

# VILLE DE CUSSET

## DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 2 octobre 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le deux octobre,

**Le Conseil Municipal de la Commune de CUSSET s'est assemblé en séance en salle du conseil municipal après convocation du 26 septembre, sous la présidence de Monsieur Jean-Sébastien LALOY, Maire.**

**PRÉSENTS** : M. Jean-Sébastien LALOY, Mme Annie CORNE, M. Bertrand BAYLAUCQ, M. Jean-Louis LONG, Mme Marie CHATELAIS, M. Benjamin BAFOIL, Mme Marie-José MORIER, Mme Nadeige MALLET, M. Jean-Marc SCHMITT, M. Rémi RIEUF, Mme Eléonore BAYLE, Mme Marion METEIGNER, Mme Virginie VIGIER, M. Mustapha REBIKA, Mme Christiane TAGOURNET, M. Gilles AUMAITRE, Mme Joëlle OLIVIER, M. Patrick LAIGRE, Mme Yasmina CONSTANT, M. Jean CARTERON, M. Brice MOLLIER, M. Régis BERNARD et Mme Viviane BEAL

**ABSENTS REPRÉSENTÉS** : Mme Annie DAUPHIN représentée par M. Jean-Sébastien LALOY, M. François HUGUET représenté par Mme Marie-José MORIER, Mme Myriam SAINT-ANDRÉ représentée par M. Benjamin BAFOIL, M. Sébastien PACAUD représenté par Mme Marie CHATELAIS, M. Bouya DOUCOURÉ représenté par Mme Marion METEIGNER, M. Louis SASTRE représenté par M. Jean-Marc SCHMITT, Mme Nathalie LUCAS représentée par Mme Christiane TAGOURNET, M. Frédéric SAINT-PAUL représenté par M. Gilles AUMAITRE, Mme Annie DAVID représentée par Mme Annie CORNE, Mme Elsa DENFERD représentée par M. Brice MOLLIER

**SECRETARE DE SÉANCE** : Benjamin BAFOIL

Lesquels forment la majorité et peuvent délibérer, aux termes de l'article L2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

<b>N°3</b>	<b>URBANISME</b>
	<b>Extension des périmètres d'application du permis de louer</b>

*Date d'affichage : 7 octobre 2024*

**Rapporteur Madame Annie CORNE, 1<sup>ère</sup> adjointe au maire déléguée à la sécurité et à la tranquillité publique, à la protection animale, à la prévention des risques, à l'urbanisme, à l'habitat, au cadre de vie, au développement économique, à l'emploi, à l'insertion, à la politique de la ville, à l'état-civil, aux élections, au recensement de la population et aux affaires funéraires.**

**Monsieur le Maire,**

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**Vu** le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), et plus particulièrement les articles L.634-1 et suivants relatifs au permis de louer,

**Vu** la loi n°2014-366 en date du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) permettant aux EPCI compétents en matière d'habitat d'instaurer le permis de louer dans des secteurs précisément définis,

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

**Vu** la loi n°2024-322 du 9 avril 2024 relative à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé, qui renforce les outils à la disposition des élus locaux (permis de louer, police de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité), qui sanctionne plus durement les marchands de sommeil et qui lutte contre l'habitat informel,

**Vu** les statuts de Vichy Communauté, et notamment sa compétence en matière d'équilibre social de l'habitat,

**Vu** le Programme Local de l'Habitat (2020-2025), adopté le 5 décembre 2019 par le conseil communautaire de Vichy Communauté, et plus particulièrement la fiche action 2-5 concernant la lutte contre l'habitat indigne,

**Vu** les Opérations d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), programmées par Vichy Communauté sur la période (2020-2025), constituant le principal outil d'intervention publique sur les territoires présentant des difficultés liées à l'habitat privé, dans le sens où elles ont pour objet la réhabilitation du parc immobilier bâti,

**Vu** les délibérations n°38 et 39 du conseil communautaire en date du 3 décembre 2020 approuvant l'expérimentation du permis de louer dans les zones urbaines au sein desquelles se sont formées des poches d'habitat dégradé et indigne ; Cette expérimentation, qui conjugue à la fois la mise en place d'un régime de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location, concerne uniquement les communes de Vichy et de Cusset, et s'applique seulement aux immeubles d'habitation construits avant 1970,

**Vu** la délibération du conseil municipal en date du 16 décembre 2020 prenant acte de l'instauration du permis de louer par l'agglomération,

**Vu** la délibération n°31 du conseil communautaire en date du 30 Septembre 2021 portant à 2 ans la durée de validité du permis de louer qui est délivré aux propriétaires,

**Vu** la convention de partenariat signée avec la Caf de l'Allier relative à la lutte contre l'habitat non décent, permettant à la communauté d'agglomération de repérer les bailleurs qui n'ont pas demandé le permis de louer lorsque le locataire bénéficie de l'aide au logement, et permettant à la CAF de mettre en œuvre la mesure de conservation de l'aide au logement en cas de non-décence lorsque le propriétaire s'est vu opposer un refus de mise en location (aide versée a posteriori au bailleur une fois qu'il aura réalisé les travaux nécessaires),

**Vu** la demande d'élargissement du périmètre du permis de louer, adressée par la commune de Cusset à la Communauté d'Agglomération,

**Considérant** que le permis de louer est l'un des outils pertinents sur lesquels les intercommunalités peuvent prendre appui pour mener leur politique de l'habitat en termes de régulation du parc locatif privé et d'amélioration de la qualité de ce parc,

**Considérant** que l'EPCI compétent en matière d'habitat peut délimiter des zones soumises à un régime :

- de déclaration de mise en location (DML),
- d'autorisation préalable à la mise en location (APML), sur un territoire comprenant une proportion importante d'habitat dégradé.

**Considérant** que le permis de louer s'applique à chaque mise en location, relocation ou nouvelle mise en location (article R635-1 du code de la construction et de l'habitation),

**Considérant** que le permis de louer permet de :

- Vérifier que les logements mis en location respectent les normes d'habitabilité ;
- Repérer des situations d'habitat dégradé et non décent, et de lutter contre les marchands de sommeil ;
- Sensibiliser les bailleurs privés à la réglementation issue de la loi Climat et Résilience, prenant en compte l'étiquette énergétique dans les conditions de décence, ou encore de promouvoir le conventionnement Anah, en vue de proposer de développer l'offre à loyer abordable ;
- Mieux connaître et améliorer le parc locatif privé.

**Considérant** que le permis de louer vient compléter les autres outils de régulation du parc privé telles que la conservation des aides au logement par la Caf en cas de non-décence, les mesures de police du maire ou du préfet (arrêté de mise en sécurité ou d'insalubrité), les Opérations de restauration Immobilière (ORI), ...

**Considérant** que le permis de louer est avant tout un outil de prévention, qui ne remplace pas les mesures de police mais peut contribuer à repérer les situations nécessitant une intervention,

**Considérant** que les mises en location sans ou en méconnaissance du permis de louer (DML ou APML) sont passibles d'amendes pouvant varier entre 5 000 et 15 000 euros ; que désormais, en vertu de la loi du 9 avril 2024 relative à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé, le président de l'EPCI a la faculté de prononcer et de recouvrer les amendes,

**Considérant** que la loi du 9 avril 2024 relative à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé formalise un droit de visite lors de l'instruction d'une demande d'APML (article L635-3 du CCH) ; ainsi, le président de l'EPCI compétent en matière d'habitat, ou à défaut le maire, peut faire procéder à toutes visites qui lui paraît utile pour examiner le logement, dans un délai d'un mois à compter du dépôt de la demande d'autorisation,

**Considérant** que par délibération en date du 18 juillet 2024, le Conseil Communautaire a décidé :

- de maintenir l'instauration du permis de louer sur les communes de Vichy et de Cusset, dans les conditions initialement définies,
- d'adopter les périmètres d'élargissement du permis de louer, tels que présentés en annexe de la présente délibération.
- de reconduire également la durée de validité du permis de louer fixée à deux ans par délibération N°31 du conseil communautaire en date du 30 Septembre 2021.

**Propose au Conseil Municipal de prendre acte :**

- du maintien de l'instauration du permis de louer par l'EPCI ;
- de l'adoption des périmètres d'élargissement du permis de louer ;
- de la reconduction de la durée de validité du permis de louer fixée à deux ans, conformément à la délibération du conseil communautaire en date du 30 septembre 2021.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

- approuve ces propositions,

- charge M. le Maire et M. le Directeur Général des Services de l'exécution et de la publication de ces décisions.

---

Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an que dessus,  
Et ont signé au registre les membres présents,

  
Le secrétaire de séance

**Benjamin BAFOIL**

Pour extrait conforme,  
Le Maire

  
**Jean-Sébastien LALOY**



Le Maire certifie que la présente  
décision a été transmise au  
représentant de l'État et a été  
notifiée ou publiée le 03.10.24  
Le Maire,

- Autorisation préalable de mise en location
- Déclaration de mise en location





## Accusé de réception d'un acte en préfecture

Objet de l'acte : URBANISME Extension des périmètres d'application du permis de louer

.....  
Date de décision: 02/10/2024

Date de réception de 03/10/2024

l'accusé de réception :

.....  
Numéro de l'acte : 02102024\_3

Identifiant unique de  
l'acte : 003-210300950-20241002-02102024\_3-DE

.....  
Nature de l'acte : Délibération

Matières de l'acte : 2 .1

Urbanisme

Documents d urbanisme

Date de la version de la 29/08/2019

classification :

.....  
Nom du fichier : 3.DEL.URBANISME.EXTENSION.PERIMETRES.PERMIS.LOUER.02.10.2024.pdf  
( 99\_DE-003-210300950-20241002-02102024\_3-DE-1-1\_1.pdf )

