la Ville d'Audincourt signée le 1er juillet 2021 précise que « la **dégradation des logements est très présente en cœur de ville**, avec des conséquences sur les conditions de logements des audincourtois, sur la vacance et sur l'attractivité résidentielle au sens large. Dans un cœur de ville élargi, 800 logements ont été recensés dans des immeubles présentant des signes extérieurs de dégradation.»
Concernant le parc locatif privé, la Ville porte l'ambition de promouvoir une offre locative de qualité et de multiplier les leviers afin de réduire fortement le mal logement.

Pour conduire cette politique d'amélioration de l'habitat, la Ville d'Audincourt a, par courrier en date du 27 janvier 2022, sollicité PMA pour une délégation de la mise en œuvre et le suivi de la procédure de déclaration de mise en location. Par délibération communautaire n° du 17 mars 2022, **ce dispositif s'appliquera sur le périmètre de l'OPAH-RU, pour les logements loués nus ou meublés, à titre de résidence principale ou dans le cadre de sous-location**.

Cette décision s'inscrit en cohérence avec le Programme Local de l'habitat 2021-2026 de Pays de Montbéliard Agglomération et plus particulièrement l'action n°18 visant à favoriser la résorption de l'habitat indigne..
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,

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

Vu le Code de la Construction et de l'habitation notamment pris en ses articles L634-1 et suivants et R634-1 et suivants,

Vu le décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location,

Vu les objectifs du Programme Local de l'Habitat 2021-2026 de Pays de Montbéliard Agglomération,

Vu les intentions de la ville d'Audincourt portées par la convention pour une opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain signée le 1er juillet 2021

Vu le périmètre concerné par l'OPAH-RU de la Ville d'Audincourt figurant en annexe,

Le Conseil communautaire du 17 mars 2022 a par délibération n° décidé d'instaurer le régime de déclaration de mise à la location sur la commune d'Audincourt et de déléguer à la commune la responsabilité de la mise en œuvre opérationnelle et du suivi de cet outil.

Il est donc convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 - COMPETENCE DELEGUEE
Pays de Montbéliard Agglomération délègue la compétence liée à la mise en œuvre et au suivi du dispositif de déclaration de mise en location telle que définie aux articles L. 634-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation à la Ville d'Audincourt sur le périmètre joint en annexe.
Cette commune assurera ainsi la mise en œuvre sur ce périmètre, des articles L. 634-3 à L. 634-5 de ce code et des dispositions réglementaires applicables.

ARTICLE 2 : MISE EN APPLICATION DE LA COMPETENCE DELEGUEE
La mise en œuvre de la déclaration de mise en location sur la commune d'Audincourt-périmètre d'OPAH-RU interviendra dans un délai de 6 mois à compter de la publication au recueil des actes administratifs de la délibération prise par Pays de Montbéliard Agglomération. Cette délibération est annexée à la présente convention.
La présente convention prend donc effet à compter du 1er octobre 2022 et se terminera le 31 décembre 2026. Conformément à la loi cette délégation est en effet limitée à la durée du Programme Local de l'Habitat.

ARTICLE 3 : OBJECTIFS ET ENGAGEMENTS
Conformément aux objectifs du Programme Local de l'Habitat 2021-2026, Pays de Montbéliard Agglomération et la ville d'Audincourt s'engagent à contribuer à la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé en associant si nécessaire l'Etat et les autres partenaires compétents sur ce sujet.

ARTICLE 4 - MODALITE D'APPLICATION
Sur le secteur d'OPAH-RU de la Ville d'Audincourt, le propriétaire d'un bien nu ou meublé, mis ou remis sur le marché locatif, devra en informer la Ville d'Audincourt dans les 15 jours suivants la signature du bail.
Le propriétaire transmettra la déclaration de mise en location, document CERFA n°15651 dûment rempli et accompagné des pièces nécessaires :
- par courrier, en recommandé avec accusé de réception, à : Mairie - Pôle Urbanisme
8 Avenue Aristide Briand - BP 45199 - 25405 AUDINCOURT Cedex
- par dépôt direct en Mairie, au Pôle Urbanisme - 8 Avenue Aristide Briand - 25400 Audincourt

- par voie électronique à l'adresse mail suivante : courrier@audincourt.fr

ARTICLE 5 : DISPOSITIF D'EVALUATION DE LA COMPETENCE DELEGUEE

Conformément à l'article L. 634-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, la Ville d'Audincourt s'engage à adresser à la Pays de Montbéliard Agglomération un rapport annuel sur l'exercice de cette délégation.

Les données et informations quantitatives et qualitatives suivantes seront intégrées dans ce rapport :
- nombre de déclarations de mise en location
- caractéristiques du bâti : maison ou immeuble, copropriété ou mono-propriété
- caractéristiques des logements : typologie, surface et nombre de pièces.

Le rapport annuel de l'année N devra être transmis à Pays de Montbéliard Agglomération avant le 1er mars de l'année N+1.

ARTICLE 6 : CADRE FINANCIER DE LA DELEGATION

Les parties conviennent que cette délégation de compétence s'effectue sans contrepartie financière.

ARTICLE 7 : SUBSTITUTION DANS LES DROITS ET OBLIGATIONS EN COURS

La Ville d'Audincourt se substitue à Pays de Montbéliard Agglomération dans tous ses droits et obligations relatifs à l'objet de la délégation pendant la durée de celle-ci.

ARTICLE 8 : RESILIATION DE LA CONVENTION

Cette convention peut être résiliée par la Ville d'Audincourt ou Pays de Montbéliard Agglomération de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 9 : LITIGE

Les parties s'efforceront de trouver une solution amiable à leurs différends. Toutefois, en l'absence de solution amiable, les litiges relatifs à l'exécution des présentes relèveront du Tribunal administratif de Besançon - 30 rue Charles-Nodier - 25044 Besançon Cedex 3.

Fait à , le

Pour Pays de Montbéliard Agglomération

Le Président,

Charles DEMOUGE

Pour la Ville d'Audincourt

Le maire,

Martial BOURQUIN

