

COMMUNAUTE D’AGGLOMERATION DE LA REGION NAZAIRIENNE ET DE L’ESTUAIRE

Séance du Conseil Communautaire du Mardi 28 Juin 2022



EXTRAIT N° 2022.00112 DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Nombre de membres :

↪ en exercice : 60
↪ présents : 47
↪ représentés : 11

Date de convocation :
Mercredi 22 Juin 2022

Secrétaire de séance :
Mme Noëlle RUBAUD

L’an deux mille vingt deux, le vingt huit juin à 14 heures 00, le Conseil Communautaire de la Communauté d’Agglomération de la Région Nazairienne et de l’Estuaire s’est réuni sous la présidence de **M. David SAMZUN, Président.**

Etaient présents :

BESNE : Mme Sylvie CAUCHIE, M. Tony LE PEN
DONGES : M. François CHENEAU, Mme Magalie PIED, M. Daniel SIMON
LA CHAPELLE-DES-MARAIS : M. Franck HERVY, Mme Sylviane BIZEUL
MONTOIR-DE-BRETAGNE : M. Thierry NOGUET, Mme Karine HUET, M. Michel MOLIN
PORNICHET : M. Jean-Claude PELLETEUR, Mme Frédérique MARTIN, Mme Nicole DESSAUVAGES, M. Stéphane CAUCHY
SAINT-ANDRE-DES-EAUX : Mme Catherine LUNGART, M. Pascal HASPOT, M. Mathieu COENT
SAINT-JOACHIM : Mme Marie Anne HALGAND, M. Roger VEILLAUD
SAINT-MALO-DE-GUERSAC : M. Jean-Michel CRAND, Mme Lydia MEIGNEN
SAINT-NAZAIRE : M. David SAMZUN, M. Eric PROVOST, Mme Gaëlle BENIZE(visio), Mme Céline GIRARD-RAFFIN, M. Xavier PERRIN, M. Jean Luc SECHET, M. Alain GEFFROY, Mme Béatrice PRIOU, Mme Emmanuelle BIZEUL, Mme Céline PAILLARD, Mme Dominique TRIGODET, Mme Maribel LETANG-MARTIN, Mme Julia MOREAU, Mme Martine DARDILLAC, Mme Stéphanie LIPREAU, M. Jean-Marc ALLAIN, M. Eddy LE CLERC, Mme Noëlle RUBAUD, M. Gwénolé PERONNO, Mme Hanane REBIHA (Visio), M. Philippe CAILLAUD
TRIGNAC : M. Claude AUFORT, Mme Dominique MAHE-VINCE, M. Jean Louis LELIEVRE, Mme Laurence FREMINET, M. David PELON

Absents représentés :

MONTOIR-DE-BRETAGNE : M. Pascal PLISSONNEAU donne pouvoir à M. Michel MOLIN
PORNICHET : M. Rémi RAHER donne pouvoir à M. Jean-Claude PELLETEUR
SAINT-NAZAIRE : Mme Lydie MAHE donne pouvoir à M. Eric PROVOST, M. Alain MANARA donne pouvoir à Mme Emmanuelle BIZEUL, M. Christophe COTTA donne pouvoir à Mme Dominique TRIGODET, M. Jean Luc GUYODO donne pouvoir à M. Eddy LE CLERC, M. Dennis OCTOR donne pouvoir à Mme Béatrice PRIOU, Mme Pascale HASSANE donne pouvoir à Mme Maribel LETANG-MARTIN, M. Michel RAY donne pouvoir à Mme Céline PAILLARD, M. Olivier BLECON donne pouvoir à M. Gwénolé PERONNO, Mme Capucine HAURAY donne pouvoir à M. Philippe CAILLAUD

Absents excusés :

DONGES : Mme Alice MARTIENNE
PORNICHET : M. Yannick JOUBERT

Commission : Commission Habitat et Logement

Objet : Politique en faveur de l’habitat privé ancien - Nouveau périmètre du dispositif «Permis de louer» à Saint-Nazaire - Approbation

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA REGION NAZAIRIENNE ET DE L'ESTUAIRE**Séance du Conseil Communautaire du Mardi 28 Juin 2022**

Commission : Commission Habitat et Logement

Objet : Politique en faveur de l'habitat privé ancien - Nouveau périmètre du dispositif «Permis de louer» à Saint-Nazaire - Approbation

Franck HERVY, Vice-président,

Expose,

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR et son décret n°2016-1790 du 19 décembre 2016 permettent aux EPCI en charge de l'habitat, la mise en place d'un permis de louer sur des secteurs géographiques, voire des catégories de logements bien définies, pour lesquels la mise en location par un bailleur est subordonnée à une autorisation préalable à la signature du contrat de location. Ces zones sont délimitées au regard de l'objectif de lutte contre l'habitat indigne, en cohérence avec le programme local de l'habitat en vigueur et le Plan Départemental d'Accueil pour le Logement et l'Hébergement des Publics Défavorisés. Ces zones peuvent concerner un ou plusieurs ensembles immobiliers.

Testé sur un court linéaire entre 2019 et 2021, ce dispositif a permis d'atteindre l'objectif fixé de stopper la dégradation d'un immeuble aux dysfonctionnements repérés.

Il complète la palette des outils de lutte contre l'habitat indigne, ce qui milite pour une mise en place du dispositif sur d'autres secteurs où des suspicions de présence de « marchands de sommeil » ou de mauvaise qualité de logements locatifs sont signalées dans le cadre de la veille et des observations menées par les partenaires du pôle mal-logement.

Sa pérennisation a été actée au titre du nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) 2022-2027, arrêté par délibération du Conseil communautaire en date du 29 mars 2022.

Il est donc proposé d'instaurer le permis de louer sur un nouveau périmètre restreint et pour des typologies correspondant aux signalements, à savoir des chambres, studios, T1/T1 bis et T2 à usage d'habitation situés dans des immeubles en copropriétés ou en mono-propriété, en excluant les appartements de ces typologies situés dans des résidences à vocation touristique.

Le périmètre choisi se situe dans le quartier de Méan-Penhoët et cible la rue de Trignac et ses alentours. Le périmètre a été cartographié de façon précise, à la parcelle des immeubles concernés (cf. annexe 1). D'autres périmètres pourront être ajoutés dans la durée du PLH en fonction de l'évolution des signalements reçus et des situations rencontrées.

Le permis de louer est attribué dans les conditions suivantes :

L'autorisation préalable de mise en location devient effective six mois après l'adoption de la présente délibération, c'est-à-dire le 29 décembre 2022. A partir de cette date, les bailleurs ou leur mandataire dans le périmètre et pour les typologies de logements concernées à l'intérieur de celui-ci, adressent un formulaire à la collectivité. A réception du formulaire, la collectivité délivre un récépissé.

Concernant les modalités, il convient de préciser que la demande d'autorisation préalable de mise en location doit être déposée au service amélioration de l'habitat de la CARENE, selon les modalités prévues dans la fiche thématique « permis de louer » (cf. annexe 2) et dans le flyer d'information (cf. annexe 3). La demande doit être complète et disposer des documents listés en annexe 4.

Dans un délai d'un mois à compter de la réception de la demande, la collectivité transmet sa décision (rejet, soumise à condition ou autorisation). En cas de silence par la collectivité celui-ci vaut acceptation.

Afin de pouvoir prendre sa décision, le service communal d'hygiène et de santé de la Ville de Saint-Nazaire, procédera à une visite préalable du logement et établira un rapport qui servira à la CARENE pour procéder à l'acceptation ou au refus de délivrance du permis de louer.

Seuls les logements susceptibles de porter atteinte à la sécurité des occupants et la santé publique peuvent faire l'objet d'un refus d'autorisation ou être soumis à condition. La décision doit être motivée et prescrire les aménagements pour satisfaire aux exigences de sécurité et de salubrité.

Cette décision est transmise à la Caisse d'Allocations Familiales, à la Caisse de Mutualité Sociale Agricole et aux services fiscaux.

En cas de location de logement n'ayant pas fait l'objet d'une autorisation, le Préfet invite le bailleur à présenter ses observations et à procéder à la régularisation de sa situation dans un délai d'un mois. Sans réponse de la part du bailleur, il encourt une amende de 5 000 € maximum pour une première infraction et 15 000 € en cas de nouveau manquement dans un délai de 3 ans.

L'autorisation est à renouveler à chaque nouvelle mise en location et doit être annexée au bail.

La délivrance de l'autorisation est inopposable aux autorités publiques chargées d'assurer la police de salubrité ou de la sécurité publique, ainsi qu'aux droits des occupants afférents aux mesures de police administrative.

Enfin, dans le cas de mutation d'un bien disposant d'un permis de louer, le propriétaire bailleur acquéreur doit procéder à une déclaration de transfert de l'autorisation préalable de mise en location de logement au service amélioration de l'habitat de la CARENE. Cette modalité s'appuie sur le formulaire CERFA N°15663*01.

En conséquence, je vous demande, mes cher.es collègues de bien vouloir :

- Décider d'instaurer le permis de louer dans les conditions précitées,
- Autoriser le Président, ou son représentant, à engager les démarches afférentes et à signer les décisions s'y rattachant.

Le Président,
David SAMZUN

Signé par : David SAMZUN
Président
Date : 30/06/2022
Qualité : Bureau du Président

Le Conseil, régulièrement convoqué, délibère et émet le vote suivant :

ADOpte A L'UNANIMITE (58 pour)