

**CONSEIL MUNICIPAL  
DU 24 MAI 2022  
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**

**Présidence de M. Ludovic HOCBON, Maire**

A 18 heures 30, le Conseil municipal s'est réuni, salle d'honneur de la Mairie, à la suite de la convocation adressée par Monsieur le Maire, le 18 mai 2022.

**Présents**

Mme LÉGERON Ghislaine, M. VERGNAUD Benjamin (s'est absenté au cours du point 2022-03-19, est revenu avant le vote du point 2022-03-20), Mme ROUHAUD Christelle, M. MIGNET Philippe, Mme HUETZ Anne (s'est absenteé au cours du point 2022-03-06, est revenue avant le vote du point 2022-03-07), M. VERDON Sébastien (arrivé au cours du point 2022-03-02), Mme SAINT-CYR Sylvie, M. LEMOINE Matthias (arrivé au cours du point 2022-03-02) et Mme DROUIN Patricia (s'est absenteé au cours du point 2022-03-18, est revenue avant le vote du point 2022-03-19), Adjoints.

M. BIRÉ Michel, Mme MÉMETEAU Arielle, Mme GRAUWIN Stéphanie, M. GUYONNET Philippe, M. BOUILLAUD Stéphane, M. FOULONNEAU Matthieu, Mme TRUDEAU Christelle, Mme DABIN Sophie, M. BRÉAU Ludovic (arrivé au cours du point 2022-03-06), M. BOISSINOT Antoine, Mme LAUVRIÈRE Claire, Mme GUIGNARD Anne-Lise, M. PLAUT Pascal, Mme CHAMPARNAUD Catherine, M. MACORPS Jean-Paul, M. FOURAGE Hugues (arrivé au cours du point 2022-03-02), Mme SÉGUY Geneviève, M. MÉTAY Pierre-André, Mme CABON Janick, M. BERTIN Jacky et Mme VERHAEGHE-GRILLO Dominique, Conseillers municipaux.

**Pouvoirs**

M. LEMOINE Matthias ayant donné procuration à M. VERGNAUD Benjamin, M. PÉTORIN Jean-Pierre ayant donné procuration à M. MIGNET Philippe, M. BRÉAU Ludovic ayant donné procuration à Mme TRUDEAU Christelle, M. GERBAUD Stéphane ayant donné procuration à M. FOURAGE Hugues.

**Secrétaire**

Mme TRUDEAU Christelle.

**Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, lesquels sont au nombre de 33, il a été procédé immédiatement à l'ouverture de la séance.**

**2022-03-15 HABITAT - LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE -  
INSTAURATION DE PÉRIMÈTRES D'AUTORISATION PRÉALABLE ET DE  
DÉCLARATION DE MISE EN LOCATION**

*Sur le rapport de Monsieur Benjamin VERGNAUD, Adjoint au Maire*

**Vu** le PLH approuvé par délibération du Conseil communautaire du 27 janvier 2020 ;  
**Vu** la convention OPAH-RU signé le 15 avril 2020 et avenante par délibération communautaire le 28 mars 2022 ;

**Vu** le marché de suivi et d'animation d'un guichet unique de l'habitat - OPAHRU et PTREH - en vue d'améliorer le parc de logements privés anciens de la Communauté de communes Pays de Fontenay-Vendée avec SOLIHA Vendée ;

**Vu** les articles L.634-1 et suivants, L.635-1 et suivants, R.634-1 et suivants et R635-1 et suivant du code de la construction et de l'habitation ;

**Considérant qu'**au regard des diagnostics, orientations et programme d'actions menés en vue de son élaboration, le programme local de l'habitat (PLH) 2020-2026 de la Communauté de communes Pays de Fontenay-Vendée a fixé les grands principes qui régissent la politique de l'habitat sur son territoire :

- relancer la dynamique démographique et conforter le développement du territoire ;
- maintenir des conditions favorables d'attractivité et garantir un développement partagé du territoire pour assurer les équilibres démographiques ;
- renforcer la mixité sociale et la solidarité territoriale ;

**Considérant que** ce nouveau PLH permet d'affirmer la stratégie communautaire à mener sur les six années, en participant activement à l'attractivité des communes, et plus particulièrement de leur centre-ville / centre-bourg ;

**Considérant que** les enjeux du territoire en matière d'attractivité résidentielle en lien avec l'habitat et les économies d'énergie sont :

- accueillir et renouveler la population pour garantir un développement démographique ainsi que la pérennité des services et des équipements ;
- développer un parc de logements attractifs et qualitatif pour maintenir la population en place et cibler une population nouvelle ;
- réduire la part du parc non résidentiel via le renouvellement urbain ;
- poursuivre/enclencher une dynamique de réhabilitation volontariste du parc existant ;
- répondre aux besoins spécifiques identifiés ;
- accompagner les habitants et les acteurs ;
- améliorer la connaissance de l'évolution du parc de logements et de leurs occupants ;

**Considérant qu'**il s'avère nécessaire d'optimiser les capacités du parc ancien, de valoriser le tissu existant, et de limiter le développement de l'offre en extension urbaine, en réhabilitant notamment les logements les plus obsolètes du parc, et en favorisant la reprise de parc existant en travaillant à la fois sur l'attractivité du cadre de vie et du logement/des ilots ;

**Considérant que** l'opération programmée pour l'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU) constitue un outil de cette intervention coordonnée en faveur de l'amélioration du parc de logements anciens en général, et en faveur du centre ancien de Fontenay-le-Comte en particulier ;

**Considérant que** la volonté de lancer un guichet unique de l'habitat s'inscrit totalement en réponse à ces enjeux par :

- le développement de logements attractifs et abordables ;
- l'accompagnement des habitants et des acteurs ;
- la poursuite d'une dynamique de réhabilitation volontariste du parc existant, en centre-bourg et plus particulièrement en centre-ville de Fontenay-le-Comte où la dynamique est certes fragile mais existante ;

**Considérant que** la Communauté de communes Pays de Fontenay-Vendée a retenu un prestataire en charge du suivi et de l'animation d'un guichet unique de l'habitat dont le marché comprend également une prestation supplémentaire éventuelle intitulée « accompagnement à la mise en œuvre et suivi-animation du permis de louer » sur un secteur identifié de Fontenay-le-Comte ;

**Considérant que** ce dispositif s'intègre par ailleurs au programme Action cœur de ville, fiche action 5 « Mise en place de mesures coercitives et de veille pour l'amélioration du logement et du cadre de vie » de l'axe 1 « De la réhabilitation à la restructuration : Vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville » ;

**Considérant** compte-tenu des dysfonctionnements constatés en secteur Renouvellement urbain, **qu'il** a été étudié la mise en œuvre des autorisations préalables et déclarations de mise en location (usuellement désignés sous la sémantique de permis de louer) sur le territoire, comme outil supplémentaire de lutte contre l'habitat indigne ;

**Considérant que** ce nouveau dispositif permet de s'assurer que les logements mis sur le marché sont aux normes, de lutter contre l'insalubrité et contre les infractions au règlement sanitaire départemental (qui relèvent du pouvoir de police du maire, en l'absence du transfert au Président de l'établissement public de coopération intercommunale), et donc de lutter contre les marchands de sommeil et les bailleurs indélicats ;

**Considérant que** la Communauté de communes accompagne la Ville de Fontenay-le-Comte dans la mise en œuvre du dispositif en assurant la préparation du permis de louer, son suivi technique, et en participant à la communication. La Ville reste le guichet du public sur ce dispositif qui est de sa compétence, et est seule compétente pour la délivrance des récépissés et décisions ;

**Considérant que** le régime d'intervention privilégié est la mise en location d'un bien après autorisation préalable afin de veiller à la qualité des logements mis en location sur le secteur ; **Que** ce régime d'autorisation préalable de mise en location conditionne la conclusion d'un contrat de location à l'obtention d'une autorisation préalable ; **Qu'un** second régime d'intervention est la déclaration de mise en location dans les 15 jours suivant la conclusion du contrat de location ; **Que** ce régime permet à la collectivité d'être informée des logements mis en location.

**Considérant que** l'identification de cet instrument comme levier d'intervention d'une politique de l'habitat volontariste se fonde sur des données statistiques. Ainsi, à titre indicatif, le tableau ci-après, issu des fichiers fonciers 2017 – CEREMA, reprend le nombre de logements situés rue des Loges à Fontenay-le-Comte :

| Type de logement                                      | Nbre       | %           |
|---|------------|-------------|
| <b>Location autre que propriétaire ou usufruitier</b> | <b>168</b> | <b>57%</b>  |
| Location non affectée à l'habitation soumise à la TVA | 6          | 2%          |
| Logement occupé par le propriétaire ou l'usufruitier  | 72         | 24%         |
| Logement vacant                                       | 45         | 15%         |
| Non indiqué   | 6          | 2%          |
| <b>TOTAL (sur 124 bâtiments)</b>                      | <b>297</b> | <b>100%</b> |

**Considérant** le constat que la rue des Loges compte un nombre important de logements locatifs, plus d'un logement sur 2 est mis en location ;

**Considérant que** c'est par ailleurs le secteur où la Ville note le plus de signalements de logements indignes ;

**Considérant que** deux périmètres sont donc envisagés pour la mise en place du permis de louer :

- un périmètre d'autorisation préalable de mise en location ciblé sur le croisement du périmètre du quartier prioritaire de la politique de la ville et le secteur renouvellement urbain de l'OPAH ;
- un périmètre de déclaration de mise en location correspondant au secteur renouvellement urbain de l'OPAH ;

**Considérant que** ces périmètres sont délimités selon le plan annexé ;

**Considérant que** ces dispositifs concerneront toutes les mise en location de logement, vide ou meublé, à usage de résidence principale, à l'exception des logements mis en location par un organisme de logement social et aux logements qui bénéficient d'une convention avec l'Etat en application de l'article L.351-2 du code de la construction et de l'habitation ;

**Considérant qu'**un plan de communication spécifique au déploiement du permis de louer, puis à son animation, sera proposé par le prestataire de la Communauté de communes, et pourra notamment comprendre une réunion d'information à destination des partenaires immobiliers, l'édition d'un guide, la présence à une réunion de quartier et une information des propriétaires ;

**Le Conseil municipal après en avoir délibéré, à l'unanimité :**

- **APPROUVE** la mise en place d'un périmètre d'autorisation préalable de mise en location sur le territoire de la Ville de Fontenay-le-Comte au croisement du périmètre du quartier prioritaire de la politique de la ville et du secteur renouvellement urbain de l'OPAH tel que figurant sur le plan annexé ;

- **APPROUVE** la mise en place d'un périmètre de déclaration de mise en location sur le territoire de la Ville de Fontenay-le-Comte sur le secteur renouvellement urbain de l'OPAH (hormis au croisement du périmètre du quartier prioritaire de la politique de la ville soumis au régime de l'autorisation préalable) tel que figurant sur le plan annexé ;

- **DÉCIDE** que ces dispositifs concerneront toutes les mises en location de logement, vide ou meublé, à usage de résidence principale, à l'exception des logements mis en location par un organisme de logement social et aux logements qui bénéficient d'une convention avec l'Etat en application de l'article L.351-2 du code de la construction et de l'habitation ;

- **FIXE** au 1<sup>er</sup> janvier 2023 l'entrée en vigueur de ces dispositifs pour la durée du programme local de l'habitat 2020-2026 de la Communauté de communes Pays de Fontenay-Vendée ;

- **DIT que** les déclarations et demandes d'autorisation préalables de mise en location de logements devront être déposées, selon les formulaires règlementaires, soit par lettre recommandée avec accusé de réception soit par dépôt du dossier complet contre récépissé, en Mairie – 4 quai Victor-Hugo – BP 19 – 85201 FONTENAY-LE-COMTE CEDEX ;

- **DIT que** la présente délibération sera notifiée à la Communauté de communes Pays de Fontenay-Vendée, à la Caisse d'allocations familiales et à la Caisse de mutualité sociale agricole ;
- **SOLLICITE** la Communauté de communes Pays de Fontenay-Vendée et son prestataire pour l'accompagnement à la mise en œuvre et suivi-animation ;
- **DÉLÈGUE** tous pouvoirs à Monsieur le Maire pour assurer la mise en œuvre de ces dispositifs ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer les actes à intervenir pour assurer la mise en œuvre.

---

### **DÉCISION EXÉCUTOIRE**

Transmise en Préfecture le

Publiée ou notifiée le

La présente décision peut faire l'objet d'un recours devant  
Tribunal administratif de Nantes – 6 allée de l'Île Gloriette – B.P.  
24111 – 44041 NANTES CEDEX 01 – dans un délai de 2 mois  
compter de sa notification et/ou publication et de sa transmission au  
contrôle de légalité.



Pour extrait conforme,  
Le Maire,

  
**Ludovic HOCBON**



Envoyé en préfecture le 30/05/2022

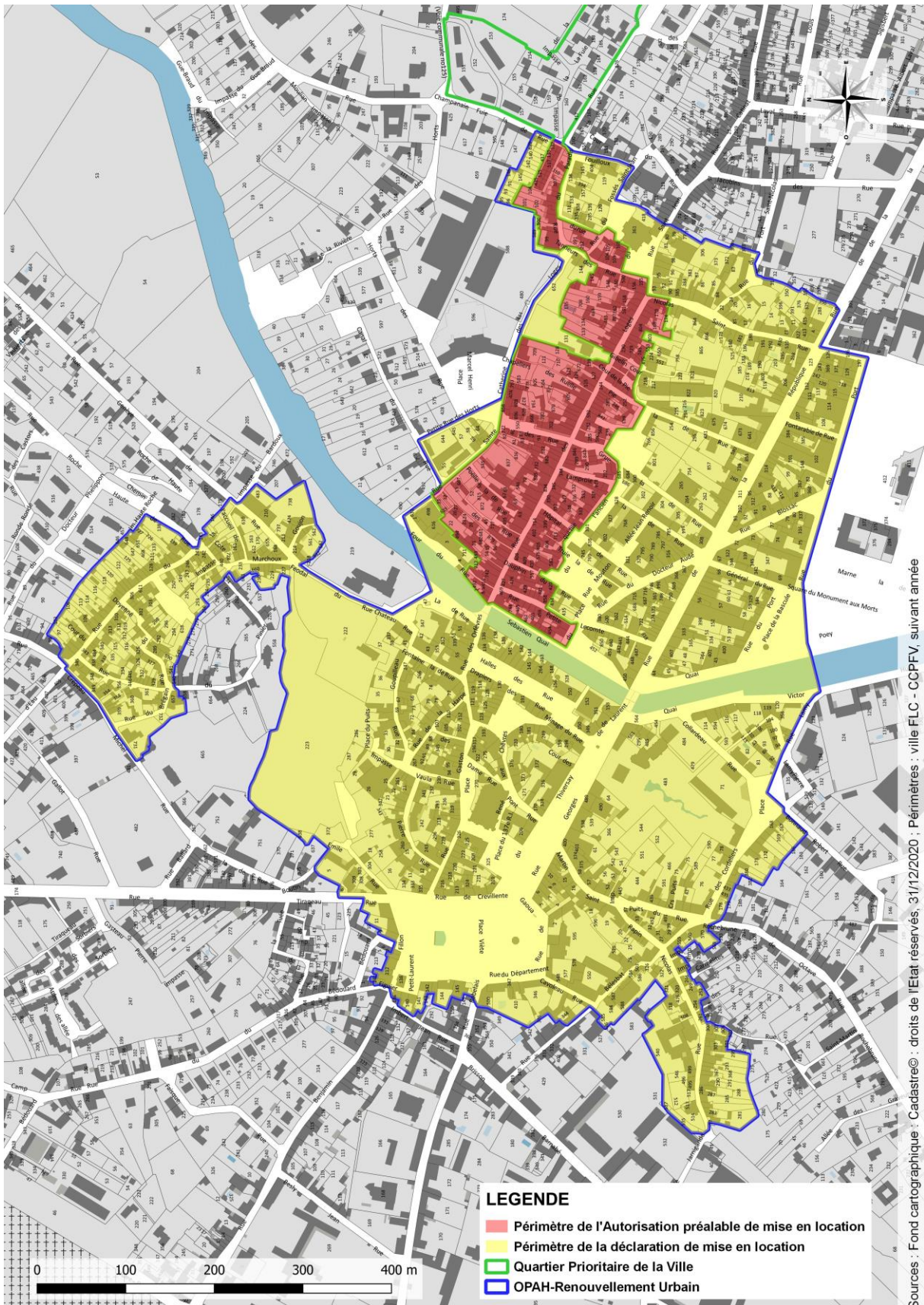
Reçu en préfecture le 30/05/2022

Affiché le

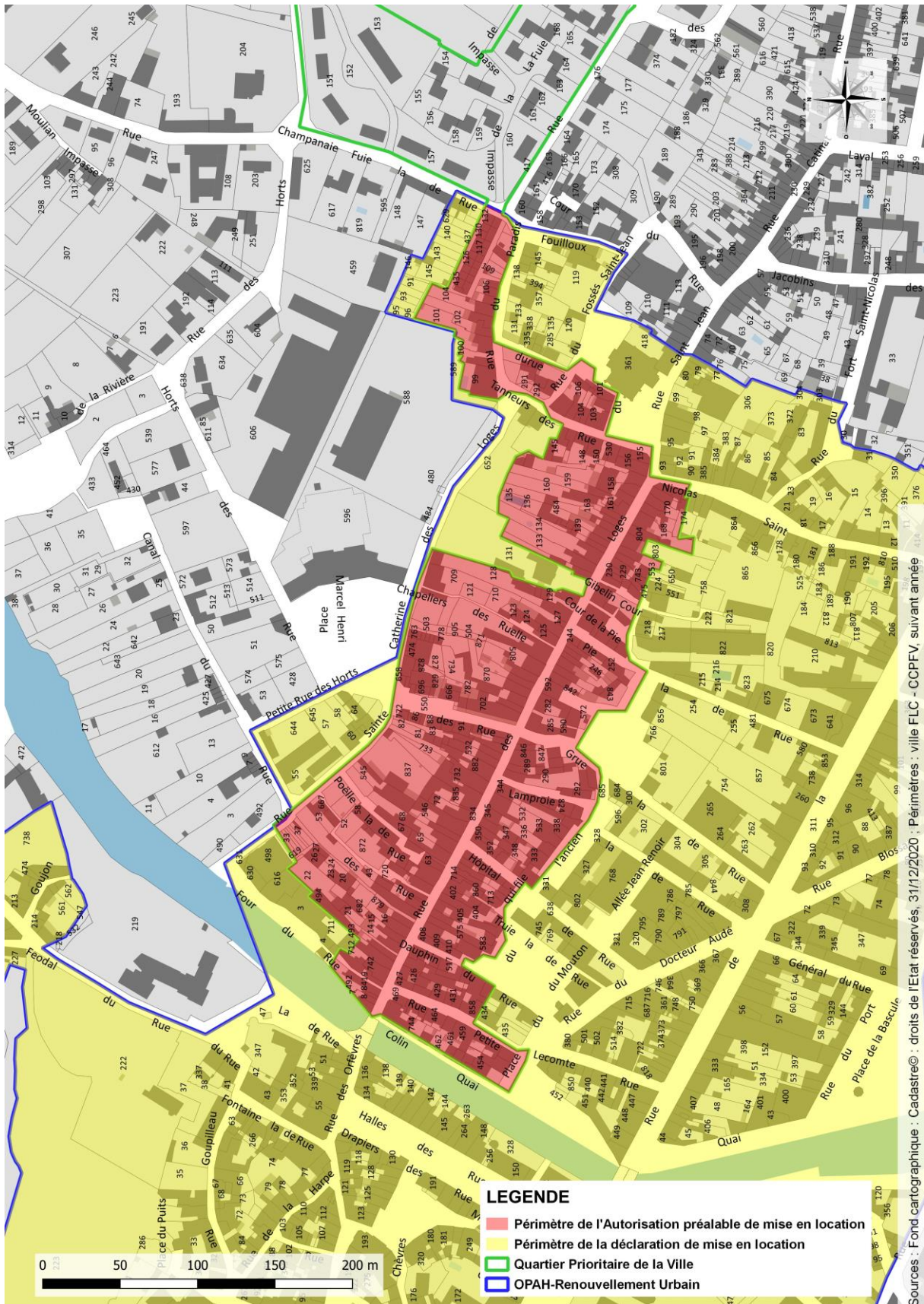


ID : 085-218500924-20220524-DEL\_2022\_03\_15-DE

Annexe à la délibération n° 2022-03-15







- LEGENDE**
- Périmètre de l'Autorisation préalable de mise en location
  - Périmètre de la déclaration de mise en location
  - Quartier Prioritaire de la Ville
  - OPAH-Renouvellement Urbain

Sources : Fond cartographique : Cadastre© ; droits de l'Etat réservés, 31/12/2020 ; Périmètres : ville FLC - CCPV, suivant année

**Dispositif légal et réglementaire**  
(Extraits du code de la construction et de l'Habitation)

En termes de procédure, pour le régime de l'autorisation préalable, les dispositions sont les suivantes :

- La mise en location d'un logement situé dans les zones soumises à autorisation préalable de mise en location est subordonnée à la délivrance d'une autorisation par le par le maire ;
- Le maire peut refuser ou soumettre à conditions l'autorisation préalable de mise en location lorsque le logement ne respecte pas les caractéristiques de décence prévues à l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ou est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique. La décision de rejet de la demande d'autorisation préalable de mise en location est motivée et précise la nature des travaux ou aménagements prescrits pour satisfaire aux exigences précitées ;
- La demande d'autorisation, transmise à la commune, est établie conformément à un formulaire dont le modèle est fixé par arrêté du ministre chargé du logement. Elle peut être adressée par voie électronique si la délibération mentionnée au II de l'article L.635-1 a prévu cette faculté. Pour les logements dont les contrats de location sont soumis à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, le dossier de diagnostic technique prévu à ce même article est annexé à cette demande ;
- Le dépôt de la demande d'autorisation donne lieu à la remise d'un récépissé ;
- A défaut de notification d'une décision expresse dans un délai d'un mois à compter du dépôt de la demande d'autorisation, le silence gardé par le maire de la commune vaut autorisation préalable de mise en location ;
- L'autorisation préalable de mise en location doit 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 ;
- L'autorisation préalable de mise en location reproduit l'ensemble des informations mentionnées dans la demande d'autorisation ;
- L'autorisation devient caduque s'il apparaît qu'elle n'est pas suivie d'une mise en location dans un délai de deux ans suivant sa délivrance ;
- En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux du logement, une autorisation en cours de validité peut être transférée au nouveau propriétaire du logement. Ce transfert prend effet à compter du dépôt par le nouveau propriétaire, auprès de l'autorité compétente, d'une déclaration de transfert, sous réserve de l'accord du bénéficiaire initial de l'autorisation. La déclaration de transfert est établie conformément à un formulaire dont le modèle est fixé par arrêté du ministre chargé du logement et déposée selon des modalités définies par l'autorité compétente mentionnée au I de l'article L. 635-1 ;
- 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 ;
- Lorsqu'une personne met en location un logement sans avoir préalablement déposé la demande d'autorisation prévue auprès de la commune, le représentant de l'Etat dans le département peut, après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé, ordonner le paiement d'une amende au plus égale



à 5 000 €. En cas de nouveau manquement dans un délai de trois ans, le montant maximal de cette amende est porté à 15 000 €. Lorsqu'une personne met en location un logement en dépit d'une décision de rejet de sa demande d'autorisation préalable notifiée par le maire de la commune, le représentant de l'Etat dans le département peut, après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé, ordonner le paiement d'une amende au plus égale à 15 000 €. Le produit des amendes prévues aux deux premiers alinéas est intégralement versé à l'Agence nationale de l'habitat. L'amende est proportionnée à la gravité des manquements constatés et ne peut être prononcée plus d'un an à compter de la constatation des manquements ;

- La mise en location de locaux à usage d'habitation par un bailleur, sans autorisation préalable, est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire. L'autorisation préalable de mise en location délivrée à titre tacite est sans incidence sur la qualification du logement au regard des caractéristiques de décence ou du caractère indigne de l'habitat défini à l'article 1er-1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ;
- La délivrance d'une autorisation préalable de mise en location est inopposable aux autorités publiques chargées d'assurer la police de la salubrité ou de la sécurité publiques, ainsi qu'aux droits des occupants afférents aux mesures de police administratives édictées à ce titre. Nonobstant l'article L. 635-3, 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 péril ou relatif aux équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation ;
- Les refus d'autorisation préalable de mise en location ou les autorisations assorties de réserves sont transmis par les autorités compétentes au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et sont inscrits à l'observatoire des logements indignes mentionné à l'article 3 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

-  
En termes de procédure, pour le régime de la déclaration, les dispositions sont les suivantes :

- Les personnes qui mettent en location un logement situé dans les zones soumises à déclaration de mise en location le déclarent, dans un délai de quinze jours suivant la conclusion du contrat de location, au maire de la commune. Cette déclaration ne concerne pas les propriétaires ou les logements mentionnés au second alinéa du I de l'article L. 634-1 ;
- La déclaration est établie conformément à un formulaire dont le modèle est fixé par arrêté du ministre chargé du logement et peut être adressée par voie électronique si la délibération mentionnée à l'article L. 634-1 a prévu cette faculté. Pour les logements dont les contrats de location sont soumis à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, le dossier de diagnostic technique prévu à ce même article est annexé à la déclaration ;
- Le dépôt de la déclaration donne lieu à la remise d'un récépissé dans la semaine suivante, dont une copie est transmise pour information par le propriétaire au locataire :
  - Lorsque la déclaration est complète, un récépissé indiquant la date de dépôt de la déclaration et reproduisant l'ensemble des informations mentionnées dans celle-ci ;
  - Lorsque la déclaration est incomplète, un accusé de réception indiquant la date de dépôt de la déclaration, les pièces ou informations manquantes et invitant le déclarant à fournir ces pièces ou informations dans un délai fixé par l'autorité compétente, qui ne peut être supérieur à un mois. Si le déclarant ne produit pas

l'ensemble des pièces ou informations demandées dans le délai qui lui est imparti, il doit procéder au dépôt d'une nouvelle déclaration ; l'accusé de réception adressé au requérant lui demandant de compléter son dossier mentionne cette conséquence ;

- Cette déclaration est renouvelée à chaque nouvelle mise en location ;
- L'absence de déclaration de mise en location est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire ;
- Le bénéfice du paiement en tiers payant des aides personnelles au logement est subordonné à la production du récépissé de la déclaration de mise en location ;
- Lorsqu'une personne met en location un logement sans remplir les obligations de déclaration prescrites, le représentant de l'Etat dans le département peut, après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé, ordonner le paiement d'une amende au plus égale à 5 000 € ; le produit en est intégralement versé à l'Agence nationale de l'habitat ;
- L'amende est proportionnée à la gravité des manquements constatés relatifs aux obligations de déclaration et ne peut être prononcée plus d'un an à compter de la constatation des manquements.