



DELIBERATION CONSEIL COMMUNAUTAIRE COMMUNAUTE DE COMMUNES CARMAUSIN-SEGALA

SEANCE DU 30 OCTOBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 30 octobre à 18h00, le Conseil de communauté, dûment convoqué le 24 octobre 2025, s'est réuni en session ordinaire, à la salle des fêtes de Tanus, sous la Présidence de Didier SOMEN.

MEMBRES DU CONSEIL			
Titulaires en exercice	55	Suppléant avec voix	0
Titulaires présents	35	Voix délibératives	41
Délégués avec pouvoir	6	Membres présents	35

Titulaires présents : 35

ASTIE Alain, **AUZIECH** Cécile, **BALARAN** Jean-Marc, **BARILLIOT** Christine (pouvoir de **NORKOWSKI** Patrice), **BOUSQUET** Jean-Louis, **BOUYSSIE** François, **CALMELS** Thierry, **CINTAS** Jean-Marc, **CLERGUE** Jean-Claude, **COURVEILLE** Martine, **DELPOUX** Jacqueline, **EMERIAUD** Françoise, **HAMON** Christian, **ICHARD** Xavier, **IMBERT** Véronique, **LEBLOND** Nelly, **MAFFRE** Alain, **MALATERRE** Guy, **MALIET** Thierry, **MANUEL** Christian (pouvoir de **CARMES** Monique), **MARTY** Denis, **MERCIER** Roland, **MILESI** Marie (pouvoir de **AZEMAR** Jean-Louis), **MUNOZ** Sonia, **PUECH** Christian, **RECOULES** Vincent, **SAN ANDRES** Thierry (pouvoir de **BONFANTI** Djamila), **SANCHEZ** Marie-Christine, **SCHULTHEISS** Pierre, **SENGES** Jean-Marc, **SIBRA** Jean-Michel (pouvoir de **REDO** Aline), **SOMEN** Didier, **SOULIE** Jérôme (pouvoir de **BORDOLL** Christian), **TAGLIAFERRI** Rosanne, **TROUCHE** Alain.

Suppléant présent avec voix délibérative : 0

Titulaires excusés : 20

AZEMAR Jean-Louis (pouvoir à **MILESI** Marie), **BARBE** Christian, **BARRAU** Jean-Louis, **BEX** Fabienne, **BONFANTI** Djamila (pouvoir à **SAN ANDRES** Thierry), **BORDOLL** Christian (pouvoir à **SOULIE** Jérôme), **CARMES** Monique (pouvoir à **MANUEL** Christian), **ESCOUTES** Jean-Marc, **KOWALIK** Jean-François, **NORKOWSKI** Patrice (pouvoir à **BARILLIOT** Christine), **ORRIT** Didier, **PENA** Sylviane, **REDO** Aline (pouvoir à **SIBRA** Jean-Michel), **SELAM** Fatima, **SOURDIN** Anne, **TESSON** Régis, **TOUZANI** Rachid, **VALIERE** Jean-Paul, **VEDEL** Christian, **VIDAL** Suzette.

Suppléant présent sans voix délibérative : 0

Secrétaire de séance :

BOUSQUET Jean-Louis

DELIBERATION N° 30/10/2025-8 RECONDUCTION DU PROGRAMME DU PERMIS DE LOUER SUR LA COMMUNE DE CARMAUX

Après une année expérimentale, par la délibération n°71 du 29-09-2025, la commune de Carmaux souhaite proroger le dispositif du permis de louer, outil de lutte contre l'habitat indigne et les bailleurs privés indécents. Dans ce cadre elle souhaite également poursuivre la convention de partenariat avec la communauté de communes Carmausin-Ségala.

Le bilan après 1 an de fonctionnement, apparait comme très positif, en nombre de demandes traitées, que les résultats obtenus. En effet, dès la mise en place de l'outil, certains propriétaires bailleurs ont vendu leurs biens, qui ainsi ont été mis à niveau par les nouveaux acquéreurs.

Un outil aujourd'hui bien perçu par les bailleurs et vu plus comme un conseil à la démarche locative, et un label de qualité, plutôt que comme un outil coercitif. Il constitue également un levier efficace de prévention contre l'habitat indigne. Ce dispositif valorise l'image de la ville et illustre son engagement en matière d'habitat.

Quelques éléments du bilan :

- 185 demandes effectuées (dont 5 renouvellements)
- 17 annulations (dossiers non complets au dépôt, travaux en cours à la visite)
- 1 refus (garde-corps à une hauteur non réglementaire)

L'analyse des diagnostics avec les propriétaires en amont des visites, permet de faire un premier état afin de ne pas retarder la mise en location.

L'élaboration de la fiche d'évaluation du logement, complétée lors des visites, permet un recueil d'information sur les logements proposés à la location, afin d'alimenter un observatoire sur le centre ancien de Carmaux.

Sur 171 logements renseignés (dont 15 maisons individuelles) : 39 logements sont de type 1, 70 de type 2, 40 de type 3, 17 de type 4 et 5 Type 5 et plus. L'observatoire fait ressortir des étiquettes énergétiques en moyenne de bonnes qualités quant à la moyenne Départementale : 38% étiquette C (27% pour le Tarn), 44% étiquette D (32% pour le Tarn), ainsi qu'un référentiel prix par typologie de logement, ainsi que d'autres éléments (voir le bilan complet en annexe).

Le partenariat signé avec la Caisse d'Allocations Familiales du Tarn a prouvé son efficacité, en permettant la régularisation de 55 logements. Le plus souvent ce sont des nouveaux propriétaires (acquisition récente – 2 ans) et non informés.

88 propriétaires bailleurs ont été concernés : 16 sont hors région (52 logements), 47 résidents sur le territoire (68 logements), 25 sont du Tarn et de l'Aveyron (56 logements). Des propriétaires étant parfois très éloignés (Nantes Paris, Aix en Provence, Marseille...), 70 logements sont gérés par des agences immobilières. Nous avons pu relever que 21 propriétaires bailleurs ont acquis leur bien durant les deux dernières années. Ce qui laisse entrevoir une certaine dynamique dans le centre-ville de Carmaux.

A ce titre, afin de poursuivre ce partenariat avec la commune de Carmaux, la convention doit être renouvelée pour une durée de 1 année, soit jusqu'au 12 septembre 2026.

Le Conseil de Communauté, après en avoir délibéré et à l'unanimité des membres présents ou représentés,

APPROUVE la reconduction du permis de louer sur la commune de Carmaux pour une durée d'un an avec tacite reconduction (un préavis de 6 mois sera instauré pour pouvoir dénoncer ce permis de louer).

AUTORISE le Président à signer tout document relatif à cette décision.

Ainsi délibéré, les jours, mois et an que dessus.

Au registre figure la liste et la signature des membres présents

Certifié conforme,
Le Président
Didier SOMEN



Le secrétaire de séance
Jean-Louis BOUSQUET



**CONVENTION DE PARTENARIAT
ENTRE LA COMMUNE DE CARMAUX
ET**



LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CARMAUSIN SEGALA

Phase opérationnelle du permis de louer

La présente convention est conclue :

Entre d'une part,

La Commune de Carmaux

Représentée par Mr Jean Louis BOUSQUET

Et d'autre part :

La Communauté de Communes du Carmausin Ségala

2 rue du Gaz 81400 CARMAUX

Représentée par son Président, Monsieur Didier SOMEN

PREAMBULE :

Après une année expérimentale, par délibération n°71 du 29-09-2025 la commune de Carmaux souhaite proroger le **dispositif du permis de louer**, outil de lutte contre l'habitat indigne et les bailleurs privés indécents.

Dans ce cadre elle souhaite également **poursuivre la convention de partenariat** avec la communauté de communes Carmausin-Ségala.

Considérant les délibérations :

- Du conseil communautaire du , qui valide la prorogation de convention de partenariat avec la commune de Carmaux et autorise le Président à signer tout document nécessaire à l'exécution de cette décision.

- **Du Conseil municipal de la Commune de Carmaux du qui valide la**
prorogation de convention de partenariat avec la communauté de communes Carmausin-Ségala.
- **Vu la précédente convention reçue en préfecture le 30/09/2024**

Extrait de la délibération : « *Compétente en matière d’habitat, la Communauté de Communes Carmausin Ségala (3CS) n’ayant ni PLU intercommunal, ni PLH (Programme Local de l’Habitat), ne peut déléguer la mise en place complète de cet outil aux communes intéressées. En effet, la partie administrative doit obligatoirement demeurer à la charge de l’EPCI alors que la partie technique (visite de logements) peut-être déléguée par convention aux communes. Il est précisé qu’une convention entre la ville de Carmaux et la 3CS viendra définir les modalités d’intervention de chaque partie. Cette convention sera soumise à l’approbation d’un prochain Conseil Municipal.* »

- **Du règlement d’intervention validé en date du 12-09-2024 au Conseil Communautaire.**

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT

ARTICLE 1^{er} : OBJET ET CONDITIONS GÉNÉRALES

Définition des missions des techniciens de la Commune et agents de la 3CS en charge du programme du permis de louer.

Les modalités d’échanges entre la Commune et la 3CS – La Commune de Carmaux mettra en place un Cloud et en donnera l’accès à la 3CS afin de faciliter les échanges.

ARTICLE 2^{ème} : MODALITES D’EXECUTION DE LA CONVENTION

La présente convention a pour vocation :

- De confier l’exécution des visites techniques des logements, faisant l’objet d’une demande de permis de louer auprès de la Communauté de Communes.
- De définir les missions des deux parties, notamment les méthodes d’échanges.

Lieu d’exécution :

L’intervention des techniciens de la Commune de Carmaux, concerne les visites des logements destinés à la location dans le cadre du « permis de louer ».

Cette intervention concerne les logements qui répondent à l’article 1 - conditions d’éligibilité, du règlement d’intervention du **permis de louer** et qui se trouvent dans le périmètre établi suivant la délibération prise de la Commune de Carmaux.

ARTICLE 3^{ème} : MISE A DISPOSITION DES TECHNICIENS POUR LES VISITES DES LOGEMENTS

La Commune s'engage à mettre à la disposition de la Communauté de communes, à titre gratuit, à compter de l'entrée en vigueur de la convention un technicien avec les compétences requises pour les visites de logements sur les points suivants :

- Expertise des réglementations en matière de règle d'habitation (code de la santé publique, code de la construction et de l'habitation, règlement sanitaire départemental, décret décence de 2002 et décrets modificatifs),
- Connaissances des pathologies de bâtiment et techniques de réhabilitation,
- Connaissance du cadre législatif, réglementaire et institutionnel des procédures et outils de lutte contre le logement indigne, ainsi que des rôles et des attributions des principaux acteurs et partenaires, qu'ils soient publics ou privés,
- Connaissance du cadre juridique et financier, du fonctionnement et de l'organisation des collectivités locales et des intercommunalités,
- Maîtrise des outils de mesures et de contrôle.

➤ La Commune assurera la continuité du service, si le technicien référent est absent.

ARTICLE 4^{ème} : DEFINITION DES MISSIONS DES TECHNICIENS COMMUNAUX ET AGENTS INTERCOMMUNAUX

➤ **Les modalités d'échanges entre la Commune et la 3CS** – La Commune de Carmaux mettra en place un ICloud et en donnera l'accès à la 3CS afin de faciliter les échanges.

➤ **Réceptionner et traiter les demandes « Permis de louer » :**

- A Charge de la 3CS :
 - De poser, dès la réception du dossier complet du propriétaire, les pièces constitutives (imprimé CERFA 15652*01, diagnostics valides, les courriers échangés avec le propriétaire bailleurs ...) sur le ICloud,
 - D'informer par mail le technicien référent de la Commune afin qu'il programme la visite du logement.
- A charge du technicien de la Commune :
 - D'appeler le propriétaire bailleur pour fixer le rendez-vous de visite,
 - De compléter la fiche d'évaluation,
 - D'émettre un avis quant à la mise en location,
 - De transmettre cet avis à la 3CS,
 - De charger sur le ICloud, les photos concernant le logement, fiche d'évaluation du logement complétée, au format Excel ou Word.
- A charge de la 3CS de faire le retour de l'avis du technicien au propriétaire bailleur.

- **La visite du logement sera faite par le technicien de la Commune.** Celui-ci sera en mesure de répondre aux questions des propriétaires et des professionnels. Il conseillera et alertera les propriétaires de façon plus large sur l'usage du logement.
- En cas de besoin, le technicien fixera directement avec le propriétaire bailleur, le rendez-vous pour la **contre-visite** qui aura lieu après la réalisation des travaux pour un logement décent. Le technicien fera un retour de la contre-visite à la 3CS.

ARTICLE 5^{ème} : LES OUTILS MIS EN PLACE ET TRANSMISSION

- **Les outils d'échange** seront tenus à jour régulièrement par les deux parties, afin d'optimiser les délais interventions.
 - **Le tableau de bord Excel** sera partagé pour faciliter l'échange Commune/3CS
 - Onglet suivi de visite, tenu à jour par la **Commune et la 3CS**, pour un suivi rapproché quant aux dates d'échéances et de relances des visites, retour des autorisations.
 - Onglet information logt : **complété par la 3CS**, accès possible de la Commune à ce recueil d'informations liées au logement, afin de pouvoir analyser des données sur les logements concernés par le permis de louer.
- **La fiche d'évaluation** sera renseignée par le **technicien de la Commune** de l'état du logement, lors de la visite :
 - **Etat des lieux** : photos à l'appui, commentaires sur l'état du logement, mesures diverses (humidité, contrôle de la mise à la terre, luminosité et dimensions des pièces non conformes, éventuellement taux de CO2...) seront faites également, et toutes mesures complémentaires qu'il jugera nécessaires.
 - **Rapport de visite**, la Commune donnera son avis quant à l'autorisation de la mise en location. Le cas échéant, sera dresser la liste des travaux à réaliser pour rendre le logement conforme aux normes de décences, aux exigences de sécurité et salubrité, nécessaires à l'obtention du « Permis de Louer ».

La Commune préviendra par mail la 3CS de la transmission du rapport (photos comprises) sur le CLOUD, le plus rapidement possible avec un maximum de 15 jours qui suivent la réception du dossier complet transmis par la 3CS.

- **Les courriers de retours seront à la charge de la 3CS :**
 - Autorisations accordées avec ou sans réserve : au propriétaire bailleur
 - Autorisations refusées : au propriétaire bailleur + Commune + CAF + PDHLI
 - Assurera le lien avec la CAF, avec laquelle une convention a été signée.

ARTICLE 6^{ème} : DUREE, MODALITES DE REVISION, RENOUVELLEMENT, RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention s'applique dès la signature contradictoire des parties et pour une **durée de 1 an, avec tacite reconduction**.

La présente convention peut être révisée par avenant conjointement décidée par les 2 parties.

Les parties ont la faculté de résilier la présente convention. Cette dénonciation doit être notifiée par délibération, avec un préavis de 6 mois.

ARTICLE 7^{ème} : CONDITIONS FINANCIERES

L'exercice de ce droit contractuel n'ouvre droit à aucune indemnisation pour l'une ou l'autre des parties.

ARTICLE 8^{ème} : CONTENTIEUX

Les parties s'engagent à rechercher, en cas de litige sur l'interprétation ou sur l'application de la convention, toute voie amiable de règlement avant de soumettre tout différend à une instance juridictionnelle.

Sauf impossibilité juridique ou sauf urgence, les parties recourent en cas d'épuisement des voies internes de médiation, à la mission de médiation prévue par aux articles L.213-1 à L.213-6 du Code de justice administrative.

Ce n'est qu'en cas d'échec de ces voies amiables de résolution que tout contentieux portant sur l'interprétation ou sur l'application de la présente convention devra être porté devant la juridiction compétente (Tribunal Administratif de Toulouse).

ARTICLE 9^{ème} : 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 et la Commune de Carmaux agissent 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)

Fait à Carmaux, le 03 Novembre 2025, en 2 exemplaires.

**Pour la Communauté de Communes
Carmausin-Ségala**

Didier SOMEN,
Président

Pour la Commune de CARMAUX

Jean-Louis BOUSQUET,
Maire de Carmaux