

RAPPORT N°10 : MISE EN PLACE DU PERMIS DE LOUER SUR LE CENTRE VILLE DE CUNLHAT

Vu le code de la construction et de l'habitation, et plus particulièrement les articles L635-1 à 11 et R 635-1 à R 635-4,

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 les statuts de la Communauté de communes Ambert Livradois Forez et sa compétence optionnelle « Politique du logement et du cadre de vie » ;

Considérant la vétusté du parc locatif privé sur le territoire intercommunal et plus particulièrement dans les centres anciens ;

Considérant la volonté de la Communauté de communes Ambert Livradois Forez et de la commune de Cunlhat d'instaurer à titre expérimental un régime d'autorisation préalable de mise en location sur une commune volontaire, sur un secteur restreint en centre-ancien, avant un éventuel déploiement sur d'autres communes, et de mettre en place un système de visites préalables et aléatoires qui s'imposeraient aux propriétaires ;

Considérant que l'instauration de ce régime est cohérent avec les objectifs de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et Renouvellement Urbain (OPAH-RU) et du programme « Petites villes de demain » (PVD), signés respectivement le 8 février 2021 et le 31 mai 2023, et plus particulièrement le volet de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé de l'OPAH-RU, ainsi que les orientations 6 et 8 de la convention cadre Petites Villes de Demain (créer un parc locatif de qualité et lutter contre l'habitat indigne et dégradé) ;

Considérant que ce régime est cohérent avec le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) 2023-2028 signé le 6 mars 2023 ;

Considérant enfin que l'instauration de ce régime s'inscrit pleinement dans la convention partenariale du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) 2022-2027, et notamment l'axe N°3 « la lutte contre les marchands de sommeil ».

Monsieur le Vice-Président expose les faits suivants :

Le permis de louer ou régime d'autorisation préalable conditionne la conclusion d'un contrat de location à l'obtention d'une autorisation préalable. Délivrée dans un délai d'un mois, à partir de la date figurant sur le récépissé, cette autorisation est valable 2 ans suivant sa délivrance si le logement n'a pas été mis en location. La demande pourra donner lieu à une autorisation, un rejet ou une autorisation sous-conditions de travaux ou d'aménagement. L'autorisation préalable de mise en location ne peut être délivrée lorsque l'immeuble dans lequel est situé le logement fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité, de mise en sécurité ou d'un arrêté relatif aux équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation.

Ces mesures sont complémentaires aux :

- Mesures incitatives d'amélioration de l'habitat privé déclinées localement dans l'OPAH-RU,
- Mesures de pouvoirs de police spéciaux des Maires et du Préfet en matière d'habitat, coordonnées au niveau départemental par le PDLHI et au niveau local par les Comités Techniques et Sociaux (CTS).

La commune de Cunlhat a manifesté son intérêt pour ce dispositif.

Il est proposé de le mettre en place à titre expérimental sur le périmètre correspondant à celui de l'OPAH-RU. Un temps d'information et de communication des propriétaires et des acteurs de l'immobilier précèdera l'entrée en vigueur du dispositif.

Sur proposition du Président,

Délibération,

il vous est proposé :

- d'acter le périmètre de mise en place du permis de louer correspondant au périmètre de l'OPAH-RU à Cunlhat (voir annexe 1) ;
- d'exclure de ce régime :
 - les logements gérés par les organismes d'habitations à loyer modéré,
 - les logements qui bénéficient d'une convention avec l'État en application de l'article L. 351-2 c'est-à-dire bénéficiant des aides personnalisées au logement (APL),
 - les logements communaux et intercommunaux,
 - les logements faisant l'objet d'une convention avec travaux en cours avec l'Agence National de l'Habitat (ANAH).
- de fixer l'entrée en vigueur du régime au 1^{er} mai 2025 ;
- de fixer le lieu de dépôt des formulaires de demande d'autorisation préalable de mise en location (CERFA n° 15652*01) et de déclaration de transfert de l'autorisation préalable de mise en location de logement (CERFA N° 15663*03) à l'accueil de l'Espace France Services de Cunlhat ;
- d'autoriser à effectuer des visites de logements de manière aléatoire, dans un délai d'un mois à compter du dépôt de la demande avant notification de la décision au propriétaire.
- de charger M. le Président de toutes les formalités utiles à l'exécution de la présente délibération.