

**VILLE DE COGNAC (CHARENTE)**  
**EXTRAIT** du registre des délibérations  
**Conseil Municipal du 23 septembre 2021**

Conseillers en exercice :	33
présents :	28
pouvoirs :	4
non participé au vote	0
votants :	32
abstentions :	0
voix pour :	32
voix contre :	0

***Aujourd'hui Jeudi 23 septembre 2021 à 18 heures, en vertu de la convocation du 16 septembre 2021, les membres du Conseil Municipal de la Commune de Cognac se sont réunis sans public, dans la salle du conseil de l'Hôtel de Ville de Cognac, sous la Présidence de M. Morgan BERGER, Maire.***

*Cette séance s'est déroulée dans le strict respect des consignes sanitaires (gel, distance physique, aération et port du masque pour l'ensemble des personnes présentes), et diffusée sur Facebook et sur le site de la Ville de Cognac*

**ETAIENT PRESENTS**

M. Morgan BERGER – M. Julien HAUSER – M. Michel BERGER - Mme Nadège SKOLLER  
M. Yannick LAURENT – Mme Géraldine GORDIEN – M. Gilles PREVOT – Mme Brigitte ESTEVE-BELLEBEAU - M. Bernard HANUS – Mme Christiane PERRIOT – M. Florent-José RODRIGUES  
Mme Sylvie GAUTIER Mme Christine BAUDET – M. Patrice BOISSON – M. Yoann BASSON  
Mme Bernadette BOULAIN - M. Benoist RENAUD - Mme Céline LAURENT – M. Stéphane CORNET – Mme Carole PLEDRAN - M. Jonathan MUÑOZ - Mme Danielle JOURZAC  
M. Romuald CARRY - M. Jean-Hubert LELIEVRE - Mme Emilie RICHAUD (à partir du point 24)  
M. Richard FERCHAUD - Mme Florence PECHEVIS – Damien BERTRAND.

**ETAIENT EXCUSES**

Mme Brigitte DESUCHE (*donne pouvoir à M. Michel BERGER*) - M. Valentin ROUGIER (*donne pouvoir à Mme Céline LAURENT*) - Mme Aurélie PINEAU (*donne pouvoir à M. Gilles PREVOT*) - Mme Carole VANDEVOORDE (*donne pouvoir à Mme Nadège SKOLLER*) - Mme Emilie RICHAUD (*jusqu'au point 23 donne pouvoir à M. Jean-Hubert LELIEVRE*).

**ÉTAIT ABSENTE**

Mme Dominique DAIGRE

Mme Géraldine GORDIEN est nommée secrétaire de séance.

**2021.140 - EXTENSIONS DU RÉGIME D'AUTORISATION PRÉALABLE DE MISE EN LOCATION DIT « PERMIS DE LOUER »**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu les articles L634-1 à L635-11 et R634-1 à R635-4 du Code de la Construction et de l'Habitation ;

Vu la loi n°2014-366 en date du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), qui permet à l'organe délibérant de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale compétent en matière d'habitat, de délimiter des zones soumises à autorisation préalable de mise en location sur les territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé ;

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 ministériel 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 du Conseil Communautaire de GRAND COGNAC du 25 avril 2019 relative à la délégation à la Ville de COGNAC de l'autorisation préalable à la mise en location d'un bien immobilier sur son territoire ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Ville de COGNAC du 20 juin 2019 relative à la mise en place du régime d'autorisation préalable à la mise en location d'un bien ;

Vu la convention établie entre la Ville de COGNAC et la Communauté D'Agglomération de GRAND COGNAC en date du 26 août 2019 relative à la délégation de mise en œuvre et de gestion de l'autorisation préalable à la mise en location d'un bien ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire de GRAND COGNAC du 10 décembre 2020 et ses annexes approuvant le Programme Local de l'Habitat de GRAND COGNAC ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Ville de COGNAC du 28 janvier 2021 relative aux extensions du régime d'autorisation préalable à la mise en location d'un bien dit « PERMIS DE LOUER » ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire de GRAND COGNAC du 22 juillet 2021 relative à l'instauration et la délégation de la gestion de l'autorisation préalable à la mise en location d'un bien immobilier à la Ville de COGNAC ;

- **Un outil au service de la politique de lutte contre l'habitat indigne**

En outre, les mesures mises en place par la loi n°2014-366 en date du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) consacrent le rôle des EPCI (Établissement public de coopération intercommunale) comme chef de file de la lutte contre l'habitat indigne ; une délégation aux communes est possible, ce qui est le cas sur la Ville de COGNAC ;

Par cette même loi, le législateur a renforcé les outils de lutte contre l'habitat indigne en proposant notamment un dispositif permettant la vérification de la qualité des logements locatifs en amont de leur occupation. Il s'agit du régime des autorisations préalables de mise en location, dit « permis de louer ». Celui-ci peut être mis en œuvre sur les territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé.

- **Le cadre réglementaire**

Dans le cadre de ce dispositif, la mise en location est subordonnée à la délivrance d'une autorisation par le maire compétent en matière d'habitat (**après délégation de l'EPCI**). Celui-ci peut refuser ou soumettre à conditions l'autorisation préalable de mise en location lorsque le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique.

Lorsqu'une personne met en location un logement sans avoir préalablement déposé la demande d'autorisation prévue par la présente délibération, ou met en location un logement en dépit d'une décision de rejet de sa demande, le représentant de l'État 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 respectivement au plus égale à 5 000 € ou 15 000 €. 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.

La mairie dispose d'un délai d'un mois à compter de la date de dépôt de la demande pour délivrer l'autorisation ou la rejeter. Le silence gardé au-delà de ce délai vaut autorisation préalable de mise en location.

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 1-1 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 la police administratives édictées à ce titre.

La décision de refus d'une demande d'autorisation est transmise à la caisse d'allocations familiales, à la caisse de mutualité sociale agricole, aux services fiscaux et au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et est inscrite 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.

- **Extension de la zone soumise à autorisation préalable**

La Ville de COGNAC souhaite étendre les deux périmètres mis en place au 01 janvier 2020 (délibération du 20 juin 2019). En effet, après deux années d'expérimentation sur les deux précédents périmètres, l'utilité de ce dispositif est prouvée. Par ailleurs, de nombreux dossiers d'indécences ou d'insalubrités sont traités par les services de la Ville en collaboration avec les services étatiques, ainsi que le GIP Charente Solidarités.

Ce plan d'actions s'adosse à la mobilisation d'une boîte à outils complète sur le territoire s'appuyant sur du repérage de terrain, l'utilisation des pouvoirs de polices spéciales en matière d'habitat, la possibilité de mener des opérations de restauration immobilière et des dispositifs incitatifs d'aides à l'amélioration des logements, etc.

Compte tenu de ces éléments, il est proposé d'instaurer le régime d'autorisation préalable de mise en location sur les périmètres suivants :

## AR Prefecture

016-211601026-20210923-CM\_2021\_140-DE  
 Reçu le 30/09/2021  
 Publié le 30/09/2021

2021.140  
 nomenclature : 3.5

<b>Secteur Centre-Ville</b>	
Albert, Rue Emile	toutes les adresses
Angoulême, Rue d'	toutes les adresses
Anguillères, Place des	toutes les adresses
Armes, Place d'	toutes les adresses
Beaulieu, Place	n°2
Brémond d'Ars, Rue	côté impair
	côté pair du n°2 au n°38
Briand, Rue Aristide	du n°6 au n°162
	du n°7 au n°119
Brousses, Rue des	toutes les adresses
Canton, Rue du	côté pair
	côté impair du n°1 au n°27
Cavell, Rue Edith	toutes les adresses
Chalais, Place du canton	toutes les adresses
Chalais, Rue	toutes les adresses
Corderie, Allée de la	toutes les adresses
Coudée, Rue	toutes les adresses
Dames, Place des	toutes les adresses
Denfert Rochereau, Boulevard	côté impair du n°43 au n°55
Ferry, Place Jules	toutes les adresses
Fossés, Rue des	côté impair
François 1 <sup>er</sup> , Place	côté pair
	côté impair du n°17 au n°31
Gaudonne, Rue	côté impair du n°3 au n°15
	côté pair à partir du n°4
Guionnet, Allées Bernard	côté impair
Harisson, Rue Richard	côté pair
Houlette, Rue	toutes les adresses
Jardins, Rue des	toutes les adresses
Königswinter, Rue	côté pair du n°10 au n°18
Lacroix, Rue Monseigneur	toutes les adresses
Martell, Place	côté impair du n°15 au n°21
Ménade, Rue	toutes les adresses
Ménadine, Rue	toutes les adresses
Minage, Rue du	toutes les adresses
Monnet, Place Jean	côté pair
	côté impair du n°1 au n°13
Palais, Rue du	côté impair du n°1 au n°9
	côté pair du n°2 au n°16
Pauche, Rue	côté impair
	côté pair du n°14 au n°38
Perth, Rue de	côté impair
Piliers, Rue des Trois	toutes les adresses
Planat, Rue Abel	toutes les adresses
Plessis, Rue du	côté pair

## AR Prefecture

016-211601026-20210923-CM\_2021\_140-DE  
 Reçu le 30/09/2021  
 Publié le 30/09/2021

2021.140  
 nomenclature : 3.5

Pont Faumet, Rue du	toutes les adresses
Prieuré, Impasse du	toutes les adresses
Prieuré, Rue du	toutes les adresses
Récollets, Impasse des	toutes les adresses
Remparts, Rue des	toutes les adresses
Remparts, Rue Neuve des	n°3, 4, 5, 6, 7 et 8
Saint-Joseph, Rue	toutes les adresses
Saint-Martin, Impasse	toutes les adresses
Travail, Rue du	toutes les adresses
<b>Secteur Saint-Jacques</b>	
Abreuvoir, Rue de l'	toutes les adresses
Angelier, Rue d'	côté pair du n°2 au n°46
Boucher, Rue Claude	côté impair du n°1 au n°75
Boussion, Rue	toutes les adresses
Boutiers, Rue de	côté pair du n°2 au n°46 côté impair du n°1 au n°55
Brisson, Rue Jules	côté pair du n°2 au n°74 côté impair du n°1 au n°55
Charente, Impasse de la	toutes les adresses
Crouin, Rue de	côté pair du n°2 au n°146 côté impair du n°1 au n°93
Faïencerie, Rue de la	toutes les adresses
Favre, Rue Roger	toutes les adresses
Halle, Rue de la	toutes les adresses
Lattre de Tassigny, Avenue du Maréchal de	côté pair du n°2 au n°48 côté impair du n°1 au n°43
Levade, Place de la	toutes les adresses
Levade, Rue de la	toutes les adresses
Minotiers, Rue des	toutes les adresses
Montplaisir, Rue de	du n°1 au n° 53
Ormeau, Impasse de l'	toutes les adresses
Pontis, Quai des	toutes les adresses
Pontis, Rue des	côté impair
Port Brémont, Rue du	toutes les adresses
Prévautière, Impasse	toutes les adresses
Sainte-Angèle, Impasse	toutes les adresses
Saint-Jacques, Place	toutes les adresses
Saint-Jacques, Rue	toutes les adresses
Simon, Impasse Jean	toutes les adresses
Solençon, Place du	toutes les adresses
Vieux Pont, Rue du	toutes les adresses

- **Les modalités de mise en œuvre du dispositif**

Les demandes d'autorisation préalable à la mise en location seront soit adressées par lettre recommandée avec accusé de réception à l'attention de M. le Maire de la Ville de COGNAC – DSODP – Police Municipale - 68 bd Denfert Rochereau CS 20217 – 16111 COGNAC cédex, soit déposées en main propre au service de la Police Municipale – 16100 COGNAC, au minimum un mois avant la date souhaitée d'effet du bail. La demande d'autorisation préalable de mise en location est établie par le ou les bailleurs ou leur mandataire selon le document CERFA 15652 auquel est annexé le dossier de diagnostic technique prévu à l'article 3-3 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989. Il est proposé de définir la date d'entrée en vigueur de ce dispositif et des obligations qui s'ensuivent pour les propriétaires au **1<sup>er</sup> mars 2022**.

Considérant les enjeux en matière de lutte contre l'habitat indigne exposés ci-dessus qui attestent ces quartiers présentent une proportion importante d'habitat dégradé,

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

**DÉCIDE** d'instaurer le régime d'autorisation préalable à la mise en location pour l'ensemble des logements occupés à titre de résidence principale du locataire, compris dans les nouveaux périmètres ci-annexé en complément des deux périmètres existants.

**VALIDE** les modalités de mise en œuvre du dispositif définies ci-dessus.

**FIXE** la date d'entrée en vigueur du dispositif et des obligations qui s'ensuivent pour les propriétaires au 1<sup>er</sup> mars 2022.

**NOTIFIE** la présente délibération à la Caisse d'Allocations Familiales de la Charente et à la Mutuelle Sociale Agricole.

**AUTORISE** M. le Maire ou son représentant à signer tous documents relatifs à la mise en place du permis de louer et à son administration.

**DONNE** délégation à M. le Maire pour décider d'éventuelles évolutions sur les modalités de mise en œuvre de ce dispositif.

FAIT ET DÉLIBÉRÉ LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS.

Le Maire, certifie que la présente délibération est exécutoire de plein droit.  
Transmise au Représentant de l'État et publiée à la date du visa. (art.L2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales)



Le Maire,

Morgan BERGER