



Envoyé en préfecture le 30/09/2024

Reçu en préfecture le 30/09/2024

Publié le 30/09/2024

ID : 081-200040905-20240912-120924\_8\_2-DE



# REGLEMENT D'INTERVENTION PERMIS DE LOUER

*Approuvé par délibération n°*

*Conseil communautaire du 12-09-2024*

## ELEMENTS DE CONTEXTE ET OBJECTIFS

La communauté de communes du Carmausin-Ségala a pour objectif de définir une stratégie de lutte contre le logement indigne, dans le parc locatif privé. Le permis de louer est un outil qui vise à appliquer des mesures de contrôle des biens loués dans un périmètre défini.

Le respect des critères de décence et de salubrité des logements mis en location est un enjeu majeur pour le parc locatif de la Ville de Carmaux, et pour la santé et la sécurité des locataires. Proposer un logement décent fait partie des obligations du propriétaire.

La loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014, permet aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents en matière d'habitat de définir des secteurs géographiques, des catégories de logements ou d'ensembles immobiliers, pour lesquels la mise en location d'un logement par un bailleur est soumise à une autorisation préalable à la signature d'un contrat de location.

Ce dispositif, dénommé permis de louer, a pour objectifs :

- ✓ ***D'assurer un logement décent aux locataires***
- ✓ ***De lutter contre les marchands de sommeil***
- ✓ ***D'améliorer le patrimoine et l'attractivité du territoire***
- ✓ ***De valoriser les propriétaires qui entretiennent leur logement.***

Afin d'avoir une traduction opérationnelle de cette stratégie, la communauté de communes du Carmausin-Ségala a adopté le 08 Décembre 2022, l'instauration du régime d'autorisation préalable à la mise en location pour **tout bail signé partir du 19-09-2024**. La délibération fixe les modalités.

La Ville de Carmaux a adopté la mise en place du permis de louer par la délibération n°6 du 09 février 2023.

La ville de Carmaux déclare la mise en place effective à partir du 01/09/2024 par délibération n°64-19-06-2024 du Conseil municipal du 12-06-2024, il a été décidé de fixer la date d'application du DISPOSITIF « Permis de louer » à partir du 19 septembre 2024.

Le présent règlement précise les modalités d'application du dispositif d'autorisation préalable à la mise en location des logements, approuvé par délibération en date du 08 Décembre 2022.

La communauté de communes du Carmausin-Ségala révisera ce règlement d'intervention par délibération de son Conseil Communautaire afin de l'adapter, si besoin, aux évolutions législatives et aux nouvelles orientations souhaitées par les instances communautaires.

## ARTICLE 1 – CONDITIONS D'ELIGIBILITE AU PERMIS DE LOUER

Le règlement couvre le périmètre défini par la Commune de Carmaux où s'applique le permis de louer (Cf délibération n°6 – du 09 février 2023)

**L'autorisation préalable de mise en location concerne les locations à usage de résidences principales soumises à la loi du 06/07/1989, vides ou meublées.**

Seule la mise en location ou la relocation d'un logement est visée. La reconduction, le renouvellement de location ou l'avenant au contrat de location n'est pas soumis à l'obligation de déclaration.

**Ne sont pas soumis** au permis de louer les logements en construction neuve de **moins de 15 ans** au 1er janvier de l'année en cours (la date de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux permettra de justifier l'année de construction).

## ARTICLE 2 – LES PROCEDURES DE DEPOT DES DEMANDES

### Procédures de dépôt des demandes

Le présent règlement détaille les modalités de dépôt des demandes de permis de louer. Il est possible de déposer une « Demande d'autorisation préalable de mise en location de logement » :

- En version papier au siège de la communauté de communes Carmausin-Ségala 2 rue du Gaz 81400 CARMAUX.
- Par courrier recommandé avec accusé de réception à la communauté de communes Carmausin-Ségala 2 rue du Gaz 81400 CARMAUX
- De manière dématérialisée, par mail sur le site de la 3CS

### Accusés de réception

- Après le dépôt de la demande d'autorisation, la communauté de communes Carmausin-Ségala procédera à la vérification des pièces déposées.
- Si le dossier est complet, un accusé de réception sera transmis au propriétaire bailleur ou à son mandataire, indiquant la date du dépôt de la déclaration à partir de laquelle le délai d'instruction d'un mois démarre, où sera joint le présent règlement.
- Si le dossier est incomplet, un courrier sera adressé indiquant les pièces manquantes afin de pouvoir finaliser son instruction. Une fois le dossier complet, un accusé de réception sera transmis au propriétaire bailleur ou à son mandataire, indiquant la date de dépôt du **dossier complet à partir de laquelle le délai d'instruction d'1 mois démarre.**

### ARTICLE 3 – MODALITE D’INSTRUCTION DES DOSSIERS ET DES VISITES DES LOGEMENTS

Les propriétaires bailleurs s’engagent à demander à la communauté de communes Carmausin Ségala l’autorisation préalable de mise en location à chaque changement de locataire ou pour toute première mise en location.

#### Les pièces constitutives :

Les dossiers présentés par les propriétaires bailleurs ou leur mandataire comprendront les éléments suivants :

- Le Cerfa n°15652\*01 complété et signé
- Les diagnostics techniques obligatoires en cours de validité :
  - Le diagnostic de performance énergétique,
  - Le constat de risque d’exposition au plomb,
  - L’état des risques et pollutions,
  - L’état des installations intérieures de gaz et d’électricité,
  - Le diagnostic amiante.

#### La visite du logement

La visite du logement sera effectuée par un technicien de la mairie, avant de délivrer l’autorisation.

La visite sera réalisée avec présence obligatoire du propriétaire bailleur ou de son mandataire désigné par mandat.

Des photos pourront être prises pendant la visite. Les photos serviront à la rédaction du rapport de visite.

La vérification des désordres est réalisée par le technicien de la mairie et le constat est établi en référence aux désordres listés dans le décret décence n°2002-120 du 30 janvier 2002 et le Règlement Sanitaire Départemental.

Le constat réalisé par le technicien comporte les éléments suivants :

- « La fiche de l’évaluation de l’état d’un logement » (fournie par la 3CS)
- L’ensemble des diagnostics (DPE, électricité, gaz, plomb)
- L’indication des éléments à mettre en conformité pour un logement décent.

La visite du logement pourra être réalisée en présence du locataire sortant. Si des désordres liés à l’occupation de ce locataire sont constatés, la communauté de communes du Carmausin-Ségala se réserve le droit de procéder à une nouvelle visite du logement avant l’entrée dans les lieux du nouveau locataire.

Après le dépôt de sa demande complète auprès de la 3CS et en cas d’impossibilité pour le propriétaire bailleur de se rendre disponible pour les différentes dates de visites proposées par le technicien de la mairie, sa demande sera caduque. Le propriétaire se verra dans l’obligation de formuler une nouvelle demande.

## ARTICLE 4 – LA DECISION

Après examen des pièces administratives et de la visite du logement, la communauté de communes du Carmausin-Ségala pourra délivrer quatre types d'autorisations :

- **L'autorisation accordée sans réserve** : si le dossier est complet et le logement conforme aux normes de santé et de sécurité.
- **L'autorisation accordée sous réserve** : une liste de travaux à réaliser sera indiquée sur cette autorisation. Le bailleur devra réaliser les travaux au cours du bail. Ses réserves pourront être levées, soit lors d'une visite de contrôle, soit sur présentation des factures qui justifieront la bonne exécution des travaux par un professionnel.
- **Le refus** : un refus motivé pourra être pris lorsque le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité ou à la santé des occupants. Dans ce cas, la décision est motivée et précise la nature des travaux prescrits pour satisfaire aux exigences de sécurité et/ou de santé des occupants. Le propriétaire bailleur devra obligatoirement réaliser les travaux listés avant de refaire une nouvelle demande d'autorisation pour la mise en location du dit logement.
- **L'autorisation tacite** : passé le délai d'un mois après réception du dossier complet, l'absence de retour de communauté de communes du Carmausin-Ségala vaut autorisation tacite de mise en location.

Le propriétaire devra joindre l'autorisation obtenue au bail.

Toutefois, le propriétaire bailleur reste seul et personnellement responsable auprès du locataire du bien qu'il loue, il ne peut se prévaloir de cette autorisation pour se désengager de ses obligations de propriétaire bailleur ; à savoir la délivrance d'un logement décent, sain et sûr.

En aucun cas, cette autorisation ne peut être opposable pour désengager de toute part de responsabilité le propriétaire quant à ses obligations de propriétaire bailleur.

### Durée de validité

Cette autorisation devra être renouvelée à chaque changement de locataire.

Cette autorisation est valable 2 ans, en conséquence, si le propriétaire n'a pas mis en location le logement dans ce délai et qu'il veut désormais le faire, il devra demander une nouvelle autorisation.

Pour tout changement de propriétaire durant la validité de la demande d'autorisation une déclaration de transfert sera faite CERFA 15663-01 à titre gracieux.

## ARTICLE 5 – TRAITEMENT DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

La gestion des autorisations préalables de mise en location « permis de louer » nécessite la collecte de données personnelles, pour lesquelles la communauté de communes du Carmausin-Ségala agit en qualité de responsable du traitement.

Les données personnelles sont collectées, traitées, utilisées de manière sécurisée et conservées conformément à la réglementation applicable en matière de protection des données à caractère personnel : Loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée et Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD - Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016, relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE)

### Finalités des traitements

Les données sont collectées pour les finalités suivantes :

- Instruire les demandes d'autorisation préalable de mise en location des logements situés dans le périmètre défini « permis de louer » et produire, pour chacune, la décision d'autorisation ou de refus ;
- Assurer, pour chaque logement concerné, le suivi des autorisations délivrées dans le temps ;
- Assurer un suivi statistique permettant d'évaluer le fonctionnement du dispositif.

Ce traitement de données est fondé sur l'exécution d'une mission d'intérêt public dont est investi le responsable de traitement, conformément à l'article 6.1.e du RGPD.

### Collecte de données obligatoires

La collecte de certaines données est obligatoire pour assurer le suivi des demandes, notamment les noms, prénom, coordonnées du demandeur, adresse du logement. Le fait de ne pas les communiquer au service Habitat de la communauté de communes du Carmausin-Ségala, peut empêcher le traitement de votre demande.

### Destinataires des données

Les données sont traitées par les personnels habilités de la communauté de communes du Carmausin-Ségala. Celle-ci peut également être amenée à communiquer les données personnelles à des partenaires institutionnels ou à des sous-traitants, pour assurer certaines tâches liées à l'instruction de votre demande.

Dans le cas des autorisations préalables de mise en location, les refus d'autorisation préalable ou les autorisations assorties de réserves sont transmis à la CAF, à la MSA, à la direction départementale des Finances Publiques et au Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et, sont inscrits à l'observatoire des logements indignes et des locaux impropres à l'habitation.

Réciproquement, la communauté de communes du Carmausin-Ségala est susceptible de recevoir des données de ces organismes, qui lui permettent d'instruire les demandes d'autorisation.

Les données ne sont pas communiquées à des tiers à des fins commerciales, et ne font l'objet d'aucun transfert en dehors de l'Union Européenne.

## Durée de conservation

La communauté de communes du Carmausin-Ségala conserve les données relatives aux logements et aux demandes d'autorisation préalable pendant la durée de validité de l'autorisation délivrée, et jusqu'à l'obtention d'une nouvelle autorisation pour le même logement.

## Droit d'accès, de rectification et de suppression des données

Les personnes concernées par le traitement des données bénéficient d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des données les concernant. Elles peuvent également demander la limitation au traitement de leurs données.

Pour exercer leurs droits, les personnes concernées doivent en faire la demande directement auprès du service Habitat de la communauté de communes du Carmausin-Ségala, ou auprès du délégué à la protection des données, dont les coordonnées figurent ci-dessous.

En cas de litige relatif à leurs données personnelles, les personnes concernées ont la possibilité d'introduire une réclamation auprès de la CNIL.

## Coordonnées du Délégué à la Protection des Données

La communauté de communes du Carmausin-Ségala a désigné un Délégué à la Protection des Données qui peut être contacté : par courrier adressé à : Communauté de communes du Carmausin-Ségala Délégué à la Protection des Données, 2 rue du Gaz 81400 CARMAUX, ou par courriel [d.carrier@3c-s.fr](mailto:d.carrier@3c-s.fr)

## ARTICLE 6 – SUIVI ET EVALUATION DU DISPOSITIF

Un suivi des demandes d'autorisation sera assuré par le service habitat de la communauté de communes du Carmausin-Ségala. Cet outil, conjugué avec les remontées de terrain, permettront d'évaluer la pertinence du dispositif. Le cas échéant le périmètre pourra être modifié par les communes et le règlement adapté par la 3CS.

Un bilan sera réalisé à mi-parcours et à la fin de la première année expérimentale.

## ARTICLE 7 – MISE EN OEUVRE DU DISPOSITIF

Le présent règlement prend effet à **compter du 19 septembre 2024**

## ARTICLE 8 – SANCTIONS APPLICABLES

Tout propriétaire qui met en location un logement, **malgré la réception d'une notification de refus** émise par la Communauté de Communes Carmausin-Ségala, s'expose à une amende pouvant aller jusqu'à 15 000€.

Tout propriétaire qui met en location un logement sans avoir fait au préalable une demande d'autorisation préalable de mise en location de logement, s'expose à une amende pouvant aller de 5 000€, jusqu'à 15 000€

Envoyé en préfecture le 30/09/2024

Reçu en préfecture le 30/09/2024

Publié le 30/09/2024

ID : 081-200040905-20240912-120924\_8\_2-DE

