



Délibération 2019 – 090 du 9 juillet 2019

L'an deux mil dix-neuf, le mardi neuf juillet à dix-neuf heures, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Sud-Artois s'est réuni à l'Espace Culturel Isabelle de Hainaut à BAPAUME, sous la Présidence de Monsieur Jean-Jacques COTTEL, Président, conformément à la convocation qui lui avait été régulièrement faite le 1^{er} juillet 2019 et dont un exemplaire a été affiché à la porte du siège de l'Intercommunalité.

Etaients présents : Tous les membres en exercice à l'exception de :

Absents et excusés : Mmes J. LECERF – D. LEVESQUE – G. WATSON – N. BOUBET – F. LETURCQ – M. GORGUET – F. DEHON

MM. X. DUQUESNE – L. GABRELLE – E. LEFEBVRE – P. GORGUET – B. BRONNIART – P. VISENTIN – J.N. MENAGE – E. BURDIK – H. COPIN – L. ANTINORI – J. CAPELLE – D. BASSEUX – G. TRANNIN – D. DELEPLACE – P. WELELE – J. VASSEUR – M. POUILLAUDE – J. DESCAMPS – C. DAMBRINE – J.L. CANDAT – J.M. LECORNET

Mme G. WATSON, absente et excusée, a été suppléée par M. M. CANONNE,
M. P. VISENTIN, absent et excusé, a été suppléé par M. A. LESAGE,
M. H. COPIN, absent et excusé, a été suppléé par M. J. LOCQUET,
M. D. DELEPLACE, absent et excusé, a été suppléé par M. D. PORET,
M. J. VASSEUR, absent et excusé, a été suppléé par M. J.Y. HARMEGNIES,

Mme J. LECERF, absente et excusée, a donné pouvoir à M. J.J COTTEL,
Mme D. LEVESQUE, absente et excusée, a donné pouvoir à M. B. VAILLANT,
Mme N. BOUBET, absente et excusée, a donné pouvoir à M. G. DUE,
Mme F. DEHON, absente et excusée, a donné pouvoir à M. C. HEMAR,
M. E. LEFEBVRE, absent et excusé, a donné pouvoir à M. Y. BONNERRE,
M. J.L. CANDAT, absent et excusé, a donné pouvoir à M. D. TABARY.

Objet : HABITAT - Instauration d'un Permis de Louer - Délibération de principe.

La séance ouverte, Monsieur le Président précise que pour lutter contre l'habitat indigne et répondre ainsi aux objectifs de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en cours et aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, la commune de Bapaume avait délibéré le 18 décembre 2018 pour instituer un permis de louer sur l'ensemble de son territoire communal aux termes d'un délai de publicité de 6 mois prévu par les textes.

Monsieur le Président expose ensuite les observations faites par le service du contrôle de légalité de la Préfecture refusant de valider cette délibération en considérant que la compétence habitat était intercommunale et non communale.

Monsieur le Président indique que cette question a été abordée lors des Commissions Habitat des 4 février et 24 juin 2019 pour comprendre le mécanisme de ce permis de louer et en mesurer les enjeux.

Repris dans les dispositions des articles L. 634-1 à L. 635-11 du Code de la Construction et de l'Habitation, le permis de louer est instauré par les articles 92 et 93 de loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite loi ALUR. Ce dispositif permet aux Etablissements Publics de Coopération Intercommunale compétents en matière d'habitat 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.

Les articles R.634-1 à R.635-4 du Code de la Construction et de l'Habitation précisent les modalités réglementaires d'application de ces deux régimes, à savoir :

- La déclaration de mise en location oblige les propriétaires à déclarer à la collectivité la mise en location d'un bien dans les 15 jours suivant la conclusion d'un nouveau contrat de location et donne lieu à la délivrance d'un récépissé.
- Le régime d'autorisation préalable de mise en location est plus contraignant puisqu'il conditionne la conclusion d'un contrat de location à l'obtention d'une autorisation préalable. Délivrée dans un délai d'un mois, cette autorisation est valable deux ans suivant sa délivrance si le logement n'a pas été mis en location. Le transfert de l'autorisation à un nouvel acquéreur s'effectue après déclaration auprès de la commune et la demande d'autorisation devra être renouvelée à chaque nouvelle mise en location.

Cette autorisation doit être jointe au contrat de bail à chaque nouvelle mise en location ou relocation. La décision de refus d'une demande d'autorisation est transmise à la Caisse d'Allocations Familiales, à la Caisse de Mutualité Sociale Agricole et aux services fiscaux.

Ces deux régimes permettent la réalisation de contrôles pour vérifier la bonne qualité des logements mis en location. En outre, les propriétaires contrevenant au respect de la déclaration ou de l'autorisation préalable de mise en location seront passibles d'amendes pouvant aller jusqu'à 15 000 €.

Selon la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), l'intercommunalité peut fixer pour chacune des zones géographiques qu'elle délimite, les catégories et caractéristiques des logements qui sont soumis à autorisation préalable et à déclaration.

Afin de répondre à la demande de la Commune de Bapaume, Monsieur le Président propose d'instaurer, dans un premier temps, le régime de déclaration de mise en location pour toutes les catégories de logements du parc public et privé situés sur l'ensemble du périmètre communal. Ce régime n'interviendra qu'à l'expiration d'un délai de 6 mois à compter de la publication de la délibération d'institution qui sera prise.

Ce délai permettra :

- 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 en avoir délibéré, le Conseil de Communauté décide à l'unanimité des membres présents ou représentés :

- d'instaurer, à compter du 1^{er} février 2020, un régime de déclaration préalable de mise en location sur l'ensemble du territoire communal de la commune de Bapaume ;
- d'arrêter le principe de dépôt des dossiers de déclaration préalable auprès du guichet habitat de la Communauté de Communes du Sud-Artois aux heures d'ouverture des services communautaires ou adressés par courriel à l'adresse suivante : habitat@cc-sudartois.fr ;
- de laisser la possibilité à toute autre commune de l'intercommunalité de rejoindre ce dispositif de déclaration préalable de mise à la location pour tout ou partie du périmètre communal de la commune concernée ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer toutes les pièces relatives à ce dossier ;
- de procéder aux mesures d'affichage et de publicité nécessaires à la mise en place de ce dispositif ;
- de notifier la présente délibération à la Caisse d'Allocations Familiales, à la caisse de Mutualité Sociale Agricole, aux services fiscaux et au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées ;
- de solliciter des services du contrôle des actes administratifs auprès de la préfecture le visa du contrôle de légalité.

Ainsi fait, délibéré, certifié et rendu exécutoire les jour, mois et an que susdits.

Pour extrait conforme.

Certifié et rendu exécutoire par affichage
Le 09 juillet 2019 et transmission
en Préfecture le 09 juillet 2019

Le Président,

Jean-Jacques COTTEL



Le Président,

Jean-Jacques COTTEL

