

**CONSEIL MUNICIPAL  
SEANCE DU 04 MAI 2023**

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS, le 04 MAI, à 18H00, le conseil municipal, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. François NEBOUT, maire.

**Date de convocation : 26 avril 2023**

**MEMBRES PRESENTS :**

François NEBOUT, Nathalie DURANDET, Michel BONNEFOND, Annie MARAIS, Jérôme GRIMAL, Fadilla DAHMANI, Robert JABOUILLE, Isabelle BOURIAU, André LANDREAU, Lysiane ROUYER, Marie-Laure DUMONT, Christophe MONTEIRO, Frédéric MILLAC, Jean Léopold SIWE-NANA, Erika BONNEAU, Mallory PEYRONAUD, Hassen SFAR, Frédéric CROS, Sandra BISBAU, Sabrina BURON, Cédric JEGOU, Louis-Adrien DELARUE, Christine DALLA VALLE.

**MEMBRES EXCUSES :**

Robert LECOCQ, Marianne IRIARTE-HUET, Marie-Claire NEAUD, Pascal BUCHEMEYER, Claudine DUMARGUE, William JACQUILLARD.

**POUVOIRS :**

Robert LECOCQ donne pouvoir à François NEBOUT,  
Marianne IRIARTE-HUET donne pouvoir à Isabelle BOURIAU,  
Marie-Claire NEAUD donne pouvoir à Nathalie DURANDET,  
Pascal BUCHEMEYER donne pouvoir à Jérôme GRIMAL,  
Claudine DUMARGUE donne pouvoir à Cédric JEGOU.

Madame Christine DALLA VALLE a été nommée secrétaire de séance

## N° 2023-049- Instauration de l'Autorisation Préalable de Mise en Location (APML)

*Le présent rapport a pour objet de proposer l'instauration de l'Autorisation Préalable de Mise en Location (APML) - dite « permis de louer ».*

*Les dispositions, issues de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, ont été précisées par le décret n°2016-1790 du 19 décembre 2016, et ont également évolué avec la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN et enfin avec la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.*

*Ces dispositifs visent à mettre en place des outils de lutte contre l'habitat indigne et de prévention des situations de mal logement. L'APML permettra à la ville d'interdire les mises en location de biens portant atteinte à la sécurité des habitants et à la salubrité publique. Le dispositif « Permis de louer » est institué pour contrôler l'état de décence des logements mis en location. Ces dispositions visent à prévenir et lutter contre l'habitat indigne, engagement à travers le Programme Local d'Habitat du Grand Angoulême.*

### *Cadre juridique*

- La loi n° 2014-366 du 24/03/2014 dite loi ALUR ayant un objectif de lutte renforcée contre l'habitat indigne a été complétée par le décret n° 2016-1790 du 19/12/2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location, puis par la loi ELAN du 23/11/2018. Ces dispositions sont codifiées aux articles L. 634-1 à L. 634-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) concernant le régime de la déclaration préalable et aux articles L. 635-1 à L. 635-11 du CCH pour le régime de l'autorisation préalable.
- Article 6 de la loi n° 1989-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs : « le bailleur est tenu de remettre un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique et à la santé, répondant à un critère de performance énergétique minimale, et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation ».
- Décret 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques d'un logement décent

Les objectifs poursuivis via cette démarche :

- Renforcer la lutte contre l'habitat indigne en rendant plus concret l'action des collectivités locales qui pourront désormais mieux contrôler la qualité des biens mis en location.
- Intervenir en amont de la mise en location sans attendre un éventuel recours du locataire confronté à une situation d'habitat indigne.

Ainsi, ils permettent une amélioration de la connaissance du parc de logements mis en location et d'interdire (dans le cadre du régime de l'autorisation) la mise en location d'un logement ou de la soumettre à la réalisation de travaux préalables.

L'autorisation préalable conditionne la mise en location destinée à la résidence principale et concerne les propriétaires bailleurs dont le logement est situé dans une zone où l'on a relevé un nombre élevé d'habitations dégradées.

*Sanctions* : L'absence de dépôt d'une demande d'autorisation expose le propriétaire à une amende administrative au plus égale à 5 000 euros. En cas de nouveaux manquements dans un délai de trois ans, le montant maximal de l'amende est porté à 15 000 euros. Dans le cas d'une mise en location en dépit d'une décision de rejet, une amende au plus égale à 15 000 euros peut être prononcée.

Concernant SOYAUX, on compte en 2022, 1.8% logements indignes contre 4.2% au niveau du Département et 3.3% au niveau national. Par ailleurs, il est recensé environ 80 à 100 logements vacants.

Les secteurs concernés par ce projet sont un périmètre restreint au Bourg et les logements autour des rues Lilas et Vaucouleurs.

Le coût estimé est de 5 000€ pour la commune.

Concernant le champ d'application de ces outils, il doit être :

- Mis en place dans un périmètre délimité par la collectivité
- Concerner un bail d'habitation soumis à la loi du 6/07/1989, sauf le parc social et les logements conventionnés
- Déposé à chaque mise en location ou changement de locataire

Seront ainsi soumis à autorisation préalable de mise en location, les immeubles situés dans le périmètre annexé à la présente délibération.

Les propriétaires de logements ayant fait l'objet d'un refus de location ou d'une autorisation soumise à conditions se verront proposés par le GIP Charente Solidarité un accompagnement visant à remettre en état leur bien.

Le projet de convention entre GrandAngoulême et la commune, annexé à la présente délibération, précise l'étendue de la délégation, sa durée, les conditions financières et les modalités d'exécution.

Pour sa part GrandAngoulême prendra en charge le coût du premier contrôle entraînant un refus de mise en location dans le cadre de son action visant la montée en gamme du parc existant identifiée dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025.

Le GIP Charentes Solidarités sera le gestionnaire de ces contrôles.

La prise en charge financière des visites avec pour conclusion la décence du logement sera assurée par la commune auprès du GIP sur présentation de factures trimestrielles. Le coût du contrôle est fixé à **172€ au 1<sup>er</sup> juin 2023**.

La prise en charge financière de la première visite concluant à la non décence du logement sera assurée par GrandAngoulême sur présentation de factures trimestrielles, dans le cadre de sa politique de lutte contre l'habitat indigne. Le coût du contrôle est fixé à **172 € au 1<sup>er</sup> juin 2023**.

Lorsque la visite conclut à une non décence de catégorie 3 ou 4, le propriétaire doit déposer une nouvelle demande d'autorisation préalable suite à la réalisation des travaux prescrits.

Cette nouvelle demande déclenche une nouvelle visite du GIP afin de vérifier la conformité des travaux effectués. Cette visite sera facturée au propriétaire bailleur par le GIP, que le rapport conclut à une décence ou à une non décence du logement, au prix de 172 €

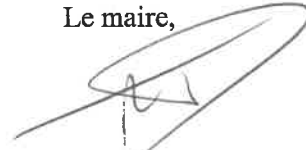
**Après avoir délibéré, le conseil municipal à l'unanimité des suffrages exprimés et 1 abstention – M. MILLAC- approuve:**

- L'instauration du régime d'autorisation préalable à la mise en location sur le territoire de la commune de SOYAUX pour les immeubles et dans les zones définies en annexe de la présente délibération ;
- La délégation à donner à la Commune de SOYAUX pour la mise en œuvre et le suivi des articles L635-3 à L635-10 du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- Le projet de convention de délégation de mise en œuvre opérationnelle du régime d'autorisation préalable de mise en location annexé à la présente délibération ;
- Les modalités de dépôt des demandes d'autorisations préalables auprès de la Commune de SOYAUX telle qu'explicitées dans la présente délibération ;
- La fixation de la date d'entrée en vigueur de ce dispositif au jour suivant l'expiration du délai de 6 mois à compter de la publication de la présente délibération au registre des actes administratifs ;
- L'autorisation à donner au Maire ou toute personne dûment habilitée pour signer les projets de convention annexé à la présente délibération et tout document relatif à ce dossier (dont convention non jointe à ce jour (SEMEA, CAF...)) ;

- L'obligation de rédiger un rapport annuel sur l'exercice de cette délégation et à l'adresser à GrandAngoulême ;
- L'obligation de notifier la délibération à la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) et à la caisse de la Mutualité Sociale Agricole (MSA) conformément à l'article L.635-2 du Code de la Construction et de l'Habitation ainsi qu'à Mme la Préfète du Département de la Charente.

**Fait et délibéré en mairie, le 04 mai 2023.**

Le maire,



François NEBOUT