

# Extrait du registre des délibérations

Conseil communautaire du 06 juillet 2023

n° 137-23 C

**Objet :** *RD - Instauration de la procédure d'autorisation préalable de mise en location pour un secteur de Challes-les-Eaux - Délégation à la commune de Challes-les-Eaux de la mise en œuvre et du suivi de la procédure*

- date de convocation le 30 juin 2023
- nombre de conseillers en exercice : 81

L'an deux mille vingt-trois, le jeudi six juillet à dix-neuf heures quinze, les membres du Conseil communautaire de Grand Chambéry, légalement convoqués, se sont réunis à La Compôte, salle des fêtes, sous la présidence de Philippe Gamen, président de Grand Chambéry.

**• étaient présents : 45**

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Aillon-le-Jeune</b>         | Serge Tichkiewitch                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Aillon-le-Vieux</b>         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Arith</b>                   | Cécile Trahand                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Barberaz</b>                | Arthur Boix-Neveu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Barby</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Bassens</b>                 | Martine Lambert                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Bellecombe-en-Bauges</b>    | Eric Delhommeau                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Challes-les-Eaux</b>        | Josette Rémy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Chambéry</b>                | Jimmy Bâabâa - Marie Bénévisse - Daniel Bouchet - Florence Bourgeois - Alain Caraco - Jean-Benoît Cerino - Aloïs Chassot - Isabelle Dunod - Christelle Favetta-Sieyes - Aurélie Le Meur - Micheline Myard-Dalmaï - Martin Noblecourt - Gaëtan Pauchet - Benoit Perrotton - Claire Plateaux - Walter Sartori - Corinne Charles - Franck Morat |
| <b>Cognin</b>                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Curienne</b>                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Doucy-en-Bauges</b>         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Ecole</b>                   | Hervé Ferroud-Plattet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Jacob-Bellecombette</b>     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Jarsy</b>                   | Pierre Duperier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>La Compôte</b>              | Jean-Pierre Fressoz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>La Motte-en-Bauges</b>      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>La Motte-Servolex</b>       | Luc Berthoud - Alain Gaget - Hélène Jacquemin - Pascal Mithieux                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>La Ravoire</b>              | Grégory Basin - Alexandre Gennaro - Chantal Giorda                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>La Thuile</b>               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Le Châtelard</b>            | Vincent Boulnois                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Le Noyer</b>                | Philippe Gamen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Les Déserts</b>             | Sandra Ferrari                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Lescheraines</b>            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Montagnole</b>              | Jean-Maurice Venturini                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Puygros</b>                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Saint-Alban-Laysse</b>      | Michel Dyen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Saint-Baldoph</b>           | Christophe Richel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Saint-Cassin</b>            | Jocelyne Gougou                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Sainte-Reine</b>            | Philippe Ferrari                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Saint-François de Sales</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Saint-Jean-d'Arvey</b>      | Christian Berthomier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Saint-Jeoire-Prieuré</b>    | Jean-Marc Léoutre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Saint-Sulpice</b>           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Sonnaz</b>                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Thoiry</b>                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Vérel-Pragondran</b>        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Vimines</b>                 | Corine Wolff                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

**• conseillers excusés ayant donné pouvoir : 22**

de Anne-Marie Barouti à Michel Dyen - de Brigitte Bochaton à Philippe Gamen - de Claudine Bonilla à Gaëtan Pauchet - de Sophie Bourgade à Martin Noblecourt - de Pierre Brun à Jimmy Bâabâa - de Philippe Cordier à Benoit Perrotton - de Marcel Ferrari à Jocelyne Gougou - de Danièle Goddard à Arthur Boix-Neveu - de Sabrina Haerincq à Corinne Charles - de James Hallay à Josette Rémy - de Sylvie Koska à Alexandre Gennaro - de Raphaële Mouric à Jean-Benoît Cerino - de Marie Perrier à Jean-Pierre Fressoz - de Thierry Repentin à Aurélie Le Meur - de Farid Rezzak à Isabelle Dunod - de Daniel Rochaix à Eric Delhommeau - de Alain Saurel à Jean-Maurice Venturini - de Bruno Stellian à Jean-Marc Léoutre - de Alain Thieffinat à Martine Lambert - de Alexandra Turnar à Aloïs Chassot - de Céline Vernaz à Luc Berthoud - de Philippe Vuillermet à Marie Bénévisse

**• conseillers excusés : 14**

Stéphane Bochet - Frédéric Bret - Michel Camoz - Jean-Pierre Casazza - Jean-Pierre Coendoz - Maryse Fabre - Christian Gogny - Max Joly - Laïla Karoui - Luc Meunier - Christophe Pierretton - Dominique Pommat - Damien Regairaz - Thierry Tournier

**GRAND CHAMBERY**

106 allée des Blachères – CS 82618 – 73026 Chambéry cedex  
04 79 96 86 65 - grandchambery.fr - @GrandChambery - cmag-agglo.fr

# Conseil communautaire du 06 juillet 2023

délibération n° 137-23 C

objet **RD - Instauration de la procédure d'autorisation préalable de mise en location pour un secteur de Challes-les-Eaux - Délégation à la commune de Challes-les-Eaux de la mise en œuvre et du suivi de la procédure**

Philippe Gamen en l'absence de Thierry Repentin, vice-président chargé de l'habitat et du foncier associé, rappelle que la lutte contre l'habitat indigne fait partie intégrante des orientations et actions du volet habitat du PLUi HD.

Dans cet objectif, la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR), modifiée par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN), permet aux collectivités de mieux contrôler la qualité des logements mis en location sur leur territoire, par le biais de l'autorisation préalable ou la déclaration de mise en location, appelées aussi permis de louer.

Il permet aux établissements de coopération intercommunale (EPCI) et 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.

## **Instauration de l'autorisation préalable de mise en location sur un secteur de Challes-les-Eaux**

Le secteur zoné en UH au PLUi HD, correspondant au centre ancien de la commune de Challes-les-Eaux, comporte encore de vieux immeubles qui font l'objet de locations ne répondant pas toujours aux critères d'habitabilité.

Considérant les enjeux sur cette partie du centre ancien, la commune de Challes-les-Eaux souhaite mettre en place le contrôle des logements mis en location sur ce secteur via l'autorisation préalable de mise en location de logement. Cet outil constituerait une solution efficace pour contrôler les mises en location des copropriétés en voie de dégradation, renforcer la lutte contre les marchands de sommeil et in fine lutter contre l'habitat indigne.

La mise en place de l'autorisation préalable est cohérente avec les orientations du PLUi HD, en particulier l'orientation 2 « Une agglomération accueillante et solidaire ». A ce titre, elle participe à l'action 6 « Poursuivre l'amélioration énergétique du parc privé et lutter contre l'habitat indigne et la vacance ».

Grand Chambéry exerçant la compétence habitat, il appartient à la Communauté d'agglomération de décider de la mise en place de ce régime. Aussi, la maire de Challes-les-Eaux a sollicité Grand Chambéry pour :

- l'instauration de la procédure d'autorisation préalable de mise en location sur le périmètre ci-joint,
- la délégation de sa mise en œuvre à la commune de Challes-les-Eaux.

Par conséquent, il est proposé d'instaurer la procédure d'autorisation préalable de mise en location sur le périmètre concerné. Le dispositif ne peut entrer en vigueur avant un délai ne pouvant être inférieur à 6 mois à compter de la publication de la présente délibération.

## **Modalités pratiques**

### **Périmètre et typologie**

Le régime d'autorisation préalable de mise en location sera mis en place sur un secteur correspondant au centre ancien de la commune de Challes-les-Eaux, zoné UH au PLUi HD selon le plan joint.

Le régime s'applique aux logements :

- locatifs à usage de résidence principale,
- vides ou meublés,
- mis en location ou relocation,
- appartenant à des propriétaires privés.

Les logements mis en location par un organisme de logement social, ainsi que les logements qui bénéficient d'une convention avec l'Etat en application de l'article L. 831-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH), sont exclus du dispositif.

### Procédure

Le régime d'autorisation préalable de mise en location sera effectif pour les baux signés à compter du 1<sup>er</sup> février 2024.

Les pétitionnaires, propriétaires bailleurs ou mandataires, déposeront ou enverront leur dossier (lettre recommandée avec accusé de réception ou en dématérialisé) à la commune de Challes-les-Eaux.

La demande d'autorisation devra être établie conformément au formulaire Cerfa 15 652\*01 et à sa notice d'utilisation Cerfa 52148\*01. Pour les logements soumis à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le dossier de diagnostic technique sera annexé à la demande.

Si le dossier est incomplet, le propriétaire recevra un courrier de la commune précisant les points à compléter et/ou indiquant les pièces manquantes à fournir. Le pétitionnaire aura 15 jours à compter de la réception de l'accusé de réception pour renvoyer les éléments manquants, délai au-delà duquel il devra de nouveau déposer un dossier.

Si le dossier est complet, un accusé de réception sera délivré qui vaudra récépissé de demande d'autorisation mais aucunement autorisation. Une visite sur place pourra être effectuée, à l'aide d'une grille d'évaluation sur les critères d'atteinte à la salubrité publique et de sécurité des occupants. La date et l'heure seront fixées en amont avec le propriétaire.

Lorsque le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique, l'autorisation préalable de mise en location peut être refusée ou soumise à condition (article L. 635-3 du CCH).

L'absence de notification de décision expresse dans un délai d'un mois à compter du dépôt de la demande complète vaudra autorisation tacite.

L'autorisation préalable de mise en location ne pourra pas être délivrée lorsque l'immeuble dans lequel est situé le logement fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité, de péril ou relatif aux équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation.

Si l'avis est défavorable, il sera assorti du diagnostic des dysfonctionnements et précisera la nature des travaux ou aménagements prescrits pour satisfaire aux exigences de sécurité et salubrité. Le pétitionnaire, une fois les travaux effectués, pourra déposer de nouveau une demande préalable de mise en location.

Une copie de l'autorisation devra être jointe au contrat de bail. L'autorisation sera valable 2 ans. Passé ce délai, et en cas de changement de locataire, le propriétaire devra demander une nouvelle autorisation. L'autorisation deviendra caduque si le logement n'est pas loué dans les 2 ans qui suivent l'autorisation. En cas de changement de propriétaire, l'autorisation pourra être transférée via le Cerfa 15 663\*01 avec entrée en vigueur à compter du dépôt du formulaire.

La mise en location d'un logement sans autorisation sera sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire.

### Sanctions

La conclusion d'une location sans autorisation ou en dépit d'une décision de rejet pourra entraîner des sanctions financières. L'amende pourra aller de 5 000 € jusqu'à 15 000 € selon l'article L. 635-7 du CCH.

### **Délégation à la commune de Challes-les-Eaux de la mise en œuvre et du suivi de la procédure d'autorisation préalable de mise en location sur un secteur de Challes-les-Eaux**

Il convient d'acter la délégation de la mise en œuvre et du suivi de la procédure d'autorisation préalable de mise en location à la commune de Challes-les-Eaux et de conclure une convention de délégation qui précise les modalités.

### Contenu de la délégation

La commune de Challes-les-Eaux réalisera l'ensemble des actions concourant à mettre en œuvre la procédure d'autorisation préalable de mise en location selon les modalités définies par la délibération, c'est-à-dire assurer :

- la communication auprès du public et des acteurs locaux,
- l'accueil et l'information du public,
- l'instruction des demandes d'autorisation,
- la délivrance des autorisations et des refus,
- le contrôle par visites,
- le suivi et l'évaluation du dispositif,
- le contentieux.

### Modalités financières de la délégation

Les dépenses seront intégralement prises en charge par la commune de Challes-les-Eaux.

### Durée de la délégation

La délégation de mise en œuvre et de suivi à la commune de Challes-les-Eaux est limitée à la durée de validité du PLH, aujourd'hui inclus dans le PLUi HD. Le PLUi HD, adopté le 18 décembre 2019, est devenu exécutoire le 21 février 2020.

Aussi, dans la mesure où la durée de validité d'un PLH est normalement de 6 ans, il est retenu que la convention de délégation prendra fin au 21 février 2026. Après cette date, le renouvellement de la délégation devra être soumis à une nouvelle délibération et à la signature d'une convention.

### Modalités de contrôle et de suivi

La maire de Challes-les-Eaux adressera à Grand Chambéry un rapport annuel sur l'exercice de cette délégation.

**Vu** les statuts de Grand Chambéry qui disposent que la Communauté d'agglomération est compétente en matière d'habitat,

**Vu** la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs,

**Vu** la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement,

**Vu** les articles 92 et 93 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,

**Vu** la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique,

**Vu** les articles L. 635-1 à L. 635-11 du code de la construction et l'habitation,

**Vu** le décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location,

**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** la délibération n° 173-19 C du Conseil communautaire du 14 novembre 2019 modifiant la définition de l'intérêt communautaire en matière d'équilibre social de l'habitat,

**Vu** la délibération n° 201-19 C du Conseil communautaire du 18 décembre 2019 approuvant le Plan local d'urbanisme intercommunal de Grand Chambéry tenant lieu de Programme local de l'habitat et de Plan de déplacements urbains (PLUi HD),

**Vu** la sollicitation de la maire de Challes-les-Eaux par courriers en date du 9 mars 2023 puis du 19 mai 2023,

***Le Conseil communautaire de Grand Chambéry, après en avoir délibéré et à l'unanimité :***

**Article 1 : instaure** la procédure d'autorisation préalable de mise en location pour le secteur de Challes-les-Eaux, délimité sur le périmètre ci-joint, pour les baux signés à compter du 1<sup>er</sup> février 2024, conformément aux éléments exposés ci-avant,

**Article 2 : décide** de déléguer à la commune de Challes-les-Eaux la mise en œuvre et le suivi de la procédure d'autorisation préalable de mise en location sur un secteur de Challes-les-Eaux, jusqu'au 21 février 2026,

**Article 3 : approuve** la convention de délégation de mise en œuvre et de suivi du permis de louer à intervenir avec la commune de Challes-les-Eaux, ci-jointe,

**Article 4 : autorise** le président ou son représentant à signer toute pièce afférente à cette décision et notamment la convention de délégation.

## ACCUSE DE RECEPTION CONTROLE DE LEGALITE

Nature de l'acte : **Délibération I-Parapheur**

Numéro attribué à l'acte : **137-23 C**

|                    |                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objet de l'acte :  | RD - Instauration de la procédure d'autorisation préalable de mise en location pour un secteur de Challes-les-Eaux - Délégation à la commune de Challes-les-Eaux de la mise en œuvre et du suivi de la procédure |
| Thème Préfecture : | 3 - Domaine et patrimoine 3 - Locations 4 - Autres baux                                                                                                                                                          |
| Date de l'acte :   | 11 juillet 2023                                                                                                                                                                                                  |
| Annexe(s) :        | Annexe plan Challes les Eaux,<br>convention delegation permis de louer                                                                                                                                           |

Identifiant de télétransmission : 073-200069110-20230711-lmc1H29729H1-DE

Identifiant unique de l'acte : lmc1H29729H1

|                                      |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|
| Date de transmission en Préfecture : | 11 juillet 2023       |
| Date de réception en Préfecture :    | 11 juillet 2023       |
| Publication sur le site internet:    | mardi 11 juillet 2023 |