

Membres en exercice : Titulaires : 55 Suppléants : 15 Membres titulaires présents : 40 Suppléants présents avec droit vote : 1 Suppléants présents sans droit vote : 3 Pouvoirs : 5 Voix délibérantes : 46	Le 29 janvier 2024, Le conseil communautaire de Billom Communauté, s'est réuni à la salle des fêtes de Reignat sous la présidence de Monsieur Gérard GUILLAUME Date de convocation : Mardi 23 janvier 2024	Extrait du registre des délibérations
--	--	--

Présence des délégués par commune (en grisé les suppléants) / P : Présent – E : Excusé

BEAUREGARD L'ÉVEQUE	Patricia BUSSIERE E Bruno BISSON E Patricia FAFOURNOUX P	ESTANDEUIL	Jean-Michel TRAVERS P Frédéric POYET P	REIGNAT	Janick DERRIEN P Franck DROUIN	
BILLOM	Jean Michel CHARLAT P Nathalie MARIN E Pierrick BELLAT P Céline AUGER P Daniel DUMAS P Sylvie DUCATTEAU P Jean-Pascal BLACHE	FAYET LE CHATEAU	Bruno VALLADIER P Michelle STEINERT E Cyrille BRECHARD E	ST D'AUVERGNE DIER	Nathalie SESSA P Sylvie BAUVY P Karine JONCOUX P	
		GLAINE MONTAIGUT	Jean-Claude BATISSION P Roger BOURDOULEIX P Christiane TAILLANDIER P	ST JEAN DES OLLIERES	Paul COURTOT P Dominique VAURIS P Patrick CHAVAROT P Myriam BLANZAT-LERNOULD	
		ISSERTEAUX	Sandrine IZAMBART E Gérard GUILLAUME P Eric PIREYRE P	ST JULIEN DE COPPEL	Emeric DECOMBE Maryse TARRIT Hubert CHEMINAT P	
		MAUZUN	Jean DELAUGERRE P Florence JOUVE P Jean-Marc LAVIGNE P Danielle RANCY P	ST BONNET LES ALLIER	Michel DEGOILLE Françoise BERNARD Nicolas JAFFEUX	
		MONTMORIN	Danielle RANCY P Louis PEREIRA P Martine VAQUIER P René LEMERLE P	TREZIOUX	Jean-Jacques CAVALIERE P Catherine SOU-AH-Y E Robert BODEVIN P Nathalie DOS SANTOS P Cyril GONZALEZ P Amalia QUINTON P	
	BONGHEAT	Lydie GARINO Christian CHALARD P	MUR-SUR-ALLIER	Jérôme PIREYRE P Jean-Yves GRIVET E Jean-Pierre BUCHE P Virginie VINATIER P	VASSEL	
	BOUZEL	Suzanne DELARBRE P Daniel RAVOUX P			VERTAIZON	
CHAS	Bernadette DUTHEIL P Julie COUPERIER					
CHAURIAT	Maurice DESCHAMPS P Nicole NENOT P Guy MAILLARD E	NEUVILLE				
EGLISENEUVE PRES BILLOM	Daniel SALLES P Nadège TOURNEBIZE P Marie-France CHOFFRUT P	PERIGNAT ES ALLIER				
ESPIRAT	Sébastien MAFFI					

Secrétaire de Séance : Dominique VAURIS

Ont donné pouvoir : Patricia BUSSIERE à Patricia FAFOURNOUX, Nathalie MARIN à Céline AUGER, Guy MAILLARD à Maurice DESCHAMPS, Nathalie VACHIAS à Jérôme PIREYRE, Catherine SOU-AH-Y à Jean-Jacques CAVALIERE

Objet : HABITAT – Autorisation préalable au permis de louer et délimitation de zones

Vu la loi ALUR du 24 mars 2014 et plus particulièrement son article 92,
Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles L635-1 à 11 et R635-1 à R635-4,
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 Billom Communauté, et notamment sa compétence optionnelle « Politique du logement et du cadre de vie ».

Considérant la proposition de la commission habitat réunie le 23 octobre 2023, d'instaurer à titre expérimental un régime d'autorisation préalable de mise en location sur la commune de Billom, sur des secteurs restreints en centre-ancien, avant un éventuel déploiement sur d'autres communes, et de mettre en place un système de visite préalable du logement par l'opérateur retenu par la Communauté de Communes.

Considérant que l'instauration de ce régime est cohérente avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Billom Communauté en vigueur, et notamment l'orientation stratégique 2 visant à valoriser le bâti ancien et les centres-bourgs en 1/ Valoriser les coeurs des bourgs équipés et 2/ Améliorer les conditions de vie dans le parc ancien privé ;

Considérant que cette instauration est aussi cohérente avec le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2023-2028 approuvé par le Conseil départemental le 12 décembre 2022, et notamment la Fiche action 1.5 : *Anticiper, prévenir et traiter le phénomène de précarité énergétique*, notamment la mesure 1,51 : *Identifier et traiter les passoires énergétiques dans le parc privé* ;

Considérant enfin que l'instauration de ce régime s'inscrit pleinement dans la Convention partenariale du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne 2022-2027 (dont Billom Communauté est signataire) et notamment l'Action 3 : *Lutter contre les marchands de sommeil*, déclinée notamment par le thème *Promouvoir le dispositif "permis de louer"* ;

Le Président explique que pour renforcer la lutte contre l'habitat indigne et les « marchands de sommeil », la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) permet aux maires ou aux Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) lorsqu'ils possèdent la compétence « habitat », de définir des secteurs géographiques, voire des catégories de logements ou ensembles immobiliers, où la mise en location d'un bien doit faire l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation préalable.

Le régime de 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. C'est un outil de connaissance nécessitant en interne des moyens de suivi adaptés.

Le régime d'autorisation préalable de mise en location (APML) est un outil coercitif. Le bailleur doit obtenir une APML avant de mettre son bien en location. 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. L'autorisation ne pourra être délivrée à un logement situé dans un immeuble faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de mise en sécurité ; pour tout logement considéré comme « susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique », la demande pourra donner lieu à un rejet ou autorisation sous conditions de travaux ou d'aménagements.

Le Président précise que ces régimes sont complémentaires avec :

- les mesures incitatives d'amélioration de l'habitat privé déclinées localement dans l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Billom Communauté ;
- les mesures coercitives issues des pouvoirs de police spéciaux des Maires et du Préfet en matière d'habitat, coordonnées à l'échelle départementale par le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) et à l'échelle locale par les Comités Techniques et Sociaux (CTS).

Ayant entendu l'exposé qui précède,

Le Conseil Communautaire, après avoir délibéré, à l'unanimité :

- **Délimite** comme zones soumises à autorisation préalable de mise en location : les secteurs identifiés sur la commune de Billom comme délimités dans le plan annexé à la présente délibération ;
- **Exclut** de ce régime :
 - les logements communaux appartenant au domaine privé ;
 - les logements gérés par les organismes d'habitations à loyer modéré ;
 - les logements conventionnés ouvrant droit à l'aide personnalisée ;
 - les logements de fonction associés à un service public.
- **Fixe** l'entrée en vigueur du régime au 1^{er} septembre 2024 ;
- **Fixe** le lieu de dépôt des formulaires de demande d'autorisation préalable de mise en location (CERFA 15652*01) et de déclaration de transfert de l'autorisation préalable de mise en location de logement (CERFA 15663*03) au siège de Billom Communauté ; la transmission des documents sera également possible par voie électronique (article L.635-4 CCH) à l'adresse suivante : permisdelouer@billomcommunaute.fr
- **Autorise** à effectuer des visites préalables des logements dans un délai d'un mois à compter du dépôt de la demande avant notification de la décision au propriétaire.
- **Mandate** SOLIHA pour effectuer les visites et contre-visites
- **Autorise** Monsieur le Président dans la continuité de la réglementation nationale sur le permis de louer, à signer une convention de partenariat avec la Caisse d'Allocations Familiales favorisant ainsi l'efficacité du dispositif
- **Autorise** Monsieur le Président à signer tout document utile à ce dossier
- **Prévoit** les sommes nécessaires au budget

Pour extrait conforme au registre des délibérations du Conseil Communautaire.

Certifié exécutoire, compte tenu de la transmission en Préfecture et de la publication.

Billom le 29 janvier 2024,

Le Président Gérard GUILLAUME



Billom Communauté
35 avenue de la gare
63160 BILLOM