Envoyé en préfecture le 02/10/2023
Reçu en préfecture le 02/10/2023
Publié le 02/10/2023
ID : 081-248100737-20230926-DEL2023_224-DE

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL

DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE L'ALBIGEOIS

SÉANCE DU 26 SEPTEMBRE 2023 À 18 HEURES 30

N° DEL2023_224 : RÉGIME D'AUTORISATION PRÉALABLE DE MISE EN LOCATION DES LOGEMENTS DU SECTEUR PRIVÉ SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE L'ALBIGEOIS - BILAN DE LA PHASE EXPÉRIMENTALE ET POURSUITE DU DISPOSITIF

L'an deux mille vingt trois, le vingt six septembre

Le conseil de la communauté d'agglomération de l'Albigeois s'est réuni en mairie d'Albi le mardi 26 septembre 2023 à 18 heures 30, sur convocation de madame Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL, présidente de la communauté d'agglomération de l'Albigeois, en date du 19 septembre 2023.

Présidait la séance : Madame Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL

Secrétaire : Madame Nathalie FERRAND-LEFRANC

Membres présents votants : Mesdames, messieurs,
Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL, Michel FRANQUES, Roland GILLES, Laurence PUJOL, Marie-Corinne FORTIN, Mathieu VIDAL, Bruno LAILHEUGUE, Anne GILLET VIES, Achille TARRICONE, Nathalie BORGHESE, Patrick BLAY, Fabienne MENARD, Steve JACKSON, Geneviève MARTY, Nathalie FERRAND-LEFRANC, Danielle PATUREY, Nicole HIBERT, Marie-Claire GEROMIN, Pierre DOAT, Philippe GRANIER, Eric GUILLAUMIN, Patrice DELHEURE, Marc VENZAL, Grégory AVEROUS, Jérôme CASIMIR, Gérard POUJADE, Elisabeth CLAVERIE, Bernard DELBRUEL, Ghislain PELLIEUX, Thierry MALLÉ, Thierry DUFOUR, Alfred KROL, Michel TREBOSC, David DONNEZ, Camille DEMAZURE, Jean-François ROCHEDREUX, Yves CHAPRON

Membres présents non votants :
Mesdames Cindy PERLIN COCQUART, Marie ESTEVENY, Marie-Christine CABAL, Monsieur Jacky MIQUEL

Membres excusés :
Madame Christine TAMBORINI, Messieurs Jean-Michel BOUAT, Gilbert HANGARD, Frédéric CABROLIER, Patrick MARIE

Membres représentés : Mesdames, messieurs,
Marie-Pierre BOUCABEILLE (pouvoir à Roland GILLES), Naïma MARENGO (pouvoir à Michel FRANQUES), Odile LACAZE (pouvoir à Marie-Corinne FORTIN), Pascal PRAGNERE (pouvoir à Nicole HIBERT), Jean-Laurent TONICELLO (pouvoir à Nathalie FERRAND-LEFRANC), Anne-Marie ROSÉ (pouvoir à Thierry MALLÉ), Sylvie FONTANILLES-CRESPO (pouvoir à David DONNEZ), Martine LASSERRE (pouvoir à Camille DEMAZURE)

Conseillers communautaires en exercice : 50 titulaires et 10 suppléants
Quorum : 26
Votants : 45

La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication, d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Toulouse ou d'un recours gracieux auprès de la communauté d'agglomération de l'Albigeois étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut décision implicite de rejet. La décision ainsi prise qu'elle soit expresse ou implicite pourra être déférée au Tribunal administratif de Toulouse dans un délai de deux mois. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible sur le site internet www.telerecours.fr

Envoyé en préfecture le 02/10/2023
Reçu en préfecture le 02/10/2023
Publié le 02/10/2023
ID : 081-248100737-20230926-DEL2023_224-DE

SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU MARDI 26 SEPTEMBRE 2023

N° DEL2023_224 : RÉGIME D'AUTORISATION PRÉALABLE DE MISE EN LOCATION DES LOGEMENTS DU SECTEUR PRIVÉ SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE L'ALBIGEOIS - BILAN DE LA PHASE EXPÉRIMENTALE ET POURSUITE DU DISPOSITIF

Pilote : Urbanisme

Monsieur Bruno LAILHEUGUE, rapporteur,

Dans le cadre de l'élaboration de son troisième programme local de l'habitat (PLH) et dans la continuité des actions de lutte contre le logement indigne, la communauté d'agglomération de l'Albigeois a voté par délibération N°DEL2022_046 du 12 avril 2022, l'instauration du régime d'autorisation préalable à la mise en location. Celui-ci s'applique, à titre expérimental pour un an, depuis le 1er novembre 2022, sur une partie du centre-ville d'Albi.

Ce dispositif permet aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents en matière d'habitat de définir des secteurs géographiques, des catégories de logements ou d'ensembles immobiliers, pour lesquels la mise en location d'un logement par un bailleur est soumise à une autorisation préalable à la signature d'un contrat de location, dénommé permis de louer.

Le permis de louer est donc un dispositif qui répond à plusieurs enjeux :

- assurer un logement décent aux locataires,
- lutter contre les marchands de sommeil,
- améliorer le patrimoine et l'attractivité du territoire,
- valoriser les propriétaires qui entretiennent leur bien,
- créer un outil de repérage et d'observation permettant d'avoir une meilleure connaissance de la qualité des logements mis en location.

Au 1er août 2023, 607 demandes de permis de louer ont été déposées dont :
- 519 dossiers complets
- 72 dossiers incomplets
- Et 16 dossiers annulés (logements conventionnés ANAH, hors périmètre, …).

505 visites ont été réalisées et 449 demandes ont été instruites dont :
- 250 autorisations
- 149 autorisations avec réserves
- Et 50 refus (dont 32 propriétaires qui ont fait les travaux dans les logements à la suite du refus).

36% des logements locatifs privés du périmètre ont été visités. Selon l'hypothèse de départ, avec un taux de rotation annuel compris entre 25% et 35%, il était envisagé pour l'agent en charge des visites de réaliser entre 350 et 500 visites par an. Par conséquent, en neuf mois d'activité, 505 visites ont déjà été réalisées dépassant ainsi la fourchette haute estimée sur une année complète.

La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication, d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Toulouse ou d'un recours gracieux auprès de la communauté d'agglomération de l'Albigeois étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut décision implicite de rejet. La décision ainsi prise qu'elle soit expresse ou implicite pourra être déférée au Tribunal administratif de Toulouse dans un délai de deux mois. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible sur le site internet www.telerecours.fr

Envoyé en préfecture le 02/10/2023
Reçu en préfecture le 02/10/2023
Publié le 02/10/2023
ID : 081-248100737-20230926-DEL2023_224-DE

De ce fait, et afin de fluidifier les demandes, notamment pendant la période de turn-over des étudiants, il est proposé de modifier le règlement d'intervention concernant les visites des logements. Ainsi, les logements qui auront bénéficié d'une autorisation sans réserve de moins de vingt-quatre mois au moment du dépôt d'une nouvelle demande, ne seront pas revisités. Une attestation sera demandée au propriétaire, indiquant que le logement n'a pas fait l'objet de travaux structurels ou relatif au réseau d'électricité ou de gaz.

Il n'a pas été observé, suite aux visites effectuées, une concentration de logements dégradés sur une zone spécifique, ni la présence de marchands de sommeil. Les refus délivrés sont disséminés sur l'ensemble du périmètre du permis de louer.

Le travail de sensibilisation auprès des professionnels de l'immobilier a permis d'harmoniser les pratiques sur les documents obligatoires à fournir aux locataires du périmètre concerné et de les sensibiliser sur les nouvelles réglementations. Il est proposé de poursuivre ce travail d'information, notamment sur les prochaines évolutions réglementaires liées à la performance énergétique des logements et sur les nouvelles règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation.

Enfin, certains particuliers ne font pas encore la demande de permis de louer.

Le partenariat avec la caisse d'allocations familiales (CAF) du Tarn a permis de mettre en évidence que, sur 78 demandes d'allocation logement sur le périmètre, 35 propriétaires n'avaient pas engagé de demande de permis de louer, pourtant obligatoire.

Un courrier d'information leur a été envoyé en juillet 2023 afin qu'ils se mettent en conformité. Cette démarche partenariale avec la CAF se poursuivra afin d'identifier les propriétaires qui n'auraient pas fait de demande de permis de louer.

A la suite de ce premier bilan, il est proposé de poursuivre le dispositif du permis de louer sur le même périmètre du centre-ville d'Albi, jusqu'à la fin du programme local de l'habitat en cours, à savoir le 22 février 2025.

Durant cette période, le dispositif pourra être élargi tant au niveau des options (déclaration ou autorisation de permis de louer) que des périmètres.

Le Conseil de la communauté d'agglomération de l'Albigeois,

VU le code général des collectivités territoriales,

VU les statuts de la communauté d'agglomération de l'Albigeois,

VU le code de la construction et de l'habitation (CCH), et notamment ses articles L.634-1 à L.635-11 et R.634-1 à R.635.4,

VU la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs,

La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication, d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Toulouse ou d'un recours gracieux auprès de la communauté d'agglomération de l'Albigeois étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut décision implicite de rejet. La décision ainsi prise qu'elle soit expresse ou implicite pourra être déférée au Tribunal administratif de Toulouse dans un délai de deux mois. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible sur le site internet www.telerecours.fr

Envoyé en préfecture le 02/10/2023
Reçu en préfecture le 02/10/2023
Publié le 02/10/2023
ID : 081-248100737-20230926-DEL2023_224-DE

VU le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains,

VU le règlement sanitaire départemental en vigueur,

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

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

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,

VU la loi n°2021-1104 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets du 22 août 2021,

VU la délibération N°DEL2016_174 du Conseil communautaire de la communauté d'agglomération de l'Albigeois du 15 décembre 2016, portant approbation du programme local de l'habitat 2015-2020 et la délibération N°DEL2020_044 du Conseil communautaire de la communauté d'agglomération de l'Albigeois du 11 février 2020 portant sur le lancement de la révision du troisième programme local de l'habitat,

VU le protocole d'accord 2020-2025 du pôle départemental de lutte contre le logement indigne, et la délibération N°DEL2019-227 du Conseil communautaire de la communauté d'agglomération de l'Albigeois du 17 décembre 2019 renouvelant le partenariat de la communauté d'agglomération de l'Albigeois au PDLHI,

VU le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées 2020-2025,

VU la délibération N°DEL2022_046 du Conseil communautaire de la communauté d'agglomération de l'Albigeois du 12 avril 2022, portant sur l'instauration du régime préalable d'autorisation à la mise en location sur une partie du centre-ville d'Albi,

VU la délibération N°DEL2022_225 du Conseil communautaire de la communauté d'agglomération de l'Albigeois du 27 septembre 2022, portant sur le règlement d'intervention du permis de louer,

VU l'avis favorable du Bureau communautaire du 12 septembre 2023,

VU la présentation en commission mobilité, habitat, aménagement de l'espace et urbanisme du 7 septembre 2023,

La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication, d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Toulouse ou d'un recours gracieux auprès de la communauté d'agglomération de l'Albigeois étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut décision implicite de rejet. La décision ainsi prise qu'elle soit expresse ou implicite pourra être déférée au Tribunal administratif de Toulouse dans un délai de deux mois. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible sur le site internet www.telerecours.fr

Envoyé en préfecture le 02/10/2023
Reçu en préfecture le 02/10/2023
Publié le 02/10/2023
ID : 081-248100737-20230926-DEL2023_224-DE

ENTENDU LE PRÉSENT EXPOSÉ,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, À L'UNANIMITÉ,

APPROUVE la prolongation du dispositif du permis de louer sur le même périmètre du centre-ville d'Albi, jusqu'à la fin du programme local de l'habitat en cours, à savoir le 22 février 2025,

APPROUVE la modification du règlement d'intervention du permis de louer, ci-annexé,

APPROUVE l'adaptation des moyens humains en fonction de l'évolution du dispositif, notamment dans le contexte d'un élargissement du périmètre sur Albi ou sur d'autres communes de la communauté d'agglomération,

AUTORISE madame la présidente ou son représentant à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

Fait le 26 septembre 2023,

La présidente,

Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL

Le secrétaire de séance,

Nathalie FERRAND-LEFRANC

La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication, d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Toulouse ou d'un recours gracieux auprès de la communauté d'agglomération de l'Albigeois étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut décision implicite de rejet. La décision ainsi prise qu'elle soit expresse ou implicite pourra être déférée au Tribunal administratif de Toulouse dans un délai de deux mois. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible sur le site internet www.telerecours.fr