

République Française
Département de l'Hérault
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VALLÉE DE L'HÉRAULT

~~~~~  
**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 31 mai 2021**  
~~~~~

DISPOSITIF D'AUTORISATION PRÉALABLE DE MISE EN LOCATION DIT "PERMIS DE LOUER"- CONVENTION DE DÉLÉGATION À LA COMMUNE DE PLAISSAN.

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 31 mai 2021 à 18h00 en Salle du Conseil Communautaire, sous la présidence de Monsieur Jean-François SOTO, Président de la communauté de communes. La convocation a été adressée le 19 mai 2021.

Étaient présents ou représentés

M. René GARRO, Mme Chantal DUMAS, M. Yannick VERNIERES, Mme Roxane MARC, M. Jean-Pierre GABAUDAN, M. Robert SIEGEL, M. Xavier PEYRAUD, Mme Véronique NEIL, M. Gilles HENRY, M. Jean-Pierre PUGENS, M. Olivier SERVEL, M. Pierre AMALOU, M. Ronny PONCE, Mme Nicole MORERE, M. Philippe SALASC, M. Jean-François SOTO, M. José MARTINEZ, M. David CABLAT, Mme Marie-Françoise NACHEZ, M. Daniel JAUDON, Mme Florence QUINONERO, M. Jean-Pierre BERTOLINI, M. Pascal DELIEUZE, Mme Martine BONNET, Mme Marie-Agnès SIBERTIN-BLANC, Mme Béatrice FERNANDO, M. Claude CARCELLER, Mme Josette CUTANDA, M. Thibaut BARRAL, M. Jean-Claude CROS, M. Marcel CHRISTOL, Mme Stéphanie BOUGARD-BRUN, Mme Marie-Hélène SANCHEZ, Mme Martine LABEUR - M. Pierre ANCIAN suppléant de M. Christian VILOING, M. Pascal THEVENIAUD suppléant de M. Gregory BRO, M. Bernard CAUMEIL suppléant de M. Daniel REQUIRAND.

Procurations

Mme Jocelyne KUZNIAK à M. Pascal DELIEUZE, Mme Agnès CONSTANT à Mme Béatrice FERNANDO, M. Henry MARTINEZ à M. Yannick VERNIERES, M. Bernard GOUZIN à M. Claude CARCELLER, M. Nicolas ROUSSARD à M. Philippe SALASC, M. Jean-Luc DARMANIN à M. José MARTINEZ, M. Jean-Marc ISURE à M. Olivier SERVEL, M. Philippe LASSALVY à Mme Stéphanie BOUGARD-BRUN.

Excusés

Mme Christine SANCHEZ, Mme Valérie BOUYSSOU.

Absents

M. Laurent ILLUMINATI.

| | | | |
|-------------|---------------|--------------|---|
| Quorum : 16 | Présents : 37 | Votants : 45 | Pour : 45 Contre : 0 Abstention : 0 |
|-------------|---------------|--------------|---|

Agissant conformément aux dispositions du Code général des collectivités territoriales et en particulier ses articles L 5214-1 et suivants et L 5211-6 alinéa 1.

Agissant conformément aux dispositions de son règlement intérieur.

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, dite loi ALUR, notamment ses articles 92 et 93,

VU la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement et aménagement numérique, dite loi ELAN, en particulier son article 188,

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

VU le code de l'Habitation et de la Construction et notamment ses articles L.635-1 à L.635-11 et R.635-1 à R.635-4,

VU l'arrêté préfectoral n°2021-1-439 du 03 mai 2021 fixant les derniers statuts de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault, et plus particulièrement sa compétence « politique du logement et du cadre de vie ».

VU la délibération n°1514 du 10 juillet 2017 par laquelle la Communauté de communes a approuvé son Programme Local de l'Habitat,

VU la délibération du conseil municipal de Plaisan en date du 17 février 2021 proposant d'instaurer le dispositif d'autorisation préalable de mise en location des logements, en application de l'article L.635-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

VU le courrier reçu le 5 février 2021 par lequel Madame le Maire de Plaisan demande par voie dérogatoire la délégation de la mise en place du permis de louer sur sa commune,

VU l'avis de la commission habitat en date du 14 avril 2021,

VU les plans de zones et liste des immeubles, annexés à la présente délibération qui seront concernés par l'autorisation préalable de mise en location,

CONSIDERANT que dans le cadre de sa politique de l'habitat, la Communauté de communes a souhaité renforcer les dispositifs d'aide à la requalification de l'habitat ancien, action renforcée sur les centres anciens et les secteurs les plus fragilisés,

CONSIDERANT que la lutte contre l'habitat indigne est une des priorités de cette politique de lutte contre la déqualification et la paupérisation des centres anciens,

CONSIDERANT que ces actions s'inscrivent par ailleurs dans la démarche d'amélioration du cadre de vie du projet de territoire de la Vallée de l'Hérault 2016-2025,

CONSIDERANT que plusieurs opérations ont d'ores et déjà été engagées, telle que l'opération d'amélioration de l'habitat PIG Rénovissime qui permet depuis 2012 d'obtenir des résultats satisfaisants en termes de rénovation des logements et assure le suivi des signalements de mal logement,

CONSIDERANT que la coordination du comité local de l'habitat dégradé permet de rendre plus efficace l'action de chaque acteur local de l'habitat compétent dans le domaine de l'habitat indigne,

CONSIDERANT qu'en vue d'améliorer l'habitat indigne et de renforcer la lutte contre les marchands de sommeil, la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite « loi Alur », a créé des dispositifs permettant aux établissements publics à coopération intercommunale (EPCI), compétents en habitat, de soumettre les bailleurs à un régime d'autorisation préalable ou de déclaration de mise en location,

CONSIDERANT que la commune de Plaisan, décidée à s'engager dans une démarche de revitalisation du centre bourg, souhaite vérifier la qualité des logements mis en location sur son territoire par la mise en place d'un permis de louer,

CONSIDERANT que la commune propose donc de mettre en place une autorisation préalable de mise en location sur les logements sur l'intégralité du territoire de la commune et pour les logements construits antérieurement à 2015,

CONSIDERANT que le PLU de la commune approuvé en 2014, a permis le développement de nouvelles zones urbaines essentiellement composées d'habitat pavillonnaire répondant aux normes d'habitabilité et notamment en termes d'énergie ; ces nouvelles zones urbaines ne seront donc pas concernées par la mise en place du permis de louer,

CONSIDERANT que l'EPCI étant compétent, la commune a sollicité auprès du président de l'intercommunalité la délégation de la mise en œuvre de ce dispositif,

CONSIDERANT que la communauté de communes n'a pas à ce stade décidé de mettre en place le permis de louer sur son territoire ; cette démarche est en cours d'étude,

CONSIDERANT qu'il est ainsi proposé d'instaurer à titre expérimental le régime d'autorisation de mise à la location sur la commune de Plaisan ; la Communauté de communes délègue à la commune de Plaisan la responsabilité et la mise en œuvre opérationnelle de ce nouveau dispositif,

CONSIDERANT que la commune de Plaisan procédera à la réception des demandes, leur enregistrement, l'instruction et le contrôle et qu'elle mettra en œuvre tous moyens visant à assurer une parfaite communication sur ce dispositif,

CONSIDERANT que le dépôt des demandes (CERFA 15652*01) sera effectué en mairie de Plaisan 13B avenue des jardins 34230 PLAISSAN par lettre recommandée AR ; il sera également possible d'utiliser la voie électronique pour effectuer les demandes (adresse mail),

CONSIDERANT qu'une convention de délégation de la compétence liée à la mise en œuvre et au suivi du dispositif d'autorisation préalable de mise en location est mise en place avec la commune de Plaisan,

CONSIDERANT qu'en application de l'article 188 de la loi ELAN, la délégation est limitée à la durée de validité du Programme Local de l'Habitat et le maire de la commune délégataire doit adresser à l'établissement public de coopération intercommunale un rapport annuel sur l'exercice de cette délégation,

CONSIDERANT qu'une future application élargie à d'autres communes volontaires pourra être ultérieurement étudiée ; une nouvelle délibération sera alors proposée pour les communes concernées,

**Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault,
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

Le quorum étant atteint

DÉCIDE

à l'unanimité des suffrages exprimés,

- d 'approuver la mise en place du régime d'autorisation préalable à la mise en location des logements sur la commune de Plaisan, sur l'intégralité du territoire communal pour les logements construits antérieurement à 2015 ;
- d'accepter la délégation de la mise en œuvre et du suivi du régime d'autorisation préalable de mise en location à la commune de Plaisan;
- de soumettre en conséquence tous les propriétaires concernés au régime de l'autorisation préalable à la mise en location des logements;
- de préciser que les demandes d'autorisation préalable seront déposées en Mairie 13B avenue des jardins 34230 PLAISSAN;
- de préciser la date d'entrée en vigueur de ce dispositif, qui ne peut être inférieure à 6 mois à compter de la publication de la présente délibération, et pour la durée du Plan Local de l'Habitat;
- de valider la convention de délégation de la compétence liée à la mise en œuvre et au suivi du dispositif entre la Communauté de communes de la Vallée de l'Hérault et la commune de Plaisan ;
- d'autoriser M. le Président à signer la convention de délégation ainsi que tous les actes découlant de la présente délibération ;
- de transmettre la présente délibération à la caisse d'allocations familiales et à la caisse de mutualité sociale agricole, en application de l'article L.635-2 du code de la construction et de l'habitation.

Transmission au Représentant de l'État

N° 2600 le 2 juin 2021

Publication le 2 juin 2021

Notification le

DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE

Gignac, le 2 juin 2021

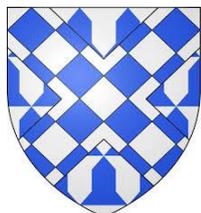
Identifiant de l'acte : 034-243400694-20210531-3461-DE-1-1

Le Président de la communauté de communes

Signé : Jean-François SOTO

Le Président de la communauté de communes

Jean-François SOTO



COMMUNE DE PLAISSAN



Convention de délégation de la compétence liée à la mise en œuvre et au suivi du dispositif d' « autorisation préalable de mise en location » dit « permis de louer » entre la Communauté de communes de la Vallée de l'Hérault et la commune de Plaissan sur le territoire de cette dernière

Entre

La **Communauté de communes Vallée de l'Hérault**, domiciliée 2 parc d'activités de Camalcé, BP 15, 34150 GIGNAC

Représentée par son Président, Monsieur Jean François SOTO,

Agissant en cette qualité,

Conformément à la délibération du conseil communautaire du 31 mai 2021 ;

D'une part,

Et

La **commune de Plaissan**, domiciliée 13B avenue des jardins 34 230 PLAISSAN

Représentée par son maire, Madame Béatrice FERNANDO,

Agissant en cette qualité,

Conformément à la délibération du conseil municipal du 17 février 2021 ;

D'autre part,

Préambule :

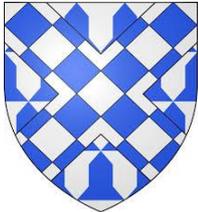
Dans le cadre de sa politique de l'habitat, la Communauté de communes a souhaité renforcer les dispositifs d'aide à la requalification de l'habitat ancien, action renforcée sur les centres anciens et les secteurs les plus fragilisés. La lutte contre l'habitat indigne est une des priorités de cette politique de lutte contre la déqualification et la paupérisation des centres anciens.

Ces actions s'inscrivent par ailleurs dans la démarche d'amélioration du cadre de vie du projet de territoire de la Vallée de l'Hérault 2016-2025.

Plusieurs opérations ont d'ores et déjà été engagées : l'opération d'amélioration de l'habitat PIG Rénovissime qui permet depuis 2012 d'obtenir des résultats satisfaisants en termes de rénovation des logements et assure le suivi des signalements de mal logement. La coordination du comité local de l'habitat dégradé permet de rendre plus efficace l'action de chaque acteur local de l'habitat compétent dans le domaine de l'habitat indigne.

En vue d'améliorer l'habitat indigne et de renforcer la lutte contre les marchands de sommeil, la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite « loi Alur », a créé des dispositifs permettant aux établissements publics à coopération intercommunal (EPCI) compétents en habitat de soumettre les bailleurs à un régime d'autorisation préalable ou de déclaration de mise en location.

Décidée à s'engager dans une démarche de revitalisation du centre bourg et à s'assurer de la mise aux normes des logements, la commune de Plaissan souhaite vérifier la qualité des logements mis en location sur son territoire par la mise en place d'un permis de louer. Elle propose donc de mettre en place une



COMMUNE DE PLAISSAN



autorisation préalable de mise en location sur les logements sur l'intégralité du territoire de la commune et pour les logements construits antérieurement à 2015. Car le PLU de la commune approuvé en 2014 a permis le développement de nouvelles zones urbaines essentiellement composées d'habitat pavillonnaire répondant aux normes d'habitabilité et notamment en termes d'énergie. Ces nouvelles zones urbaines ne seront donc pas concernées par la mise en place du permis de louer.

L'EPCI étant compétent, la commune a sollicité auprès du président de l'intercommunalité la délégation de la mise en œuvre de ce dispositif.

La communauté de communes n'a pas à ce stade décidé de mettre en place le permis de louer sur son territoire; cette démarche est en cours d'étude.

Il est ainsi proposé d'instaurer à titre expérimental le régime d'autorisation de mise à la location sur la commune de Plaissan. La Communauté de communes délègue à la commune de Plaissan la responsabilité et la mise en œuvre opérationnelle de ce nouveau dispositif.

Les modalités de délégation seront édictées par la présente convention qui engage les deux parties.

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1 – Objet

La Communauté de communes de la Vallée de l'Hérault délègue la compétence liée à la mise en œuvre et au suivi du dispositif d'autorisation préalable de mise en location telle que définie aux articles L.635-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation à la commune de Plaissan sur l'intégralité du territoire de la commune et pour les logements construits antérieurement à 2015.

La commune assurera la mise en œuvre et le suivi, sur ce périmètre, des articles L.635-3 à L. 635-10 de ce code et des dispositions réglementaires applicables.

Article 2 – Durée

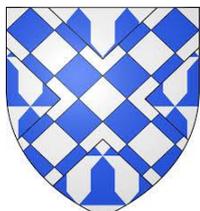
La présente convention prend effet à compter d'un délai de 6 mois qui suivra la publication de la délibération du conseil communautaire approuvant la délégation de compétence et prend fin à la date d'échéance du PLH, soit le 10 juillet 2022.

Conformément à la loi, cette délégation est en effet limitée à la durée du Programme Local de l'Habitat approuvé le 10 juillet 2017.

Article 3 – Objectifs et engagements

Conformément aux objectifs du Programme Local de l'Habitat, la Communauté de communes de la Vallée de l'Hérault et la commune de Plaissan s'engagent à :

- Articuler le dispositif d'autorisation préalable de mise en location mis en place sur la commune de Plaissan avec les orientations du Programme Local de l'Habitat de la Vallée de l'Hérault.
- Contribuer à la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé par une mobilisation de la commune, l'intercommunalité, l'Etat et les autres partenaires compétents sur ce sujet.
- Assurer un lien entre le dispositif et le comité local de l'habitat dégradé coordonné par la communauté de communes.



COMMUNE DE PLAISSAN



- La commune met en œuvre tous moyens afin de rendre le dispositif le plus efficient possible, du plan de communication, aux liens qu'elle établira avec les propriétaires bailleurs et dans l'organisation systématique de visites des logements.
 - La commune met en œuvre tous moyens visant à assurer une parfaite communication sur ce dispositif auprès des propriétaires bailleurs et des professionnels de l'immobilier sur son territoire. Cette communication sera conduite durant la période de 6 mois à compter de la publication de la délibération du conseil communautaire autorisant la délégation du permis de louer à la commune de Plaissan et avant la prise d'effet de la présente convention.
 - La commune met en œuvre tous moyens visant à accompagner les propriétaires dans la mise aux normes des logements (information sur les aides aux travaux et notamment orientation des propriétaires bailleurs vers le programme d'amélioration de l'habitat Rénovissime)
 - La commune prend à sa charge l'intégralité de la mise en œuvre et du suivi du dispositif et en assume la responsabilité.
- Conformément à l'article L. 635-I du Code de la Construction et de l'Habitation, le Maire de la commune de Plaissan s'engage à adresser à la Communauté de communes un rapport annuel sur l'exercice de cette délégation, contribuant ainsi à l'évaluation du dispositif.

Article 4 – Dispositif d'évaluation de la compétence déléguée

La commune de Plaissan devra tout mettre en œuvre pour permettre à la communauté de communes d'évaluer l'efficacité et la cohérence du dispositif au regard des objectifs de lutte contre l'habitat indigne. En effet, la délégation de compétence liée à la mise en œuvre et au suivi du dispositif « permis de louer » s'exerce dans un cadre expérimental (secteur restreint) permettant, à terme, d'identifier les difficultés rencontrées et les leviers d'amélioration du dispositif. Ainsi, son évaluation est fondée sur des indicateurs quantitatifs et qualitatifs.

Les dispositifs d'évaluation de la mise en œuvre et du suivi du « permis de louer » sont les suivants :

1) Rapport annuel

L'article L 635-I du Code de la Construction et de l'Habitation indique que « Le maire de chaque commune délégataire adresse à l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre un rapport annuel sur l'exercice de cette délégation ».

Les données quantitatives et les informations qualitatives contenues dans le rapport doivent permettre d'évaluer la mise en œuvre du dispositif (efficacité, cohérence, utilité...) et d'identifier à terme les leviers possibles d'amélioration.

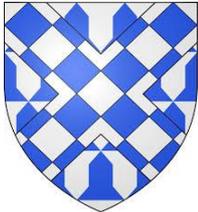
Les données et informations quantitatives et qualitatives suivantes seront intégrées dans ce rapport :

Pour évaluer le respect des dispositions réglementaires par les propriétaires et la typologie des logements pour lesquels il est demandé :

- Nombre de demandes d'autorisation de mise en location sur l'année
- Typologie des logements pour lesquels l'autorisation est demandée (maison / immeuble, copropriété / mono-propriété / nombre de pièces)

Pour évaluer le caractère préventif du dispositif :

- Nombre de permis de louer ayant entraîné une procédure administrative
- Nombre d'autorisations / refus / accords sous réserve donnés
- Si refus, nombre de dossiers transférés à la CAF pour suivi des adresses



COMMUNE DE PLAISSAN



- Nombre de sollicitations auprès de la CAF sur le type d'aide au logement versé
- Nombre de logements dans lesquels des travaux ont été réalisés
- Nombre de locations constatées sans APML
- Nombre de demandes hors périmètres
- Nombre de refus de visite par les propriétaires et nombre de dossiers transférés à la CAF pour suivi des adresses
- Type de travaux prescrits

Pour évaluer la dimension coercitive du dispositif :

- Articulation du dispositif avec les arrêtés de péril et de salubrité
- Nombre de signalements au Préfet
- Nombre de sanctions appliquées par l'Etat
- Montant des amendes
- Nombre de procédures ayant enclenché une conservation des aides au logement par la CAF ou la MSA (en cas de refus ou réserve émis par la commune)
- Transmission des arrêtés en annexes du rapport

Pour évaluer les moyens des services communaux dans la mise en œuvre du « permis de louer » :

- Nombre d'agents (préciser la fonction)
- Nombre de visites effectuées

Pour évaluer la qualité des partenariats dans le cadre de la mise en œuvre du « permis de louer » :

- Fréquence des temps d'échange avec les partenaires et par quels moyens
- Communication mise en place autour du dispositif envers les propriétaires et autres acteurs (agences immobilières, notaires etc.)
- Supports de communication utilisés

Pour identifier les effets secondaires du dispositif :

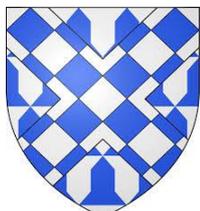
- Nombre de logements devenus vacants suite au refus/accord sous réserve du permis de louer
- Nombre de logement ayant subi un changement de destination après refus ou accord sous réserves
- Nombre de contentieux
- Nombre de Déclarations d'Intentions d'Aliéner
- Nombre de dossiers ayant permis le montage des demandes de subvention au titre du programme Rénovissime.

D'un commun accord entre les parties, les items qui apparaîtraient non pertinents à l'usage pourront ne pas être renseignés. La communauté de communes se réserve également la possibilité de demander d'autres éléments informatifs.

Le rapport annuel de l'année N devra être transmis à la communauté de communes avant le 1er mars de l'année N+1.

2) Réunions de coordination

Des réunions entre le service Habitat de la communauté de communes et les services concernés de la commune de Plaisan auront lieu tout au long de la délégation de compétence. Ces temps d'échanges visent à assurer la cohérence du dispositif avec les actions intercommunales de lutte contre l'habitat indigne. Ainsi, il est prévu d'organiser des réunions techniques semestrielles à compter du lancement du dispositif, la fréquence de ces réunions pourra être modifiée si le besoin s'en ressent, avec toutefois a minima une réunion annuelle. Il sera possible d'associer les partenaires et élus aux réunions.



COMMUNE DE PLAISSAN



Article 5 – Cadre financier de la délégation

Compte tenu du caractère expérimental du dispositif instauré sur la commune, les parties conviennent que cette délégation de compétence s'effectue sans contrepartie financière.

ARTICLE 6 – Moyens de fonctionnement mis à disposition

La communauté de communes accompagne la commune dans l'exercice de cette compétence à travers le service Habitat avec les missions suivantes :

- Harmonisation et coordination du dispositif pour échanger et renforcer la lutte contre l'habitat indigne (organisation de réunions)
- Mobilisation des acteurs institutionnels (Etat, Département, CAF...)
- Mise à disposition de données et de l'expertise dans la connaissance de l'habitat indigne sur le territoire communal et plus particulièrement sur le périmètre d'application du dispositif.

ARTICLE 7 – Substitution des droits et obligations en cours

La commune de Plaissan est substituée à la Communauté de communes de la Vallée de l'Hérault dans tous ses droits et obligations relatifs à l'objet de la délégation pendant la durée de celle-ci.

ARTICLE 8 – Résiliation de la convention

Cette convention peut être résiliée par la commune de Plaissan ou la communauté de communes 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.

Si la communauté de communes envisage de reprendre la compétence sur le territoire de la commune de Plaissan, une entente entre les parties sera discutée afin que les deux parties s'accordent à l'annulation de la délégation.

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 MONTPELLIER.

Fait à _____, le _____

Mme Béatrice FERNANDO

Maire de la commune de
Plaissan

M. Jean François SOTO

Président de la Communauté de
communes Vallée de l'Hérault