

Nombre de conseillers
communautaires :
En exercice : 33
Présents : 24
Votants : 28
Quorum : 17

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE BRAY

REUNION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU MARDI 28 MAI 2024

PROCES VERBAL

L'an deux mille vingt-quatre, le 28 mai 2024 à 18h00, les conseillers et conseillères communautaires des 23 communes constituant la Communauté de Communes du Pays de Bray se sont réunis dans la salle socio-culturelle à Saint Germer de Fly sur la convocation qui leur a été adressée le 17 mai 2024 par Monsieur Jean-Michel DUDA, Président.

Conseillers et conseillères titulaires présents : Mesdames et Messieurs FOUQUIER Jean-Pierre, BERVOET Gilbert, BATOT Patrick, MAGNOUX Alain, GRUET Paulette, BLANCFENE Jean-Pierre, DUQUENOY Christophe, VERMEULEN France, BACHELIER Odile, MOISAN Jean-François, DUFOUR Patrice, PELLEIEUX Noémie, LOISEAU Dominique, BORGEO Martine, AUGER Pascal, PIGNE Didier, COCHET Brigitte, DUDA Jean-Michel, LEROUX Bruno, ROUSSEAU Christelle.

Conseillers et conseillères suppléants présents avec voix délibératives : Mesdames et Messieurs DIOT Christophe, BUCHER Claude, GAILLARD Jean-Pierre.

Conseillers et conseillères suppléants présents sans voix délibératives : Madame BAVANT Danielle.

Avaient donné procuration :

Monsieur HUE Xavier à Monsieur DUDA Jean-Michel,
Monsieur LEVASSEUR Alain à Monsieur BATOT Patrick,
Madame ALEXIS Nicole à Monsieur LOISEAU Dominique,
Madame BOUTELOUP Claudie à Monsieur AUGER Pascal,
Madame BROUSSIN Pascale à Monsieur BLANCFENE Jean-Pierre.

Secrétaire de séance : Monsieur MAGNOUX Alain

La séance débute à 18h15.

M Magnoux est désigné secrétaire de séance.

M. le Président propose à l'adoption des membres du conseil communautaire le procès-verbal du 29 avril 2024.

Sans modifications, le procès-verbal du conseil communautaire du 29 avril 2024 est validé à l'unanimité.

Point n°1 : Validation du permis de louer par la CAF de l'Oise.

M le Président rappelle la volonté de la Communauté de Communes du Pays de Bray de réaliser une prévention quant aux logements non décents qui doivent faire l'objet de travaux de rénovation avant leur mise en location. L'objectif est également de repérer les logements non décents qui peuvent donner lieu à la conservation de l'Allocation de Logement.



Une convention partenariale peut être mise en place entre la CAF de l'Oise et la Communauté de Communes du Pays de Bray afin de repérer des logements non décents qui peuvent donner lieu à la conservation de l'Allocation de Logement.

M le Président rappelle aussi que la Communauté de Communes du Pays de Bray dispose de la compétence d'Habitat. Le permis de louer s'inscrit dans la mise en œuvre permettant de vérifier l'état des logements mis en location sur le territoire et de surveiller le taux de rotation de ceux-ci.

Objectifs de la CCPB :

La Communauté de Commune du Pays de Bray (CCPB) dispose de la compétence Habitat, il lui revient à ce titre d'instaurer et de mettre en œuvre la déclaration préalable de mise en location, selon la volonté des communes et sur leurs périmètres.

La CCPB compte 8 457 logements pour 18 302 habitants dont 905 logements locatifs privés.

Le parc de logements est ainsi composé à 87% de résidences principales, 6% de résidences secondaires et 8% de logements vacants selon l'INSEE (2018).

Dans le cadre de son PLUiH, la Communauté de Communes du Pays de Bray souhaite développer le logement locatif, lutter contre la vacance et l'habitat indigne.

La mise en place de ce dispositif DPML (Déclaration Préalable de Mise en Location) permet aux collectivités d'améliorer leur action en matière de lutte contre l'habitat indigne.

Ceci permet de :

- Mieux connaître des conditions de mise en location dans le parc privé et d'enrichir ainsi les connaissances. En effet, la déclaration permettra de connaître l'adresse, la surface et les équipements du logement loué.
- Faciliter le contrôle de l'état des logements et d'identifier d'éventuels marchands de sommeil ou pratiques indélicates liées à la tension de l'offre locative sur le territoire.

Champs d'application :

Le dispositif de la déclaration préalable de mise en location ne s'applique pas aux logements sociaux.

Le contrat portant reconduction ou renouvellement de la location ou avenant à ce contrat n'est pas non plus soumis à l'obligation de déclaration.

La déclaration préalable de mise en location, faite par le moyen d'un formulaire CERFA et envoyée à l'EPCI dans les 15 jours de la conclusion d'un bail, fait l'objet d'un récépissé dans un délai d'une semaine, si le dossier est complet.

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.

En revanche, l'absence de déclaration de mise en location est sans effet sur le bail dont bénéficie de locataire.

Si un propriétaire loue un logement sans avoir déposé de déclaration auprès de l'EPCI, la préfète peut, après en 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 5000 euros. Le produit en est intégralement versé à l'Agence nationale de l'habitat.

Mise en œuvre :

La DPML entre en vigueur obligatoirement 6 mois après l'affichage de la présente délibération au siège de la CCPB, afin de permettre à l'EPCI et aux communes d'informer le public et les acteurs du marché locatif privé.

La CCPB enverra une copie de chaque déclaration aux communes concernées.

Une évaluation de fonctionnement de ce dispositif sera effectuée par la CCPB et les communes après 18 mois de mise en œuvre.

Mme BERTOGLI demande à pouvoir accéder aux données sur le territoire (codes pour l'accès informatique à Histologe).

Mme MAILLOT répond qu'elle transmettra à la Communauté de Communes les accès pour l'espace en ligne.

M LOISEAU demande si l'occupant doit systématiquement être locataire.

Mme MAILLOT précise qu'il peut s'agir d'un autre acteur comme une association par exemple qui réalise un signalement. Elle ajoute que le conseil départemental est systématiquement sollicité.

M DUTHION demande si les bailleurs sociaux sont concernés.

Mme MAILLOT rappelle qu'il peut être question de n'importe quel bailleur ou propriétaire mais que les logements sociaux ne sont pas inclus car ils sont « censés » être décents.

Mme MAILLOT explique que la CCPB et le maire de la commune sont de toute façon informés de la notification.

M DEHAUDT dit que la plupart des logements non décents relèvent de la compétence du maire.

Mme MAILLOT explique que s'il existe un risque de sécurité dans le logement constaté à la suite des photos prises sur place cela déclenche une mise en urgence et donc une information est transmise aux maires.

M MOISAN demande si les maires ont le droit d'aller chez les locataires pour faire les constatations nécessaires ou s'il faut être accompagné par un expert.

Mme MAILLOT répond qu'ils en ont tout à fait le droit, surtout que c'est la plupart du temps, sur demande que les visites ont lieu. Elle rappelle que la visite se fait en présence du maire qui dispose d'un questionnaire pour évaluer la situation du logement. La présentation de cette intervention ainsi que la grille sera envoyée ultérieurement.

M LOISEAU demande si la grille est celle avec les 41 points de contrôle qu'il possède. Il ajoute qu'il est nécessaire selon lui de détenir des compétences pour remplir cette grille d'évaluation.

Mme MAILLOT précise que la Direction Départementale des Territoires de l'Oise (DDT) fait également le lien entre le propriétaire et la commune pour encourager les travaux et récupérer les diagnostics obligatoires avant la mise en location.

Mme BERTOGLI demande la liste des diagnostics obligatoires.

Mme MAILLOT répond qu'il faut le DPE, le diagnostic de sécurité électrique et le diagnostic de sécurité de gaz.

M DUDA demande si ceux-ci doivent être réalisés obligatoirement avant la location.

M DEHAUDT confirme que oui.

Mme MAILLOT présente le diaporama contenant des photos à la suite d'une intervention qui montrent des prises électriques apparentes, l'absence de prise de terre dans la salle de bain. Elle ajoute que la DDT prévoit la visite, puis des photos sont prises sur place et des prescriptions de travaux à réaliser sont émises. Elle précise que ce sera donc aux maires de donner les pistes à suivre aux propriétaires et qu'une mise en demeure peut être nécessaire avec un délai à respecter dans la réalisation obligatoire de travaux. Enfin, elle explique que si le locataire perçoit des aides de la CAF ou de la MSA, celles-ci sont conservées par l'organisme si les travaux ne sont pas effectués.

Mme BERTOGLI demande si le propriétaire peut percevoir des aides qui peuvent l'aider à supporter les frais des travaux.

M DEHAUDT répond que les aides allouées aux propriétaires se déclinent en trois morceaux :

- 1- La subvention de l'ANAH.
- 2- Le Loyer plafonné (loc'avantage).
- 3- La réduction d'impôt.

Mme BORGEO explique que pour sa commune, il existe un déficit foncier obligeant un bail minimum de 3 ans de location. Elle précise qu'elle a commencé à faire la déclaration des logements non décents et que l'ADIL est intervenue mais sans donner suite. Elle ajoute que la procédure est longue et difficile.

M DEHAUDT répond que ce n'est probablement pas l'ADIL qui est intervenue.

Mme MAILLOT ajoute que c'est sûrement la préfecture qui a été son interlocuteur pour l'intervention sur les logements en abandon manifeste.

Mme BORGEO dit qu'elle a demandé la liste des logements vacants sur sa commune.

M DEHAUDT indique que les logements occupés sont les seuls éligibles à la taxation d'habitation pour éviter la vacance prolongée.

M MOISAN dit que parfois c'est juste le problème de taxation qui rebute les propriétaires.

M DEHAUDT indique qu'il existait 18% de logements vacants à Lachapelle aux Pots en 2020 selon INSEE.

Mme MAILLOT explique que le passage de l'ARS est obligatoire si la sécurité des occupants est en péril. Si un arrêté d'insalubrité est pris, le préfet intervient.

M DUDA demande si, étant donné que le préfet établit l'arrêté, les maires peuvent intervenir.

M DEHAUDT précise que l'intervention est du ressort de l'ARS.

Mme MAILLOT dit que les maires ont néanmoins la possibilité de contacter directement l'ARS. Par exemple dès qu'il n'y a plus d'eau chaude et plus de chauffage dans un logement, cela constitue de l'insalubrité.

M DEHAUDT explique que l'insalubrité est définie par un cumul de défaillances du logement.

Mme BERTOGLI demande si des contrôles peuvent être faits dans des logements sociaux.

MME MAILLOT répond que c'est possible. Mais par définition ces logements ne sont pas jugés comme insalubres.

Mme BERTOGLI demande comment le locataire peut réagir en cas d'insalubrité.

MME MAILLOT répond que le locataire n'est plus tenu de payer son loyer si le logement est déclaré non décent

MME MAILLOT dit qu'après l'insalubrité, vient la mise en péril et que donc, les maires sont concernés.

Mme MAILLOT présente des photos d'exemple de logements concernés par une mise en péril sur la commune d'Ons en Bray.

M VERMEULEN demande ce qu'il est possible de faire dans le cas désigné.

M DEHAUDT explique qu'il faut instruire la procédure par le biais du maire ou qu'il faut engager la procédure par le biais de l'ARS.

MME MAILLOT informe qu'avant 2023, il y avait 250 signalements.

M DUDA demande comment obtenir le mot de passe d'accès à la plateforme de signalement.

MME MAILLOT répond qu'ils seront transmis ultérieurement et que pour le moment les mots de passe qui sont créés sont ceux qui concernent les communes qui ont déjà fait l'objet de signalement.

Mme MAILLOT indique qu'elle aborde le permis de diviser.

M DUDA demande si, dans le cas de travaux intérieurs, un permis de diviser est nécessaire.

MME MAILLOT répond par l'affirmative et précise qu'il faut un permis de diviser dans le cas où une maison est divisée en plusieurs appartements.

M FOUQUIER demande comment vont être informés les propriétaires bailleurs.

M DEHAUDT explique qu'ils le seront par le biais des bulletins communaux, par la lettre communale, ou par le biais des smartphones des habitants... Il ajoute qu'il n'existe aucune loi par rapport au moyen de l'information.



Mme BERTOGLI demande si la convention CAF est es conseillers opte pour la déclaration préalable de mise en location.

M BARRY explique qu'elle l'est.

M DUDA annonce que l'assemblée de la Communauté de Communes du Pays de Bray peut dans un premier temps commencer avec la déclaration préalable de mise en location avant d'instaurer le permis de louer.

Le Conseil Communautaire décide à l'unanimité :

- d'instaurer le dispositif de déclaration préalable de mise en location sur le territoire intercommunal
- de dire que les déclarations préalables de mises en location devront être adressées au président de la Communauté de Communes du Pays de Bray et déposées ou envoyées par pli recommandé avec demande d'accusé de réception au siège de la CCPB 2, rue d'Hodenc 60650 Lachapelle aux Pots, ou par courriel à l'adresse suivante : contact@cc-paysdebray.fr.
- de préciser que ce dispositif entrera en vigueur six mois à compter de l'affichage de la présente délibération au siège de la CCPB.
- d'autoriser le Président à signer tout acte à intervenir concernant la mise en œuvre de ce dispositif.

Point n°2 : Présentation du PALULOS communal par M. DEHAUDT.

Le point est ajourné.

Point n° 3 : Présentation de l'aide départementale pour la transition énergétique du patrimoine communal et intercommunal par M. DEHAUDT.

Le point est ajourné.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h30

M Alain MAGNOUX
Secrétaire de séance



M. Jean Michel DUDA
Président

