



Délibération

DAAJ/LK

Envoyé en préfecture le 18/12/2023

Reçu en préfecture le 18/12/2023

Publié le

ID : 017-211704150-20231207-2023_128D-DE



CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 7 DECEMBRE 2023

2023 – 128 LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE DANS LA VILLE DE SAINTES – MISE EN PLACE DU PERMIS DE LOUER

Président de séance : DRAPRON Bruno, Maire

Etaient présents : 27

DRAPRON Bruno, CHEMINADE Marie-Line, CALLAUD Philippe, BERDAÏ Ammar, TORCHUT Véronique, CREACHCADEC Philippe, TOUSSAINT Charlotte, BARON Thierry, CAMBON Véronique, TERRIEN Joël, EHLINGER François, JEDAT Günter, BUFFET Martine, DAVIET Laurent, ABELIN-DRAPRON Véronique, AUDOUIN Caroline, DEBORDE Sophie, GUENON Delphine, DEREN Dominique, MAUDOUX Pierre, MARTIN Didier, DIETZ Pierre, CHABOREL Sabrina, MACHON Jean-Philippe, ROUDIER Jean-Pierre, CATROU Rémy, BETIZEAU Florence

Excusés ayant donné pouvoir : 8

ARNAUD Dominique à MACHON Jean-Philippe, BENCHIMOL-LAURIBE Renée à MARTIN Didier, CARTIER Nicolas à DEBORDE Sophie, CHANTOURY Laurent à BERDAÏ Ammar, DELCROIX Charles à EHLINGER François, MELLA Florent à CATROU Rémy, PARISI Evelyne à DRAPRON Bruno, VIOLLET Céline à ROUDIER Jean-Pierre

Secrétaire de séance : Joël TERRIEN

Date de la convocation : 30/11/2023

Le Conseil Municipal,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu les articles L.634-1 et suivants, L.635-1 et suivants, R.634-1 et suivants et R635-1 et suivant du Code de la construction et de l'habitation, issus des articles 92 et 93 de loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) permettant aux établissements de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat ou, à défaut, aux communes volontaires de définir des secteurs géographiques, voire des catégories de logements ou ensembles immobiliers, pour lesquels la mise en location d'un bien doit faire l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation préalable,

Vu la délibération n°2018-03 du Conseil Communautaire en date du 18 janvier 2018 adoptant le Programme Local de l'Habitat 2017-2022 de la Communauté d'Agglomération de Saintes,

Vu la délibération n°2023-99 du Conseil Communautaire en date du 8 juin 2023 renouvelant la mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat avec un volet Renouvellement Urbain (OPAH-RU) et l'approbation de la Convention 2023-2028,





Vu la délibération n°2023-59 du Conseil Municipal en date du 25 mai 2023 renouvelant la mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat avec un volet Renouvellement Urbain (OPAH-RU) et l'approbation de la Convention 2023-2028,

Considérant la nécessité d'aller au-delà des mesures incitatives de l'OPAH-RU, pour intervenir sur les immeubles qui restent dégradés du fait de l'inertie de leur propriétaire,

Considérant les enjeux du territoire en matière d'attractivité résidentielle en lien avec l'habitat et les économies d'énergie, considérant leur déclinaison en objectifs à savoir :

- Encourager les réhabilitations de qualité et limiter la précarité énergétique
- Améliorer le repérage Habitat indigne
- Débloquer des situations d'habitat dégradé grâce à des outils coercitifs
- Produire du logement social SRU et maîtriser les niveaux de loyer
- Anticiper la sortie des passoires énergétiques du parc locatif et une tension sur le marché locatif
- Mobiliser les propriétaires par une animation forte spécifiquement dédiée
- Améliorer la connaissance de l'évolution du parc de logements et de leurs occupants ;

Considérant que l'opération programmée pour l'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU) constitue un outil de cette intervention coordonnée en faveur de l'amélioration du parc de logements anciens en général, et en faveur du centre ancien de Saintes en particulier,

Considérant que ce dispositif s'intègre par ailleurs au programme Action cœur de ville, fiche action 1 « Réhabilitation - restructuration de l'habitat en centre-ville » dont les objectifs sont les suivants :

- Amélioration du bâti
- Création d'un guichet unique
- Lutte contre l'habitat insalubre
- Réduction de la vacance
- Amélioration des performances énergétiques
- Embellissement du cadre de vie
- Soutien au retour d'une population salariée et de familles en centre-ville,

Considérant qu'il a été étudié la mise en œuvre des autorisations préalables et déclarations de mise en location (usuellement désignés sous la sémantique de permis de louer) sur le territoire, comme outil supplémentaire de lutte contre l'habitat indigne ;

Considérant que ce nouveau dispositif permettra de s'assurer que les logements mis sur le marché sont aux normes énergétiques, de lutter contre l'insalubrité et contre les infractions au règlement sanitaire départemental, et donc de lutter contre les marchands de sommeil et les bailleurs indécents ;

Considérant que la mise en œuvre de ce dispositif impliquera la détermination d'un périmètre d'action et l'institution d'une procédure précise, le Conseil municipal sera appelé à délibérer à nouveau,

Considérant que la date d'entrée en vigueur du dispositif, ne peut être fixée dans un délai inférieur à six mois à compter de la publication de la délibération,



Considérant que ce délai permettra :

- De définir les secteurs d'étude puis de mise en œuvre du dispositif,
 - De fixer, pour chacune des zones géographiques délimitées, les catégories et caractéristiques des logements qui sont soumis à déclaration ou à autorisation préalable de mise en location
 - De définir les modalités d'instruction de ces dossiers,
 - D'informer individuellement tous les propriétaires concernés par les secteurs soumis au régime d'autorisation préalable de mise en location,
 - D'informer par le biais des médias (presse, site internet ou autre) le grand public notamment les propriétaires bailleurs, les locataires ou encore les professionnels de l'immobilier,
- De définir les modalités de partenariat avec les administrations et organismes sociaux concernés par le dispositif.

Après consultation de la Commission « Action et développement durable » en date du jeudi 23 novembre 2023,



Il est proposé au Conseil Municipal de délibérer :

- Sur le fait d'acter le principe d'institution du permis de louer sur des secteurs et des modalités de mise en œuvre à définir,
- Sur la fixation au 1er juillet 2024 de l'entrée en vigueur de ce dispositif,
- Sur l'autorisation du Maire ou son représentant, à faire toutes les démarches découlant de la présente délibération et à signer tous documents afférents à la mise en œuvre de ce dispositif.

Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré,

ADOpte à l'unanimité ces propositions.

Pour l'adoption : 35

Contre l'adoption : 0

Abstention : 0

Ne prend pas part au vote : 0

Les conclusions du rapport,
mises aux voix, sont adoptées.
Pour extrait conforme,

Le Maire,

Bruno DRAPRON

Le secrétaire de séance,

Joël TERRIEN

En application des dispositions des articles R.421-1 à R.421-5 du code de justice administrative, cette décision peut faire l'objet d'un recours en annulation par courrier ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans un délai de deux mois à compter de sa publication.