

L'AGGLO

Béziers
méditerranée

An aerial photograph showing the city of Béziers and its surrounding area. The city is densely packed with buildings, and a river winds through the landscape. The surrounding area is a mix of green fields and brownish land, with some industrial or commercial buildings visible. The sky is clear and blue.

**AUTORISATION PREALABLE
DE MISE EN LOCATION
D'UN LOGEMENT**

(Agglomération Béziers Méditerranée)

www.beziers-mediterranee.fr

Un contexte favorable à la mise en œuvre du dispositif

- **Une volonté politique** de mettre en application le dispositif sur le territoire de l'Agglomération.
- **Souhait commun** du Président de l'Agglo et du Maire de la Ville Centre.
- **Lancement du processus préparatoire**

dès que les textes officiels ont permis la mise en application (*décret n°2016-1790*) du 19/12/16.

- **Volonté du Président de l'EPCI** que le dispositif soit piloté par l'Agglomération.

Un dispositif qui doit contribuer à la lutte contre l'habitat indigne

- L'autorisation préalable (art.92) plutôt que la déclaration de mise en location, pour un contrôle « en amont » des logements.
- Pour mieux **prévenir** les situations d'habitat indigne, pour **sensibiliser** et informer les PB, pour mieux **connaître** le parc immobilier.
- Afin de lutter contre l'habitat dégradé concentré dans les centres anciens des communes.
- L'autorisation préalable de mise en location comme outil complémentaire des dispositifs et/ou programmes en cours.

Un outil mis en œuvre par l'Agglo à disposition des Maires

- Rencontres avec les Maires de l'Agglomération, pour les informer et les sensibiliser.
- Sur les 17 communes : 10 ont souhaité adhérer au dispositif, 6 se sont données le temps de la réflexion, 1 a refusé.
- Obligation de délimiter un périmètre pour les communes souhaitant rendre applicable le dispositif sur leur territoire.
- Les secteurs ont été ciblés par les élus eux-mêmes : zones fragilisées, axes priorités...

Les étapes nécessaires avant la mise en œuvre du dispositif

- 1ère étape : rencontre avec les Maires *(entre septembre et novembre 2017)*
- 2ème étape : réception des périmètres *(uniformisés par le service SIG en interne)*
- 3ème étape : préparation de la délibération *(avec périmètres + désignation des voies en annexes)*
- 4ème étape : vote en conseil communautaire *(séance du 21 décembre 2017)*
- 5ème étape : période de 6 mois à respecter, à compter de la publication de la délibération *(avant la mise en application du dispositif)*

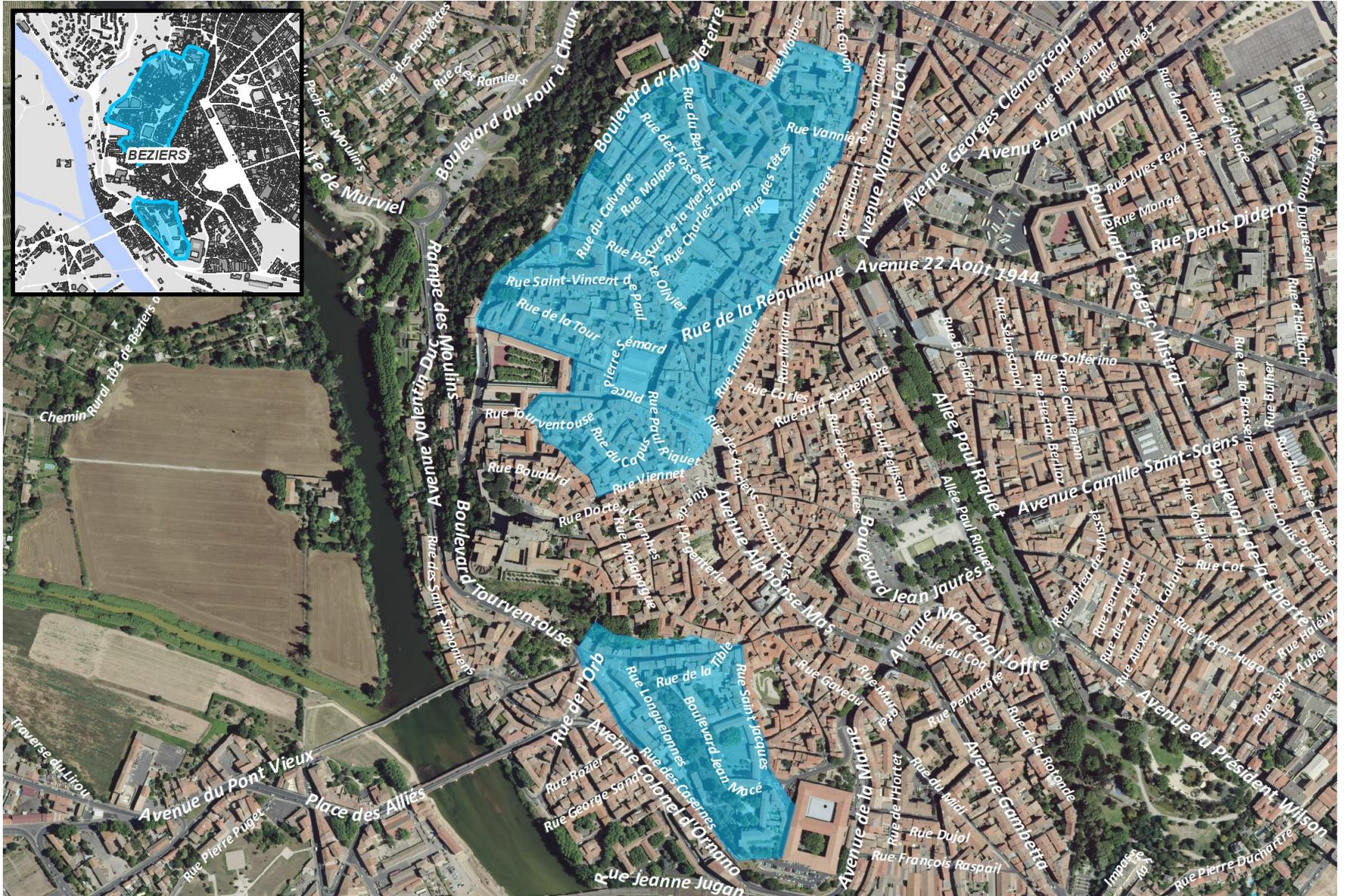
La délibération de l'Agglomération Béziers Méditerranée

La délibération intègre plusieurs informations :

- Le rappel du contexte et de l'objectif de lutte contre l'habitat indigne, qui détermine le choix des zones.
- La date d'entrée en vigueur du dispositif sur le territoire : le 02/07 pour 9 communes, le 01/10 pour une.
- Le lieu de dépôt de la demande d'autorisation : la Maison de l'Habitat Durable (MHD) à Béziers.
- Les modalités de dépôt de la demande d'autorisation : il est précisé qu'elle peut se faire par courriel.
- Le nom des communes concernées par le dispositif.
- En annexe de la délibération : la cartographie des périmètres + la désignation des voies concernées.

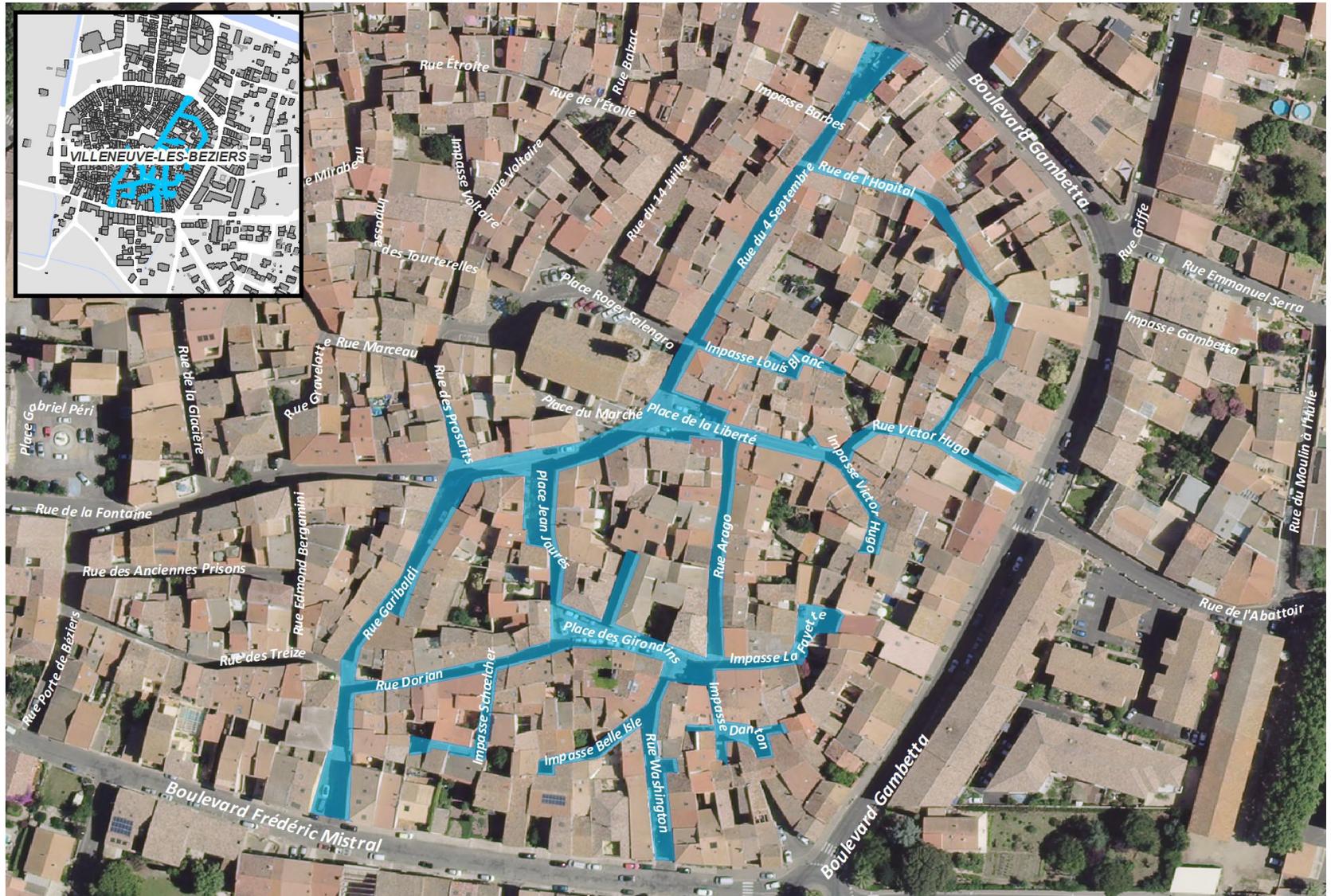
Le choix des périmètres

L'exemple de la Ville de Béziers



Le choix des périmètres

L'exemple de la commune de Villeneuve



La communication et l'information

Ces aspects ont été traités durant le délai de 6 mois respecté entre la délibération et sa mise en application.

- **Auprès du grand public** : campagne d'affichage (2 visuels distincts) sur le thème « *avec le permis de louer, l'Agglo agit contre l'habitat indigne* » + article dans le magazine de l'Agglo (interview d'habitants « *le permis de louer qu'en pensez-vous ?* »).
- **Auprès des propriétaires** bailleurs concernés : par courrier signé du Président (+ brochure + périmètre), à partir des fichiers du SIG. Via le site internet de l'Agglo (page d'accueil / mots clés).
- **Auprès des professionnels** de l'immobilier présents sur l'Agglomération : par mail avec courrier joint.

L'AGGLO

Béziers
Méditerranée

La communication et l'information

UN « PERMIS DE LOUER » POUR LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Le « permis de louer » est une autorisation délivrée par l'Agglomération Béziers Méditerranée aux propriétaires qui souhaitent lancer une nouvelle location dans leur bien immobilier.

Avec cet outil, l'Agglo s'engage davantage dans la politique globale de lutte contre l'habitat indigne.



Frédéric Lacas,
président de l'Agglo

« Tout le monde a le droit de vivre dans un logement décent. C'est pour faire de cette ambition une réalité que l'Agglo prend des mesures fermes contre les marchands de sommeil. »

L'AGGLO AGIT CONTRE L'HABITAT INDIGNE.



f t i www.lagglo.fr

MAISON DE L'HABITAT DURABLE

Mail plein Sud - Espace Chapat
1 avenue du Président Wilson Béziers
téléphone : 04 99 41 34 94
mail : maisonhabitatdurable@beziers-mediterranee.fr

HORAIRES D'OUVERTURE

lundi : 8h30-12h puis 14h-17h30
mardi : 9h-17h30
mercredi : 8h30- 12h puis 14h-17h30
jeudi : 8h30-12h30 puis 14h-17h30
vendredi : 8h30-12h puis 14h-17h30

La phase opérationnelle

- Elle a démarré le 02/07/18 pour 9 communes et le 01/10/18 pour 1 commune ayant adhéré au dispositif plus tard.
- Les demandes complètes (cerfa + diagnostics techniques) sont enregistrées à la MHD (guichet unique). Un tableau de suivi est mis à jour quotidiennement.
- Un récépissé est adressé en retour au demandeur.
- La direction de l'habitat a un mois de délai pour apporter une réponse à la demande d'autorisation.
 - Durant ce délai, une visite du logement est effectuée : souhait de l'Agglomération de systématiser les visites.
 - Selon le diagnostic établi, une décision est prise et transmise au propriétaire.

Les modèles de décision

La Direction de l'Habitat de l'Agglomération a prévu quatre modèles de décisions, qui puissent refléter la réalité des situations rencontrées.

Ces décisions sont prises sous la forme d'arrêté signé par le Président. Elles doivent reprendre l'ensemble des informations contenues dans la demande d'autorisation.

Les 4 modèles de décision

- l'autorisation de mise en location.
- l'autorisation sous conditions.
- le refus d'autorisation avec prescription de travaux.
- le refus d'autorisation de mise en location.

Bilan d'étape

(après 1 an et 4 mois)

Nombre de demandes enregistrées

- En 16 mois de pratique, **339 demandes d'autorisation** ont été enregistrées, pour autant de visites effectuées.

Répartition géographique des demandes

- Sur 339 demandes enregistrées, 264 proviennent de la ville centre de **Béziers**, soit **78 % des demandes**.
- Les **9 autres communes** représentent donc **22 %** des demandes.
- La commune de **Servian** (5 000 habitants) arrive en seconde position avec **23 demandes** enregistrées, soit **7 %** des demandes.

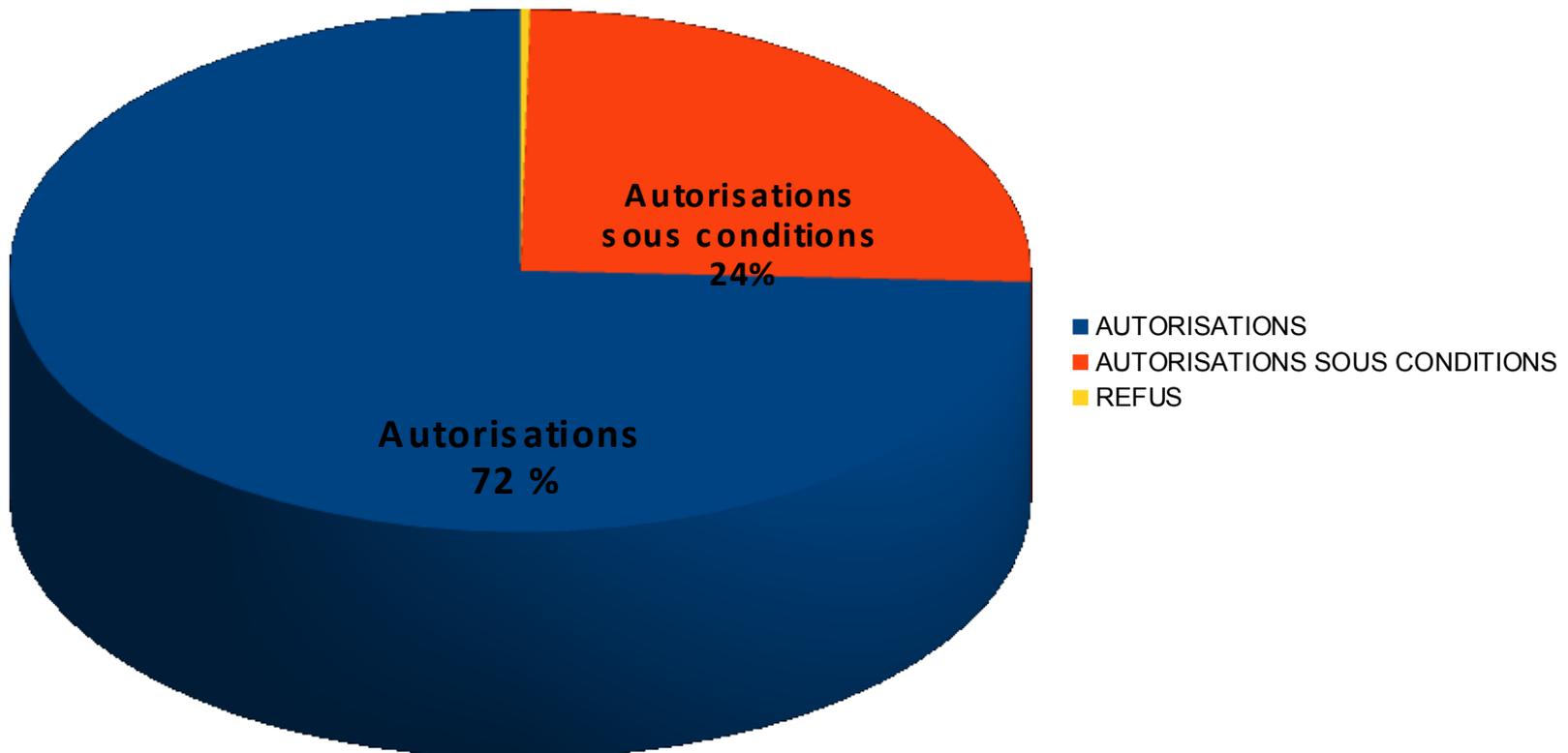
Bilan par commune

COMMUNES	DEMANDES	AUTORISATIONS directes	AUTORISATIONS différées	TOTAL AUTORISATIONS	AUTORISATIONS sous conditions	REFUS
BASSAN	19	11	5	16	3	
BEZIERS	264	92	92	184	68	
BOUJAN	15	7	3	10	5	
CORNEILHAN	0					
LIEURAN	2	1	1	2	0	
SAUVIAN	2	1	1	2	0	
SERIGNAN	3	0	2	2	1	
SERVIAN	23	10	8	18	4	1
VALRAS	4	3	0	3	1	
VILLENEUVE	7	2	4	6	1	
TOTAL	339	127	116	243	83	

Bilan d'étape

(après 16 mois de pratique)

Au 31-10-19, sur les 339 logements visités, **la répartition entre les différents types de décision est la suivante :**



Bilan d'étape

(après 16 mois de pratique)

Nature des désordres relevés

Pour les autorisations accordées sous conditions, les préconisations de travaux faites aux propriétaires sont souvent les mêmes :

- la grande majorité des logements présentent un défaut de ventilation.
- également un défaut sur les équipements (mise aux normes électriques, moyen de chauffage....).
- enfin sur la sécurité concernant le risque de chute des personnes (ex. absence ou instabilité de garde-corps)

Bilan et perspectives

Les points améliorés

Les autorisations ont une validité d'un an. Si un changement de locataire s'effectue dans l'année, il n'y aura pas de nouvelle visite de contrôle.

L'évolution du dispositif

Les périmètres définis par les élus en 2017 seront peut-être amenés à évoluer à moyen terme : pour s'adapter à la réalité des situations rencontrées sur le terrain, ou pour couvrir un secteur plus vaste.

D'autre part, de nouvelles communes pourront s'engager dans le dispositif, en fonction des résultats obtenus.

L'AGGLO

Béziers
méditerranée

Alignan-du-Vent | Bassan | Béziers | Boujan-sur-Libron | Cers | Corneilhan | Coulobres | Espondeilhan | Lieuran-lès-Béziers
Lignan-sur-Orb | Montblanc | Sauvian | Sérignan | Servian | Valras-Plage | Valros | Villeneuve-lès-Béziers

www.beziers-mediterranee.fr