

N° 21

Séance du 1^{er} mars 2022

OBJET :

**DÉLÉGATION DE
LA MISE EN
OEUVRE ET DU
SUIVI DU
DISPOSITIF
D'AUTORISATION
PRÉALABLE A LA
MISE EN
LOCATION
(PERMIS DE
LOUER) À LA
COMMUNE DE
BOËN-SUR-
LIGNON**

Le conseil communautaire de Loire Forez agglomération, légalement convoqué le 22 février 2022 s'est réuni à Montbrison à 19h30 le 1^{er} mars 2022, sous la présidence de Monsieur Christophe BAZILE.

Présents : Marc ARCHER, René AVRIL, Gérard BAROU, André BARTHELEMY, Christiane BAYET, Christophe BAZILE, Hervé BEAL, Abderrahim BENTAYEB, Georges BONCOMPAIN, Jean-Yves BONNEFOY, Sylvie BONNET, Stéphanie BOUCHARD, Jean-Pierre BRAT, Hervé BRU, Annick BRUNEL, David BUISSON, Martine CHARLES, Thierry CHAVAREN, Laure CHAZELLE, Jean-Baptiste CHOSSY, Evelyne CHOUVIER, Simone CHRISTIN-LAFOND, Pierre CONTRINO, Patrice COUCHAUD, Claudine COURT, Bernard COUTANSON, Bertrand DAVAL, Jean-Luc DAVAL-POMMIER, Jean Maxence DEMONCHY, Géraldine DERGELET, Serge DERORY, Christophe DESTRAS, Thierry DEVILLE, Marcelle DJOUHARA, Catherine DOUBLET, Pierre DREVET, Daniel DUBOST, Paul DUCHAMPT, Jean-Marc DUMAS, Yves DUPORT, Stéphanie FAYARD, Colette FERRAND, Alban FONTENILLE, François FORCHEZ, Jean-Paul FORESTIER, René FRANÇON, André GACHET, Marie-Thérèse GAGNAIRE, Carine GANDREY, Pierre GARBIL, Jean-Claude GARDE, Olivier GAULIN, André GAY, Sylvie GENE BRIER, Cindy GIARDINA, Pierre GIRAUD, Nicole GIRODON, Marie-Thérèse GIRY, Thierry GOUBY, Valéry GOUTTEFARDE, Jean Marc GRANGE, Serge GRANJON, Dominique GUILLIN, Alféo GUIOTTO, Valérie HALVICK, Thierry HAREUX, Jean-René JOANDEL, Olivier JOLY, Michelle JOURJON, Eric LARDON, Alain LAURENDON, Nathalie LE GALL, Alain LIMOUSIN, Gilbert LORENZI, Yves MARTIN, Christelle MASSON, François MATHEVET, Rachel MEUNIER-FAVIER, Frédéric MILLET, Mickaël MIOMANDRE, Thierry MISSONNIER, Alexandre PALMIER, Quentin PÂQUET, Marc PELARDY, Pascale PELOUX, Hervé PEYRONNET, Nicole PINEY, Christophe POCHON, Frédéric PUGNET, Monique REY, Pascal ROCHE, Pierre-Jean ROCHETTE, Patrick ROMESTAING, Julien RONZIER, David SARRY, Frédérique SERET, Christian SOULIER, Georges THOMAS, Gilles THOMAS, Jean-Paul TISSOT, Yannick TOURAND, Bernard TRANCHANT, Pierre VERDIER, Gérard VERNET, Stéphane VILLARD

Absents remplacés : Roland BOST par Florence BARBE, Christian CASSULO par Pierre-François CHAUT, Michel JASLEIRE par Delphine IMBERT, Jean-Philippe MONTAGNE par Sylvain BROSSETTE, Michel ROBIN par Jocelyne BARRIER

Pouvoirs : Lyliane BEYNEL à Thierry DEVILLE, Christophe BRETTON à Thierry GOUBY, Christiane BRUN-JARRY à Olivier JOLY, Béatrice DAUPHIN à Alain LAURENDON, Julien DEGOUT à Jean-Marc DUMAS, Jean-Marc DUFIX à Pierre GIRAUD, Flora GAUTIER à Gilbert LORENZI, Martine GRIVILLERS à Jean-Paul FORESTIER, Patrick LEDIEU à Patrick ROMESTAING, Cécile MARRIETTE à Olivier GAULIN, Rambert PALIARD à Quentin PÂQUET, Marie-Gabrielle PFISTER à Christophe BAZILE, Ghyslaine POYET à Nathalie LE GALL, Carole TAVITIAN à François MATHEVET

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065886-20220301-20220301_CC_D21-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/03/2022



Absents excusés : Roland BONNEFOI, Joël EPINAT, Martine MATRAT,
Gérard PEYCELON

Secrétaire de séance : THOMAS Georges

| | |
|---|-----|
| Nombre de membres dont le conseil communautaire doit être composé : | 128 |
| Nombre de membres présents : | 110 |
| Nombre de membres suppléés | 5 |
| Nombre de pouvoirs : | 14 |
| Nombre de membres absents non représentés : | 4 |
| Nombre de votants : | 124 |

Vu les statuts de Loire Forez agglomération et notamment sa compétence en matière d'habitat,

Vu l'approbation du Programme Local de l'Habitat 2020-2026 le 28 janvier 2020,

Vu le Code de la Construction et de L'Habitation (CCH),

Vu la Loi n 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR),

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 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 préalable de mise en location de logement,

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

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) de la Loire 2020-2025,

Vu la délibération du conseil municipal de Boën-sur-Lignon du 10 décembre 2021,

Vu le courrier de M. le Maire de Boën-sur-Lignon du 20 janvier 2022,

Le Programme Local de l'Habitat (PLH 2020-2026) de Loire Forez Agglomération vise l'amélioration du parc privé et la nécessité d'agir fortement pour restaurer l'attractivité résidentielle des centres-bourgs et centres-villes.

Pour ce faire, différents outils sont à disposition dont le « permis de louer ». Ce dispositif a été créé en 2014 par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) et vise à lutter contre l'habitat indigne. Il permet de mettre en place un secteur géographique à l'intérieur duquel les bailleurs sont dans l'obligation de passer par une démarche administrative pour louer leur logement. Cette étape permet de s'assurer de la qualité du logement proposé à la location.

Depuis la loi portant évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (E.L.A.N - 2018), l'EPCI compétent en matière d'habitat et doté d'un PLH a la possibilité de déléguer la mise en œuvre et le suivi du dispositif aux communes qui en font la demande. Les éléments suivants ont poussé le conseil municipal à se positionner auprès de l'agglomération (délibération du 10/12/2021 et un courrier du Maire en date du 20/01/2022).

- La situation du parc de logements : plus de la moitié des logements ont été construits avant 1970, le taux de vacance dépasse 15% et une soixantaine de logements seraient indignes.

- L'investissement ancien de la commune de Boën sur Lignon sur le champ de l'habitat indigne : la commune a été l'une des premières collectivités de la Loire à mettre en place un groupe de lutte contre l'habitat indigne. Aujourd'hui intégré à ceux existants sur Loire Forez

agglomération, il vise à trouver des solutions aux ménages logeant dans des conditions difficiles en raison de l'état de leur lieu d'habitation.

- La politique centre-ville menée depuis 2014 et accompagnée aujourd'hui par Loire Forez : l'habitat dégradé est un facteur de manque d'attractivité du centre-ville de Boën sur Lignon sur lequel les élus souhaitent intervenir activement. Aujourd'hui, l'inscription de la commune aux côtés de Loire Forez agglomération dans le programme « Petites villes de demain » permettra de structurer une stratégie de centre-ville et d'intégrer l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) en 2022.

La commune de Boën-sur-Lignon souhaite renforcer son action en matière de lutte contre l'habitat indigne en s'appuyant sur le permis de louer. Ceci se traduit par la mise en place d'une des deux modalités administratives prévue par la loi : le régime d'autorisation préalable de mise en location. Il impose à chaque bailleur privé de solliciter une autorisation pour la mise en location ou la relocation d'un logement situé dans un périmètre préétabli.

A travers la mise en place de ce dispositif, la commune poursuit les objectifs suivants :

- Empêcher la mise en location de logements indignes,
- Contribuer à l'amélioration et la mise aux normes du parc locatif privé par une information des propriétaires sur les normes en vigueur,
- Se doter de moyens supplémentaires pour lutter contre les « marchands de sommeil ».

La mise en place du périmètre d'application du permis de louer reste de la compétence de l'EPCI. La commune propose de l'appliquer au centre-ville de la commune qui concentre la majorité des logements locatifs privés potentiellement indignes (cf. annexe 1).

L'entrée en vigueur du dispositif interviendra 6 mois après la publication de la délibération du conseil communautaire. A compter de cette date, l'autorisation préalable de mise en location devient obligatoire sur le périmètre retenu et conditionne la signature de chaque nouveau bail d'habitation. Cette délégation est limitée à la durée de validité du programme local de l'habitat.

Il est proposé de déléguer la mise en œuvre et le suivi du dispositif « permis de louer » à la commune de Boën-sur-Lignon qui s'engage à assurer, sans contrepartie financière de Loire Forez agglomération :

- L'accueil, l'information, l'accompagnement des usagers et la réception des demandes d'autorisation préalable (A la mairie ou via une adresse électronique dédiée)
- L'instruction des demandes d'autorisation préalable
- La visite des logements concernés et la rédaction du rapport de visite associé
- Le rendu et le suivi des avis, notamment des avis favorables sous réserve de travaux
- La vérification des obligations des propriétaires sur le périmètre du permis de louer.
- L'orientation des propriétaires dont les biens nécessitent des travaux de mise aux normes vers la Maison départementale de l'habitat et du logement (MDHL)
- Le pilotage de la mission, la rédaction et l'envoi d'un bilan annuel de l'exercice de délégation à Loire Forez agglomération (cf. annexe 2). Elle y associera également les acteurs impliqués sur le champ de l'habitat indigne.

Un agent municipal (1 ETP) sera entièrement dédié à la mise en œuvre et au suivi du « permis de louer ».

Le conseil municipal de Boën-sur-Lignon a approuvé en date du 10/12/2021 :

- La demande de délégation auprès de Loire Forez Agglomération pour la mise en œuvre et le suivi du régime d'autorisation de mise en location de logements pour la durée du PLH soit jusqu'à son terme le 28/01/2026
- La proposition du périmètre d'autorisation préalable de mise en location.

Il est proposé au conseil communautaire de bien vouloir :

- approuver la délégation de la mise en œuvre et du suivi du dispositif d'autorisation préalable à la mise en location à la commune de Boën-sur-Lignon dans la zone soumise à autorisation
- approuver l'instauration, pour la durée du PLH en vigueur, sur le périmètre tel que défini ci-avant, une autorisation préalable de mise en location ou en relocation pour tous les logements vides ou meublés à usage de résidence principale qui sont soumis au titre 1er ou au titre 1er bis de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.
- approuver le périmètre sur lequel s'appliquera le dispositif d'autorisation préalable à la mise en location sur la commune de Boën-sur-Lignon
- approuver la date d'entrée en vigueur du permis de louer fixée au 01/10/2022.
- autoriser le Président de Loire Forez agglomération à signer tous les documents nécessaires à la mise en place du régime d'autorisation préalable de mise en location défini ci-avant.

Après en avoir délibéré par 124 voix pour, le conseil communautaire :

- approuve la délégation de la mise en œuvre et du suivi du dispositif d'autorisation préalable à la mise en location à la commune de Boën-sur-Lignon dans la zone soumise à autorisation
- approuve l'instauration, pour la durée du PLH en vigueur, sur le périmètre tel que défini ci-avant, une autorisation préalable de mise en location ou en relocation pour tous les logements vides ou meublés à usage de résidence principale qui sont soumis au titre 1er ou au titre 1er bis de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.
- approuve le périmètre sur lequel s'appliquera le dispositif d'autorisation préalable à la mise en location sur la commune de Boën-sur-Lignon
- approuve la date d'entrée en vigueur du permis de louer fixée au 01/10/2022.
- autorise le Président de Loire Forez agglomération à signer tous les documents nécessaires à la mise en place du régime d'autorisation préalable de mise en location défini ci-avant.

Fait et délibéré, à Montbrison, le 1^{er} mars 2022.

Ont signé, au registre, les membres présents.

Le Président
Christophe BAZILE

Le Président,

*- certifie que le présent acte est exécutoire
en application des dispositions de l'article L2131 du CGCT,
transmis en sous-préfecture*

*- informe qu'il peut faire l'objet d'un recours pour excès
de pouvoir devant le tribunal administratif de Lyon
via le site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois
à compter de sa réception par le représentant
de l'Etat et de sa publication*

*Pour le Président, par délégation,
Virginie AULAS,
directrice générale des services*