

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE RÉGNY

L'an deux mille vingt-quatre, le dix-sept juin à 20h30, le conseil municipal de Régnny, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Jean-François DAUVERGNE, Maire.

Nombre de conseillers

- En exercice	17
- Présents	14
- Absents	3
- Pouvoirs	3
- Votants	17
- Pour	17
- Contre	0
- Abstention	0

Convocation 11/06/2024

DCM 2024-31

PRÉSENTS : M. Jean-François DAUVERGNE, Maire.

Mesdames et Messieurs les adjoints : M. Benabdallah LAÏADI, Mme Fabienne MONTEL, Mme Manuella ANDRÉ, M. Marc MARCHAND.

Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux : M. Jean-François CORTEY, M. Régis DUNOYER, M. Sylvain GAINETDINOFF, Mme Céline CHANAL, Mme Charlotte N'MIASS, Mme Lisa KECHIDA, Mme Vanessa VERNAY, Mme Sabrina LOUAHDI, M. Didier VILAPLANA.

ABSENTS EXCUSÉS : M. Jean-Yves DOUCET, Mme El Djouar PAGLIA-LIGOUT, M. Antoine GIANINA.

ABSENTS REPRÉSENTÉS : M. Jean-Yves DOUCET donne pouvoir à M. Marc MARCHAND, Mme El Djouar PAGLIA-LIGOUT donne pouvoir à Mme Céline CHANAL, M. Antoine GIANINA donne pouvoir à M. Régis DUNOYER.

Secrétaire élu pour la séance : M. Régis DUNOYER.

OBJET : INSTAURATION DU PERMIS DE LOUER AU 1^{ER} JANVIER 2025– DEMANDE A LA COPLER DE DELEGUER A LA COMMUNE LE DISPOSITIF DIT « PERMIS DE LOUER »

La loi ALUR a créé un outil destiné à la lutte contre l'habitat indigne : le permis de louer (articles L.634-1 et suivants ; articles L.635-1 et suivants). Il donne la possibilité aux intercommunalités compétentes en matière d'habitat ou, à défaut, aux communes d'exiger le respect de procédures de la part des propriétaires loueurs à l'occasion des mises en location.

Les périmètres d'application sont définis par l'autorité compétente en matière de permis de louer. Ils sont établis selon les caractéristiques des territoires : concentration d'habitats dégradés, îlots d'immeubles ou bâtiments dont les problématiques d'indignité sont connues, etc.

Le permis de louer se décline en deux dispositifs différents :

- **L'autorisation préalable de mise en location (APML)** : le propriétaire du bien compris dans le périmètre du dispositif est contraint de demander l'autorisation de louer son bien à l'administration.
- **La déclaration de mise en location (DML)** : le propriétaire du bien compris dans le périmètre du dispositif déclare a posteriori la mise en location de son bien. Dans ce cas, l'administration ne peut pas s'opposer à la location.

Les propriétaires, ne s'étant pas conformés aux exigences du dispositif, s'exposent à une amende. Celle-ci peut atteindre 5 000€ maximum dans le cadre d'une procédure de Déclaration de mise en location (DML) et 15 000€ maximum pour une Autorisation préalable de mise en location (APML).

Ce dispositif peut être délégué par l'intercommunalité aux communes. La loi n°2024-322 du 9 avril 2024 a modifié le CCH (L634-1 et L635-1) et a assoupli les conditions de cette délégation :

- elle n'est désormais plus soumise à l'existence d'un programme local de l'habitat en vigueur,
- sa durée est fixée par délibération de l'EPCI, compétent en matière d'habitat.

L'organe délibérant de la CoPLER compétent peut ainsi déléguer à ses communes membres la mise en œuvre et le suivi des permis de louer sur les zones soumises à la déclaration ou à l'autorisation préalable. **En cas de délégation, la commune gère le dispositif sur son territoire et élabore un rapport annuel sur l'exercice de cette délégation.**

Compte tenu du marché de l'habitat à Régnny (*un parc immobilier ancien souvent dégradé, une forte vacance résidentielle, une problématique d'habitat indigne et notamment de marchands de sommeil*), cette délégation permettrait à la commune de Régnny :

- d'empêcher la location de logements indignes en imposant un contrôle de l'état du logement avant sa mise en location,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214201816-20240617-DCM202431-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 20/06/2024

Publication : 20/06/2024

JFD

- d'améliorer le parc locatif privé en informant et en accompagnant les propriétaires volontaires pour mettre aux normes leur logement,
- de lutter contre les marchands de sommeil en instaurant des amendes conséquentes pour les contrevenants,
- de mener une action de rénovation urbaine sur le périmètre concerné.

Ce dispositif aurait une fonction de veille et permettrait d'améliorer la connaissance des logements locatifs privés mis en location sur le territoire communal.

Monsieur le Maire propose :

- de demander à la CoPLER, compétente en matière d'habitat, la délégation du permis de louer,
- de mettre en oeuvre le permis de louer qui entrerait en vigueur au 1^{er} janvier 2025 en respectant ainsi le délai de 6 mois après la présente délibération, délai instauré par la loi pour en informer l'ensemble des acteurs,
- d'instaurer dans un premier temps l'autorisation préalable de mise en location sur un périmètre donné,
- de l'appliquer sur un périmètre restreint et prioritaire en centre-bourg avec une très forte concentration de logements locatifs privés potentiellement indignes selon le plan joint,
- de structurer opérationnellement la mise en place du permis de louer.

La commune de Régny prendra en charge la mise en oeuvre et le suivi du dispositif. Cela nécessitera en amont de formaliser l'ensemble **des procédures nécessaires au bon fonctionnement du dispositif** ; à savoir :

- de travailler en lien avec les acteurs institutionnels de la Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI),
- de communiquer fortement sur le futur dispositif,
- de formaliser l'ensemble des procédures et outils relatifs à la réception et au traitement de la demande d'autorisation préalable de mise en location,
- de former les agents communaux concernés,
- de mettre en oeuvre les procédures coercitives.

La délégation de mise en oeuvre du permis de louer s'effectue sans contrepartie financière de l'intercommunalité.

Au terme de la première année de mise en oeuvre du dispositif, un bilan sera établi qui permettra de déterminer les suites à donner vers un éventuel élargissement du périmètre.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation,

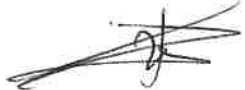
Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR,

*Le Conseil Municipal, ouï l'exposé de Monsieur le maire,
et après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents DÉCIDE:*

- **DE SOLLICITER** la CoPLER, compétente en matière d'habitat, pour déléguer à la commune la mise en oeuvre et le suivi du dispositif « PERMIS DE LOUER », sur le périmètre annexé à la présente délibération,
- **D'INSTAURER** l'autorisation préalable de mise en location sur le périmètre du centre-bourg délimité annexé à la présente délibération, à compter du 1^{er} janvier 2025, pour une période expérimentale fixée à 18 mois,
- **DE TRANSMETTRE** la présente délibération à la CoPLER,
- **D'AUTORISER** M. le Maire à accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération et à signer tous les documents nécessaires à la mise en place de ce dispositif.

Fait et délibéré en séance publique le jour, mois et an que dessus. Ont signé au registre tous les membres présents. Pour copie certifiée conforme.

La secrétaire de séance,
Régis DUNOYER



Le Maire,
Jean-François DAUVERGNE



JFD

Périmètre d'application du permis de louer

- rue Georges Fouilland
- rue de la République
- rue Georges Dron
- place de l'Eglise
- rue de l'Eglise
- rue Barnaud
- rue du 19 mars 1962 (entre le rue G Fouilland et la place du Trève)
- rue du Trève
- rue des Remparts
- rue des Ecoles (de la rue G. Dron et Rue de la République)

