

Extrait du Registre des délibérations du Conseil de Communauté

Séance du 15 décembre 2022

Publié le : 29/12/2022

Membres du Conseil de Communauté en exercice : 123

Le Conseil de Communauté, régulièrement convoqué, s'est réuni, sous la présidence de Madame Anne VIGNOT, Présidente de Grand Besançon Métropole.

Ordre de passage des rapports: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52.

La séance est ouverte à 18h05 et levée à 22h35.

Étaient présents : **Audeux :** Mme Françoise GALLIOU (à partir de la question n°7) **Avanne-Aveney :** Mme Marie-Jeanne BERNABEU **Besançon :** Mme Elise AEBISCHER, M. Hasni ALEM, Mme Frédérique BAEHR, M. Guillaume BAILLY (à partir de la question n°13), Mme Anne BENEDETTO, M. Kevin BERTAGNOLI, Mme Pascale BILLEREY, M. Nicolas BODIN (à partir de la question n°7), M. François BOUSSO, Mme Fabienne BRAUCHLI, Mme Claudine CAULET, Mme Annaïck CHAUVET, Mme Julie CHETTOUH, M. Sébastien COUDRY, M. Philippe CREMER, M. Laurent CROIZIER, M. Benoit CYPRIANI, Mme Karine DENIS-LAMIT, M. Cyril DEVESA, Mme Marie ETEVENARD, M. Ludovic FAGAUT (à partir de la question n°13), Mme Lorine GAGLILOLO, M. Abdel GHEZALI, M. Olivier GRIMAITRE, Mme Valérie HALLER, M. Damien HUGUET, M. Jean-Emmanuel LAFARGE, M. Aurélien LAROPPE (à partir de la question n°7), Mme Myriam LEMERCIER, M. Christophe LIME, Mme Agnès MARTIN, Mme Carine MICHEL, Mme Laurence MULOT, M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, Mme Karima ROCHDI (à partir de la question n°6 et jusqu'à la question n°19 incluse), Mme Juliette SORLIN (à partir de la question n°13), M. Nathan SOURISSEAU, M. Gilles SPICHER, M. André TERZO, Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE, Mme Marie ZEHAF **Bonnay :** M. Gilles ORY **Boussières :** M. Eloi JARAMAGO **Busy :** M. Philippe SIMONIN **Chalèze :** M. René BLAISON **Chalezeule :** M. Christian MAGNIN-FEYSOT **Champvans-les-Moulins :** M. Florent BAILLY **Châtillon-le-Duc :** Mme Catherine BOTTERON **Chaucenne :** Mme Valérie DRUGE **Chemaudin et Vaux :** M. Gilbert GAVIGNET **Chevroz :** M. Franck BERNARD **Cussey-sur-l'ognon :** M. Jean-François MENESTRIER (à partir de la question n°6) **Deluz :** M. Fabrice TAILLARD **Devecey :** M. Michel JASSEY **Ecole-Valentin :** M. Yves GUYEN **Fontain :** M. Claude GRESSET-BOURGEOIS **François :** M. Emile BOURGEOIS **Geneuille :** M. Patrick OUDOT **Grandfontaine :** M. Henri BERMOND **Les Auxons :** M. Anthony NAPPEZ **Mamirolle :** M. Daniel HUOT **Mazerolles-le-Salin :** M. Daniel PARIS **Miserey-Salines :** M. Marcel FELT (à partir de la question n°13) **Montfaucon :** M. Pierre CONTOZ **Montferrand-le-Château :** Mme Lucie BERNARD **Morre :** M. Jean-Michel CAYUELA (à partir de la question n°6) **Osselle-Routelle :** Mme Anne OLSZAK **Pirey :** M. Patrick AYACHE (à partir de la question n°3) **Pouilley-Français :** M. Yves MAURICE **Pouilley-les-Vignes :** M. Jean-Marc BOUSSET **Pugey :** M. Frank LAIDIE (à partir de la question n°6) **Roche-lez-Beaupré :** M. Jacques KRIEGER **Roset-Fluans :** M. Jacques ADRIANSEN **Saint-Vit :** Mme Anne BIHR, M. Pascal ROUTHIER **Saône :** M. Benoit VUILLEMIN (jusqu'à la question n°14 incluse) **Serre-les-Sapins :** M. Gabriel BAULIEU **Thise :** M. Pascal DERIOT **Thoraise :** M. Jean-Paul MICHAUD **Torpes :** M. Denis JACQUIN **Velesmes-Essarts :** M. Jean-Marc JOUFFROY **Venise :** M. Jean-Claude CONTINI **Vorges-les-Pins :** Mme Maryse VIPREY

Étaient absents : **Amagney :** M. Thomas JAVAUX **Besançon :** Mme Nathalie BOUVET, Mme Aline CHASSAGNE, Mme Sadia GHARET, M. Pierre-Charles HENRY, Mme Marie LAMBERT, M. Jamal-Eddine LOUHKIAR, Mme Marie-Thérèse MICHEL, M. Maxime PIGNARD, M. Yannick POUJET, M. Jean-Hugues ROUX, Mme Claude VARET **Beure :** M. Philippe CHANEY **Braillans :** M. Alain BLESSEMILLE **Byans-sur-Doubs :** M. Didier PAINEAU **Champagney :** M. Olivier LEGAIN **Champoux :** M. Romain VIENET **Dannemarie-sur-Crête :** Mme Martine LEOTARD **Gennes :** M. Jean SIMONDON **La Chevillotte :** M. Roger BOROWIK **La Vèze :** M. Jean-Pierre JANNIN **Larnod :** M. Hugues TRUDET **Le Gratteris :** M. Cédric LINDECKER **Marchaux-Chaufontaine :** M. Patrick CORNE **Merey-Vieilleilley :** M. Philippe PERNOT **Nancray :** M. Vincent FIETIER **Noironte :** M. Claude MAIRE **Novillars :** M. Bernard LOUIS **Palise :** M. Daniel GAUTHEROT **Pelousey :** Mme Catherine BARTHELET **Rancenay :** Mme Nadine DUSSAUCY **Tallenay :** M. Ludovic BARBAROSSA **Vaire :** Mme Valérie MAILLARD **Vieilleilley :** M. Franck RACLOT **Villars Saint-Georges :** M. Damien LEGAIN

Secrétaire de séance : M. Philippe SIMONIN

Procurations de vote : M. Guillaume BAILLY à Mme Myriam LEMERCIER (jusqu'à la question n°12 incluse), Mme Nathalie BOUVET à M. Laurent CROIZIER, Mme Aline CHASSAGNE à M. Hasni ALEM, M. Pierre-Charles HENRY à Mme Christine WERTHE, Mme Marie LAMBERT à Mme Laurence MULOT, Mme Marie-Thérèse MICHEL à M. Nathan SOURISSEAU, M. Maxime PIGNARD à M. Ludovic FAGAUT (à partir de la question n°13), M. Yannick POUJET à M. Nicolas BODIN (à partir de la question n°7), Mme Karima ROCHDI à Mme Agnès MARTIN (à partir de la question n°20), M. Jean-Hugues ROUX à Mme Sylvie WANLIN, Mme Juliette SORLIN à M. Sébastien COUDRY (jusqu'à la question n°12 incluse), Mme Claude VARET à Mme Karine DENIS-LAMIT, M. Philippe CHANEY à Mme Anne OLSZAK, M. Alain BLESSEMILLE à M. Jacques KRIEGER, M. Olivier LEGAIN à Mme Françoise GALLIOU (à partir de la question n°7), Mme Martine LEOTARD à M. Jean-Marc BOUSSET, M. Jean SIMONDON à M. Daniel HUOT, M. Jean-Pierre JANNIN à M. Claude GRESSET-BOURGEOIS, M. Hugues TRUDET à M. Philippe SIMONIN, M. Cédric LINDECKER à M. Pierre CONTOZ, M. Patrick CORNE à M. Christian MAGNIN-FEYSOT, M. Philippe PERNOT à M. Aurélien LAROPPE (à partir de la question n°7), M. Marcel FELT à M. Yves GUYEN (jusqu'à la question n°12), Bernard LOUIS à M. Fabrice TAILLARD, M. Daniel GAUTHEROT à M. Gilles ORY, Mme Catherine BARTHELET à M. Jean-Paul MICHAUD, Mme Nadine DUSSAUCY à Mme Marie-Jeanne BERNABEU, M. Benoit VUILLEMIN à M. Gabriel BAULIEU (à partir de la question n°15), M. Ludovic BARBAROSSA à M. Anthony NAPPEZ, M. Franck RACLOT à M. Jean-Claude CONTINI, M. Damien LEGAIN à M. Pascal ROUTHIER.

Délibération n°2022/006365

Rapport n°43 - Bilan du « permis de louer » sur le périmètre et la durée de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) du Cœur de Ville de Besançon, et évolution du dispositif sur les communes de Besançon et Saint-Vit

Bilan du « permis de louer » sur le périmètre et la durée de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) du Cœur de Ville de Besançon, et évolution du dispositif sur les communes de Besançon et Saint-Vit

Rapporteur : M. Pascal ROUTHIER, Vice-Président

Résumé :

Les communes de Besançon et Saint-Vit ont instauré le « permis de louer » sur leurs périmètres d'OPAH, respectivement le 09/10/2020 et le 07/10/2021.

Dans le cadre de l'ORT du territoire de GMB, l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain du cœur de ville de Besançon a pour ambition de rénover et moderniser l'offre privée de logements d'une partie du centre-ville bisontin pour redynamiser et renouveler l'attractivité du cœur de ville. En complément, la commune a souhaité expérimenter le « permis de louer » sur le périmètre et la durée de l'OPAH-RU, outil dont l'instauration relève de GBM.

Cette délibération a pour objet de présenter un 1^{er} bilan de ce dispositif, et de valider le principe d'une évolution du permis de louer au regard de l'évolution du décret décence au 01/01/2023 et de l'intégration d'un critère de décence énergétique dans ce décret.

Dans ce contexte, il est proposé qu'à compter du 01/01/2023, le régime d'autorisation préalable de mise en location (APML) s'applique aux logements dont le DPE les classent F ou G, et que le régime de déclaration de mise en location se substitue au régime d'APML pour tous les autres logements sur le périmètre de l'OPAH-RU de Besançon.

Il est également proposé que la commune de Saint-Vit adopte le régime de déclaration de mise en location sur la totalité du périmètre de sa future OPAH.

La ville de Besançon s'est engagée en 2018 dans le programme Action cœur de ville, dont les objectifs et moyens visent la redynamisation globale du centre-ville. En complément, la commune a souhaité expérimenter le « permis de louer » sur le périmètre et la durée de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) qui s'attache à rénover et moderniser le parc de logements du centre-ville et à rendre le cœur de ville plus attractif.

Ce dispositif, dont l'objectif est de renforcer les outils de prévention des situations de mal logement, est entré en vigueur à Besançon au 01/05/2021.

Instauré par la loi ALUR du 24 mars 2014 dans le cadre de la politique de lutte contre l'habitat indigne, en renforçant le contrôle par les collectivités des conditions de sécurité et de salubrité des logements du parc privé, le permis de louer désigne deux dispositifs aux régimes juridiques distincts: l'autorisation préalable de mise en location (APML), et la déclaration de mise en location.

Il permet aux collectivités de délimiter des zones dans lesquelles la mise en location d'un logement sera soumise à l'un de ces 2 dispositifs. Le choix de la procédure ainsi que des modalités de mise en œuvre reste à l'appréciation des collectivités.

A l'origine, la ville de Besançon a retenu le régime d'APML, souhaitant en tester la pertinence en adéquation avec le programme et les outils de l'OPAH.

La commune de Saint-Vit a également instauré le régime d'APML sur le périmètre de son OPAH.

Par convention de délégation, GBM a accepté la demande de la Ville de Besançon de lui déléguer la mise en œuvre du projet de réhabilitation de l'habitat, incluant l'instauration du permis de louer. Le régime d'Autorisation Préalable de Mise en Location (APML) a été instauré sur le périmètre de l'OPAH-RU de Besançon par délibération du 09 octobre 2020.

La loi précise néanmoins que la délégation aux communes de la mise en œuvre et du suivi du permis de louer est limitée à la durée de validité du Programme Local de l'Habitat (PLH). La crise sanitaire ayant provoqué des retards dans la procédure de révision, le PLH a cessé d'être exécutoire à compter du 18 décembre 2021. Par conséquent, la délégation du permis de louer a été suspendue dans

l'attente d'un PLH exécutoire contrairement à la conduite des OPAH-RU/OPAH qui reste déléguée aux communes.

GBM a donc repris la responsabilité de la mise en œuvre du « permis de louer » sur tout son territoire.

Bilan du permis de louer sur Besançon après un an ½ de mise en œuvre

- **1544 dossiers instruits**, dont 27,6 % d'autorisations, 36,7% d'autorisations avec réserves non levées, 9,5% d'autorisations avec réserves levées.
- **8 refus d'autorisation, soit 0,5 % de l'ensemble des dossiers instruits.**
- 12,0% d'autorisations tacites.
- 11,3% de dossiers bloqués.
- 62,6 % des demandes émanent d'agences immobilières et de mandataires; 37,4 % de bailleurs privés.

Les types de désordres rencontrés, objet des réserves, concernent en majorité des non conformités électriques et gaz, des problèmes de ventilation et d'humidité à traiter, des hauteurs de garde-corps non conformes.

Le taux de refus est extrêmement faible et l'ensemble des arrêtés avec réserves ne font pas l'objet de corrections par les propriétaires.

Lors de la mise en œuvre du permis de louer, la Ville souhaitait pouvoir conditionner les mises en locations à des performances énergétiques minimales. L'Etat avait été sollicité sur le principe d'autoriser Besançon à lancer cette expérimentation qui n'avait pu être mise en place.

Vue l'évolution du décret décence à compter du 01/01/2023, un logement sera qualifié d'énergétiquement décent lorsque sa consommation d'énergie estimée par le DPE, sera inférieure à 450 kWh/m² (soit la plupart des « classe G »). Les logements dont la consommation d'énergie dépasse cette valeur ne pourront plus être proposés à la location.

Compte tenu du bilan du dispositif et de ces évolutions réglementaires, il est proposé de faire évoluer le « permis de louer » afin de mieux l'adapter aux enjeux d'amélioration et de rénovation du parc de logements en cœur de ville.

Le permis de louer, couplé à la démarche d'animation de l'OPAH-RU, doit favoriser le repérage des logements dégradés tout en sensibilisant les propriétaires à la réalisation de travaux dans les logements du parc privé, grâce à l'accompagnement et aux aides financières mobilisables en faveur de l'amélioration qualitative, notamment énergétique, de leur patrimoine locatif.

Sur le périmètre d'OPAH de Saint-Vit, la mise en œuvre du permis de louer a été différée suite au retard pris par la finalisation de la convention d'OPAH avec l'ANAH.

Dans ce contexte et à compter du 01/01/2023, il est proposé de faire évoluer le permis de louer. Le régime d'autorisation préalable de mise en location (APML), avec visite obligatoire, s'appliquera à cette date uniquement aux logements dont le DPE les classent F ou G (soit 13% des dossiers actuels).

Pour tous les autres logements inclus dans le périmètre de l'OPAH-RU du cœur de ville de Besançon et sur la totalité du périmètre d'OPAH de Saint-Vit, c'est le régime de déclaration de mise en location qui s'appliquera.

- **Maintien du régime d'Autorisation Préalable de Mise en Location, avec visites systématiques, pour les logements dont le DPE les classent F ou G**

L'ensemble des modalités de mise en œuvre du régime d'Autorisation Préalable de Mise en Location reste identiques à celles décrites dans les délibérations initiales de la Ville de Besançon et de GBM (délibérations respectives n°2020/006179 du 09/10/2020 et n°2021/005803 du 07/10/2021).

Le service Action cœur de ville de la ville de Besançon continuera à s'appuyer sur le groupement Sedia/Soliha en tant qu'animateur de l'OPAH-RU pour l'instruction des dossiers d'APML, conformément aux prestations et aux modalités d'instruction énoncées dans ces mêmes délibérations.

En ciblant les logements faisant l'objet d'une interdiction progressive de mise en location, cette démarche aura pour vocation de favoriser la rénovation et la remise en location des biens considérés comme « passoires énergétiques », en s'appuyant sur les outils de l'OPAH-RU, à travers les prestations de conseil et d'accompagnement du groupement Sedia/Soliha, et grâce au dispositif d'aides financières aux travaux mobilisables par les propriétaires.

- **Passage du régime d'APML au régime de déclaration de mise en location pour tous les autres logements sur le périmètre de l'OPAH-RU du cœur de ville de Besançon, et sur l'ensemble des logements concernés dans le périmètre d'OPAH de Saint-Vit.**

La déclaration de mise en location vise à améliorer la connaissance des logements mis en location afin de s'assurer que le parc locatif respecte la réglementation en matière de décence, de sécurité des locataires et de salubrité publique.

Le périmètre :

Le périmètre d'application correspond aux trois secteurs opérationnels de l'OPAH-RU du cœur de ville de Besançon (Battant, Hypercentre et Pied de la citadelle) et au secteur d'OPAH de Saint-Vit.

Locations concernées :

L'ensemble des locations privées à usage de résidence principale, vides ou meublées sont concernées. Les logements mis en location par un organisme de logement social ou ceux faisant l'objet d'un conventionnement avec l'Etat sont dispensés de cette déclaration.

Seule la mise en location ou la relocation d'un logement est visée. La reconduction, le renouvellement de location ou l'avenant au contrat de location ne sont pas soumis à autorisation. Cette déclaration est donc à renouveler à chaque nouvelle mise en location.

Pour être mis sur le marché de la location, un logement ne doit pas porter atteinte à la sécurité des habitants et à la salubrité publique.

Procédure de déclaration de mise en location (code de la Construction et de l'Habitation : articles Article L634-1 à L634-5, et R. 634-1 à 5) :

La déclaration est établie conformément à un formulaire dont le modèle est fixé par arrêté du ministre chargé du logement (CERFA n° 15651 - Déclaration de mise en location de logement).

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 doit être annexé à la déclaration.

La déclaration de mise en location est établie par le ou les bailleurs ou leur mandataire et précise :

- 1° - Pour un bailleur personne physique, son identité, son adresse et ses coordonnées ;
- 2° - Pour un bailleur personne morale, sa dénomination ou sa raison sociale, sa forme juridique, l'adresse de son siège social ainsi que la qualité du signataire de la déclaration ;
- 3° - Dans le cas où le mandataire agit pour le compte du bailleur, le nom ou la raison sociale du mandataire, son adresse ainsi que l'activité exercée et, le cas échéant, le numéro et le lieu de délivrance de la carte professionnelle ;
- 4° - La localisation, la désignation et la consistance du logement et, le cas échéant, de l'immeuble dans lequel il est situé, ainsi que la date de conclusion du contrat.

- La déclaration se fait obligatoirement dans les 15 jours après la conclusion du contrat de location.
- Le dépôt du dossier donne lieu à la remise d'un récépissé dans la semaine suivant le dépôt ou d'une demande de pièces si le dossier n'est pas complet.
- Une copie du récépissé est transmise pour information par le propriétaire au locataire.
- 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.

Modalités de dépôt de la déclaration :

A compter du 01/01/2023, la déclaration sera adressée à la collectivité par voie électronique, en utilisant une plateforme dédiée, accessible depuis le site Internet des collectivités.

Le dépôt de la déclaration donnera lieu à l'envoi d'un récépissé dématérialisé.

Les formulaires (CERFA n° 15651 ; CERFA n°15652*01 et 52148#01) seront téléchargeables sur le site Internet des collectivités.

L'instruction de ces déclarations sera réalisée par le service Habitat de GBM.

Sanctions :

Lorsqu'une personne met en location un logement sans remplir les obligations de déclaration, le représentant de l'Etat dans le département peut ordonner le paiement d'une amende pouvant aller jusqu'à 5 000 € ; le produit en est intégralement versé à l'Agence nationale de l'habitat.

L'évolution du dispositif sera effective au 01/01/2023. Sa durée d'application reste inchangée.

Une communication large, similaire à la communication lors du lancement du dispositif, sera réalisée.

Un bilan de cette évolution sera réalisé début 2024 pour en mesurer l'intérêt et les résultats sur l'amélioration du parc de logements.

A l'unanimité, le Conseil de Communauté se prononce favorablement sur:

- l'évolution du dispositif de permis de louer sur la commune de Besançon, avec la mise en œuvre d'un régime mixte de permis de louer sur le périmètre et la durée de l'OPAH-RU du cœur de ville de Besançon (régime d'autorisation préalable de mise en location pour les logements dont le DPE les classent F ou G, et déploiement du régime de déclaration de mise en location pour tous les autres logements),
- l'évolution du dispositif de permis de louer sur la commune de Saint-Vit avec la mise en œuvre d'un régime de déclaration de mise en location sur le périmètre et la durée de sa future OPAH.


Le secrétaire de séance,

M. Philippe SIMONIN
Conseiller communautaire

Pour extrait conforme,


Le Vice-Président suppléant,

Gabriel BAULIEU
1^{er} Vice-Président

Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 114

Contre : 0

Abstention : 0*

Conseiller intéressé : 0

**Le sens du vote des élus ne prenant pas part au vote est considéré comme une abstention.*