

## LIMOGES METROPOLE

### EXTRAIT DES PROCES VERBAUX DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE SEANCE DU 11 AVRIL 2024

*L'an deux mille vingt-quatre le jeudi onze avril à dix-huit heures, le conseil communautaire de Limoges Métropole, légalement convoqué le 05 avril 2024, par le Président, s'est réuni en séance publique à la maison de la Région Nouvelle Aquitaine - site de Limoges, sous la présidence de Guillaume GUERIN, Président.*

*Pascal ROBERT, Vice-Président, désigné au scrutin de l'ouverture de la séance, remplit les fonctions de secrétaire.*

#### **Etaient présents :**

M. Guillaume GUERIN, M. Bernard THALAMY, M. Fabien DOUCET, M. Gilles TOULZA, Mme Catherine MAUGUIEN-SICARD, M. Jean-Luc BONNET, Mme Emilie RABETEAU, M. Jean-Marie LAGEDAMONT, M. Pascal ROBERT, Mme Sarah GENTIL, M. Philippe JANICOT, Mme Sylvie ROZETTE, M. Vincent LEONIE, M. Claude COMPAIN, Mme Julie LENFANT, Mme Marie-Eve TAYOT, M. François POIRSON, M. Jacques ROUX, M. Marc BIENVENU, Mme Samia RIFFAUD, M. Alexandre PORTHEAULT, M. Pascal THEILLET, M. Jean-Yves RIGOUT, M. Vincent JALBY, M. Joël GARESTIER, M. Rémy VIROULAUD, M. Ludovic GERAUDIE, M. Serge ROUX, M. Ibrahima DIA, M. Franck DAMAY, Mme Delphine BOULESTEIX, Mme Martine BOUCHER, Mme Monique DELPI, M. Sébastien LARCHER, Mme Marie-Claude BODEN, M. Laurent LAFAYE, Mme Hélène CUEILLE, Mme Marie LAPLACE, Mme Corinne JUST, M. Denis LIMOUSIN, M. Gilbert BERNARD, M. Olivier DUCOURTIEUX, M. Jérémy ELDID, Mme Amandine JULIEN, Mme Geneviève LEBLANC, Mme Isabelle MAURY, Mme Nathalie MEZILLE, M. Thierry MIGUEL, Mme Nadine RIVET, Mme Corinne ROBERT, Mme Sarah TERQUEUX, Mme Gülsen YILDIRIM, Mme Rhabira ZIANI BEY, M. Alain BOURION, Mme Jocelyne LAVERDURE DELHOUME, Mme Valérie MILLON, Mme Nadine BURGAUD, Mme Anne-Marie COIGNOUX

#### **Absents excusés avec délégation de pouvoirs :**

M. Emile-Roger LOMBERTIE donne pouvoirs à Mme Sylvie ROZETTE  
M. Gilles BEGOUT donne pouvoirs à M. Pascal THEILLET  
M. Gaston CHASSAIN donne pouvoirs à M. Laurent LAFAYE  
M. Claude BRUNAUD donne pouvoirs à M. Pascal ROBERT  
M. Vincent BROUSSE donne pouvoirs à M. Rémy VIROULAUD  
M. Michel CUBERTAFOND donne pouvoirs à Mme Sarah GENTIL  
Mme Isabelle DEBOURG donne pouvoirs à M. Vincent JALBY  
M. Jamal FATIMI donne pouvoirs à Mme Marie-Eve TAYOT  
M. Laurent OXOBY donne pouvoirs à Mme Rhabira ZIANI BEY  
M. Philippe PAULIAT-DEFAYE donne pouvoirs à Mme Nadine RIVET  
M. Vincent REY donne pouvoirs à Mme Amandine JULIEN  
Mme Patricia VILLARD donne pouvoirs à Mme Isabelle MAURY  
Mme Shérazade ZAITER donne pouvoirs à Mme Geneviève LEBLANC  
Mme Pascale ETIENNE donne pouvoirs à M. Fabien DOUCET

#### **Absents :**

Mme Nezha NAJIM, M. Matthieu PARNEIX

#### L'ORDRE DU JOUR EST

**Instauration du dispositif du permis de louer avec autorisation préalable sur le secteur d'habitat dégradé Carnot / Avenue du Général Leclerc à Limoges**

Mme MAUGUIEN-SICARD Catherine, rapporteur, s'exprime en ces termes :

Mes chers collègues,

Dans le cadre du projet de territoire, Limoges Métropole s'est engagée, aux côtés de la Ville de Limoges, dans une ambitieuse action de redynamisation du centre-ville. Cet engagement a été formalisé dans le programme Action cœur de ville 2 (ACV 2) adossé à l'Opération de revitalisation du territoire (ORT).

Cette démarche de redynamisation comporte un axe fort de requalification du bâti existant comme l'illustre la mise en œuvre de plusieurs dispositifs d'accompagnement des ménages notamment à travers le Guichet habitat, ou encore le suivi-animation d'une Opération programmée d'amélioration de l'habitat intercommunale (Opah) sur la période 2023-2026 et d'une Opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (Opah-Ru) de 2023 à 2028.

Afin de compléter ces actions, Limoges Métropole et la Ville de Limoges souhaitent se doter d'outils et de moyens supplémentaires pour renforcer leur action de lutte contre l'habitat indigne, plus particulièrement sur le secteur Carnot/avenue du Général Leclerc, sur lequel des suspicions de logements dégradés et potentiellement indignes subsistent malgré la mise en œuvre de l'Opah-Ru Multisites sur la ville de Limoges entre 2016 et 2022.

Afin d'améliorer la lutte contre l'habitat indigne, la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 a mis à disposition des communes ou des Etablissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents en matière d'habitat, un nouvel outil, le « permis de louer ».

Codifié aux articles L 634-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, le terme « permis de louer » désigne en réalité deux dispositifs aux régimes juridiques distincts à savoir l'autorisation préalable de mise en location et la déclaration de mise en location.

Ce « permis de louer » permet aux EPCI compétents de définir des périmètres géographiques, voire des catégories de logements ou ensembles immobiliers, pour lesquels la mise en location d'un bien par un bailleur est soumise à une autorisation préalable ou à une déclaration consécutive à la signature du contrat de location. Ce dispositif permet d'interdire ou de soumettre à condition la mise en location d'un bien qui porterait atteinte à la sécurité ou la salubrité des occupants.

Ainsi, Limoges Métropole et la Ville de Limoges souhaitent mettre en place le régime de l'autorisation préalable de mise en location, sur le périmètre d'habitat dégradé Carnot/Général Leclerc cartographié en annexe et selon les modalités et conditions décrites ci-après.

Le périmètre géographique d'application du régime de l'autorisation préalable de mise en location est joint en annexe.

Dans ce périmètre, tous les propriétaires bailleurs (personne physique ou morale) devront solliciter, préalablement à la mise en location de leur bien, une autorisation auprès de Limoges Métropole. En revanche, sont exclus de ce dispositif les logements mis en location par un organisme de logement social ainsi que les logements qui bénéficient d'une convention avec l'Etat en application de l'article L.351-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Cette démarche concerne toutes les nouvelles locations ainsi que les relocations (changements de locataire). La décision d'autorisation est prise par la collectivité compétente en matière d'habitat. Il convient donc d'attendre cette décision pour mettre le bien en location.

La collectivité peut décider de rejeter la demande ou la subordonner à des travaux d'aménagement lorsque le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique ou ne pas respecter les caractéristiques de décence prévues à l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989.

En cas d'absence de déclaration, le propriétaire peut se voir sanctionné par une amende administrative fixée par le préfet pouvant aller jusqu'à 5 000 € et 15 000 € maximum en cas de récidive pour le non-respect de l'obligation de déposer une demande de mise en location (nouveau manquement commis dans un délai de 3 ans) ou en cas de mise en location d'un logement en dépit d'une décision de rejet de la demande d'autorisation préalable notifiée.

L'amende est proportionnée à la gravité des manquements constatés et ne peut être prononcée plus d'un an à compter de la constatation des manquements.

Un partenariat avec les services de la Caisse d'allocations familiales (CAF) de la Haute-Vienne et la Mutualité sociale agricole (MSA) est en cours de construction afin d'établir une convention d'échanges de données. Ainsi, une fois par mois la CAF et la MSA fourniront la liste des locataires pour lesquels un droit à l'aide au logement a été ouvert sur le périmètre du permis de louer. Limoges Métropole aura la charge de recouper les informations et de contacter les bailleurs qui n'ont pas effectué de démarches préalables afin de vérifier l'état du logement.

Les demandes d'autorisation préalables à la mise en location seront adressées par le propriétaire, auprès de la collectivité avant la conclusion du bail :

-soit par courrier recommandé avec accusé de réception à l'attention de Monsieur le Président de Limoges Métropole - Direction habitat - 19 rue Bernard Palissy - CS 10 001 - 87 031 LIMOGES Cedex 1

-soit par voie électronique à l'adresse électronique suivante : [permis-louer@limoges-metropole.fr](mailto:permis-louer@limoges-metropole.fr).

-soit en main propre à la Direction de l'habitat - Site de la Borie - 13 Boulevard de la Borie - 87000 LIMOGES.

Le temps d'instruction de la demande, incluant la visite du logement afin de vérifier la bonne qualité de ce dernier, est d'un mois. L'autorisation préalable de mise en location devra être jointe au contrat de bail.

Il est à noter que la visite du logement sera réalisée avec le concours de la Police municipale et en étroite concertation avec le Service communal d'hygiène et de santé (SCHS) afin d'assurer une action cohérente et efficiente. Cette collaboration fait l'objet d'une convention avec la Ville de Limoges définissant les modalités du partenariat.

Conformément à l'article L.635-1 du Code de la construction et de l'habitation, la présente délibération doit fixer la prise d'effet du dispositif, qui ne peut être inférieure à six mois à compter de son entrée en vigueur.

Il est ainsi proposé de fixer au 1<sup>er</sup> novembre 2024 la mise en œuvre effective du permis de louer avec autorisation préalable sur le secteur précité.

Ce délai incompressible permettra d'informer et de communiquer largement auprès des propriétaires bailleurs concernés, des partenaires de l'immobilier et du logement sur la mise en œuvre de ce nouveau dispositif.

Le conseil communautaire décide :

- d'approuver la mise en œuvre du régime d'autorisation préalable à la mise en location sur le périmètre Carnot/Général Leclerc de la Ville de Limoges cartographié en annexe et selon les modalités définies ci-dessus ;
- de fixer l'entrée en vigueur du dispositif à partir du 1<sup>er</sup> novembre 2024 ;
- d'autoriser le Président à signer la convention de partenariat entre Limoges Métropole et la Ville de Limoges ;
- d'autoriser le Président à signer tous les documents afférents à la mise en œuvre du régime de l'autorisation préalable à la mise en location.

**ADOpte A L'UNANIMITE**

POUR EXTRAIT CONFORME  
Guillaume GUERIN  
Président de Limoges Métropole

Publié le lundi 22 avril 2024

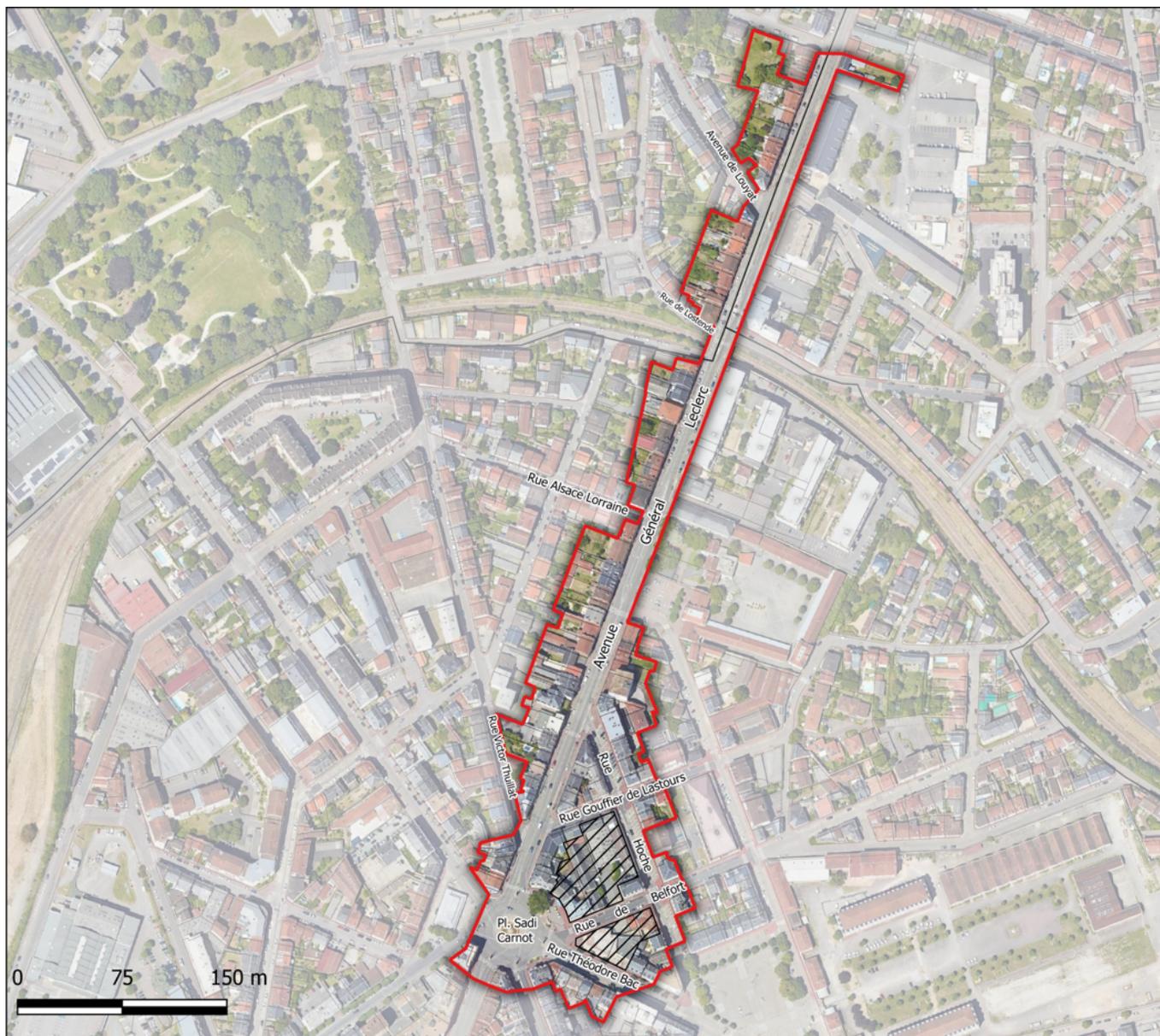
## Annexe 1 : ADRESSES PERMIS DE LOUER CARNOT A LIMOGES

1 PLACE CARNOT, Limoges	5 AVENUE GENERAL LECLERC, Limoges
3 PLACE CARNOT, Limoges	6 AVENUE GENERAL LECLERC, Limoges
10 PLACE CARNOT, Limoges	7 AVENUE GENERAL LECLERC, Limoges
12 PLACE CARNOT, Limoges	8 AVENUE GENERAL LECLERC, Limoges
	9 AVENUE GENERAL LECLERC, Limoges
1 RUE VICTOR THUILLAT, Limoges	10 AVENUE GENERAL LECLERC, Limoges
2 RUE VICTOR THUILLAT, Limoges	11 AVENUE GENERAL LECLERC, Limoges
3 RUE VICTOR THUILLAT, Limoges	12 AVENUE GENERAL LECLERC, Limoges
	13 AVENUE GENERAL LECLERC, Limoges
47 RUE DE BELFORT, Limoges	14 AVENUE GENERAL LECLERC, Limoges
48 RUE DE BELFORT, Limoges	15 AVENUE GENERAL LECLERC, Limoges
52 RUE DE BELFORT, Limoges	16 AVENUE GENERAL LECLERC, Limoges
	17 AVENUE GENERAL LECLERC, Limoges
2 RUE ALSACE-LORRAINE, Limoges	17BIS AVENUE GENERAL LECLERC, Limoges
	18 AVENUE GENERAL LECLERC, Limoges
40 RUE HOICHE, Limoges	19 AVENUE GENERAL LECLERC, Limoges
41 RUE HOICHE, Limoges	20 AVENUE GENERAL LECLERC, Limoges
43 RUE HOICHE, Limoges	21 AVENUE GENERAL LECLERC, Limoges
48 RUE HOICHE, Limoges	22 AVENUE GENERAL LECLERC, Limoges
50 RUE HOICHE, Limoges	23 AVENUE GENERAL LECLERC, Limoges
52 RUE HOICHE, Limoges	24 AVENUE GENERAL LECLERC, Limoges
56 RUE HOICHE, Limoges	25 AVENUE GENERAL LECLERC, Limoges
58 RUE HOICHE, Limoges	26 AVENUE GENERAL LECLERC, Limoges
59 RUE HOICHE, Limoges	27 AVENUE GENERAL LECLERC, Limoges
60 RUE HOICHE, Limoges	28 AVENUE GENERAL LECLERC, Limoges
61 RUE HOICHE, Limoges	29 AVENUE GENERAL LECLERC, Limoges
64 RUE HOICHE, Limoges	31 AVENUE GENERAL LECLERC, Limoges
	33 AVENUE GENERAL LECLERC, Limoges
1 AVENUE GENERAL LECLERC, Limoges	35 AVENUE GENERAL LECLERC, Limoges
3 AVENUE GENERAL LECLERC, Limoges	37 AVENUE GENERAL LECLERC, Limoges
4 AVENUE GENERAL LECLERC, Limoges	39 AVENUE GENERAL LECLERC, Limoges
41 AVENUE GENERAL LECLERC, Limoges	15 RUE GOUFFIER DE LASTOURS, Limoges

## Annexe 1 : ADRESSES PERMIS DE LOUER CARNOT A LIMOGES

43 AVENUE GENERAL LECLERC, Limoges	16 RUE GOUFFIER DE LASTOURS, Limoges
45 AVENUE GENERAL LECLERC, Limoges	18 RUE GOUFFIER DE LASTOURS, Limoges
49 AVENUE GENERAL LECLERC, Limoges	20 RUE GOUFFIER DE LASTOURS, Limoges
51 AVENUE GENERAL LECLERC, Limoges	21 RUE GOUFFIER DE LASTOURS, Limoges
52 AVENUE GENERAL LECLERC, Limoges	22 RUE GOUFFIER DE LASTOURS, Limoges
53 AVENUE GENERAL LECLERC, Limoges	24 RUE GOUFFIER DE LASTOURS, Limoges
55 AVENUE GENERAL LECLERC, Limoges	24BIS RUE GOUFFIER DE LASTOURS, Limoges
57 AVENUE GENERAL LECLERC, Limoges	26 RUE GOUFFIER DE LASTOURS, Limoges
59 AVENUE GENERAL LECLERC, Limoges	
59BIS AVENUE GENERAL LECLERC, Limoges	1 AVENUE ADRIEN TARRADE, Limoges
61 AVENUE GENERAL LECLERC, Limoges	
63 AVENUE GENERAL LECLERC, Limoges	1 AVENUE DE LOUYAT, Limoges
65 AVENUE GENERAL LECLERC, Limoges	2 AVENUE DE LOUYAT, Limoges
67 AVENUE GENERAL LECLERC, Limoges	
69 AVENUE GENERAL LECLERC, Limoges	2 RUE DE LOSTENDE, Limoges
71 AVENUE GENERAL LECLERC, Limoges	
73 AVENUE GENERAL LECLERC, Limoges	84 RUE THEODORE BAC, Limoges
75 AVENUE GENERAL LECLERC, Limoges	86 RUE THEODORE BAC, Limoges
77 AVENUE GENERAL LECLERC, Limoges	95 RUE THEODORE BAC, Limoges
79 AVENUE GENERAL LECLERC, Limoges	97 RUE THEODORE BAC, Limoges
81 AVENUE GENERAL LECLERC, Limoges	99 RUE THEODORE BAC, Limoges
87 AVENUE GENERAL LECLERC, Limoges	101 RUE THEODORE BAC, Limoges
89 AVENUE GENERAL LECLERC, Limoges	103 RUE THEODORE BAC, Limoges
91 AVENUE GENERAL LECLERC, Limoges	
93 AVENUE GENERAL LECLERC, Limoges	
95 AVENUE GENERAL LECLERC, Limoges	
97 AVENUE GENERAL LECLERC, Limoges	
92 RUE FRANCOIS CHENIEUX, Limoges	
13 RUE GOUFFIER DE LASTOURS, Limoges	

## ANNEXE 2 : CARTOGRAPHIE



## PERIMETRE PERMIS DE LOUER VILLE DE LIMOGES



### Légende

 Périmètre  
permis de louer

 Ilots non inclus  
dans le périmètre

**@SIG Limoges Métropole •**

Carte établie à partir des données en leur état d'actualisation et/ou de précision existant à ce jour. Limoges Métropole se désengage de toute responsabilité concernant un éventuel manque d'exhaustivité ou d'exactitude de cette carte.

