



DELIBERATION CONSEIL COMMUNAUTAIRE COMMUNAUTE DE COMMUNES CARMAUSIN-SEGALA

SEANCE DU 8 DECEMBRE 2022

L'an deux mille vingt-deux, le 8 décembre à 18h00, le Conseil de communauté, dûment convoqué le 2 décembre 2022, s'est réuni en session ordinaire, à la salle François Mitterrand à Carmaux, sous la Présidence de Didier SOMEN.

MEMBRES DU CONSEIL			
Titulaires en exercice	55	Suppléant avec voix	1
Titulaires présents	45	Voix délibératives	50
Délégués avec pouvoir	5	Membres présents	46

Titulaires présents : 43 (du début au point 4.8), 44 (du point 5.1 à 6), 45 (du point 7 à la fin)

ASTIE Alain (à partir du point 5.1), **AUZIECH** Cécile, **AZEMAR** Jean-Louis, **BARILLIOT** Christine, **BARRAU** Jean-Louis, **BEX** Fabienne, **BONFANTI** Djamila (à partir du point 7), **BORDOLL** Christian, **BOUSQUET** Jean-Louis, **CALMELS** Thierry, **CARMES** Monique, **CINTAS** Jean-Marc (pouvoir de SAN ANDRES Thierry), **CLERGUE** Jean-Claude, **COURVEILLE** Martine (pouvoir de BOUYSSIE François), **DELPOUX** Jacqueline (pouvoir de MAFFRE Alain), **EMERIAUD** Françoise, **ESCOUTES** Jean-Marc, **ICHARD** Xavier, **IMBERT** Véronique, **KOWALIK** Jean-François, **LEBLOND** Nelly, **MALATERRE** Guy, **MALIET** Thierry, **MANUEL** Christian, **MARTY** Denis, **MERCIER** Roland, **MILESI** Marie, **NORKOWSKI** Patrice, **PENA** Sylviane, **PUECH** Christian, **RECOULES** Vincent, **REDO** Aline, **RICHARD-MUNOZ** Sonia (pouvoir de BONFANTI Djamila jusqu'au point 6), **SCHULTHEISS** Pierre, **SENGES** Jean-Marc, **SIBRA** Jean-Michel, **SOMEN** Didier, **SOULIE** Jérôme, **SOURDIN** Anne (pouvoir de ORRIT Didier), **TAGLIAFERRI** Rosanne, **TESSON** Régis, **TOUZANI** Rachid, **TROUCHE** Alain, **VEDEL** Christian, **VIDAL** Suzette.

Suppléant présent avec voix délibérative : 1

ALQUIER Philippe (représente VALIERE Jean-Paul)

Titulaires excusés : 12 (du début au point 4.8), 11 (du point 5.1 à 6), 10 (du point 7 à la fin)

ASTIE Alain (jusqu'au point 4.8), **BALARAN** Jean-Marc, **BARBE** Christian, **BONFANTI** Djamila (jusqu'au point 6 – pouvoir à RICHAR MUNOZ Sonia), **BOUYSSIE** François (pouvoir à COURVEILLE Martine), **HAMON** Christian, **MAFFRE** Alain (pouvoir à DELPOUX Jacqueline), **ORRIT** Didier (pouvoir de SOURDIN Anne), **SAN ANDRES** Thierry (pouvoir à CINTAS Jean-Marc), **SANCHEZ** Marie-Christine, **SELAM** Fatima, **VALIERE** Jean-Paul (représenté).

Suppléant présent sans voix délibérative : 0

Secrétaire de séance :

BOUSQUET Jean-Louis

DELIBERATION N° 08/12/2022-9.2 PERMIS DE LOUER

A travers leur pouvoir de police, les maires et les élus rencontrent souvent de grandes difficultés à traiter les cas d'habitats indignes sur leurs communes. Afin d'améliorer la lutte contre ces habitats qui ne respectent pas les critères de décence conformément au RSD (Règlement Sanitaire Départemental), la loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 (précisée par la loi ELAN de 2018), a mis à disposition des collectivités locales, un nouvel outil " le permis de louer ".

Cet outil possède un double objectif :

- Lutter contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil,
- Assurer la mise en location de logements qui ne portent pas atteinte à la sécurité des occupants, ni à la salubrité publique.

Au-delà, des tristes cas dont les médias ont pu se faire écho depuis ces 2 dernières années (effondrements, feux, problèmes de santé des occupants, ...), des communes ont aussi plus largement intégré cet outil à une politique globale d'amélioration des centres anciens et des cœurs de villages en complément des actions classiques (aménagement des espaces publics, amélioration des façades privées, des services ou des commerces, ...).

Le permis de louer est un dispositif (souple et adaptable annuellement) qui vise à lutter contre le mal-logement, en permettant aux communes ou EPCI compétentes en matière d'habitat, qui le souhaitent, d'appliquer des mesures de contrôle des biens mis en location. Ce dispositif oblige en effet les **bailleurs privés** dont le logement se trouve dans un secteur concerné, soit à faire une déclaration préalable (non contraignante, donc très peu utilisée) à la mise en location, soit à demander une autorisation de mise en location, cela avant la signature d'un **nouveau contrat de location**.

Le permis de louer s'applique aux **locations à usage de résidence principale**, vides ou meublées. Il ne s'applique pas aux locations de logements sociaux ni à ceux faisant l'objet d'une convention APL avec l'Etat ou aux baux commerciaux.

Le permis de louer est donc une démarche administrative imposée par les communes ou les EPCI et peut concerner (critères qu'il est nécessaire de définir avant le lancement du dispositif) :

- Un secteur géographique (quartier, îlot urbain, rue ...);
- Un type de logement particulier (par exemple un T3 et plus, uniquement les logements de type studio...);
- Des immeubles avec des caractéristiques particulières (date de construction, nombre de logements, etc.).

Quelle est la procédure à respecter ?

Pour obtenir le permis de louer d'un logement situé en zone où celui-ci est exigé, les démarches doivent être effectuées avant de signer un bail de location avec un locataire. Le propriétaire doit remplir le formulaire CERFA n° 15652*01 de "Demande d'autorisation préalable de mise en location de logement" et l'envoyer ou le déposer à la mairie ou à l'EPCI du lieu dans lequel le logement est situé. Il doit être accompagné des diagnostics immobiliers exigibles pour une location (Diagnostic Performance Énergétique (DPE), Diagnostic Électrique, Diagnostic Gaz...).

Le dépôt de la demande d'autorisation donne lieu à la remise d'un récépissé. Lorsqu'elle est payante, **la demande de permis de louer coûte entre 60 et 120 euros** selon les communes ou EPCI. Une fois cette demande formalisée, un agent compétent se rend sur place pour contrôler le logement. L'état intérieur et extérieur du bâtiment sont inspectés. À l'issue de la demande, la mairie ou l'EPCI disposent d'un délai d'un **mois pour rendre son avis**. Passé ce délai, l'absence de réponse vaut accord à la mise en location. Par ailleurs, l'autorisation devient caduque s'il apparaît qu'elle n'est pas suivie d'une **mise en location dans un délai de deux ans suivant sa délivrance**.

Si l'autorisation est refusée ?

Lorsque le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique, le président de l'EPCI ou, à défaut, le maire de la commune, peut refuser ou soumettre à conditions l'autorisation préalable de mise en location. En règle générale, la décision de rejet de la demande d'autorisation préalable de mise en location doit être motivée et doit préciser la nature des travaux ou aménagements prescrits pour satisfaire aux exigences de sécurité et de salubrité.

Pour le territoire Carmausin-Ségala

La commune de Carmaux souhaite mettre en place cet outil de lutte contre l'habitat indigne et les bailleurs privés indéliçats au travers de la demande d'autorisation de louer. Cependant, compétente en matière d'habitat, la Communauté de communes Carmausin-Ségala 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. La partie technique de visite des logements peut être déléguée par convention aux communes, mais la partie administrative doit obligatoirement rester à la charge de l'EPCI et à la signature de son président.

De plus, l'intercommunalité ne possède pas une connaissance fine, maison par maison, des difficultés ou spécificités de chaque commune sur cette thématique. Ainsi, il apparaît naturel que ce soit les communes elles-mêmes qui se prononcent sur l'opportunité de la mise en place d'un tel outil sur leur territoire, ainsi que sur les critères et conditions de demandes.

Pour cela, **si les élus du conseil communautaires valident le principe de lancer cette démarche**, l'intercommunalité se propose de consulter l'ensemble des communes du territoire Carmausin-Ségala, afin de connaître leurs souhaits. Elles devront délibérer avant le **31 janvier 2023** et répondre à trois questions :

- Souhaitez-vous la mise en place pour votre commune du permis de louer ? (1 an renouvelable)
- Si oui, quels critères ou périmètres souhaitez-vous voir appliqués ? (Modifiable tous les ans)
- Si oui, souhaitez-vous traiter vous-même la visite technique ? (A ce jour la 3CS n'a pas de technicien pour cela)

Pour information : le permis de louer a été présenté aux élus de la commission habitat – urbanisme les 2 février et 17 juin 2021. Une visioconférence d'information et d'échange avec l'exemple de la commune de Villefranche de Rouergue (outil mis en place depuis 2 ans dans le cœur historique de la bastide, 350 dossiers traités) à laquelle toutes les communes étaient invitées à eu lieu le 8 octobre 2021. Pour ceux qui le souhaitent, l'intercommunalité peut organiser une rencontre avec l'élu et le technicien en charge de cette démarche sur cette commune. Elle aurait lieu début janvier 2023.

Le Conseil de Communauté, après en avoir délibéré et à la majorité des membres présents ou représentés (1 abstention),

VALIDE la mise en place du permis de louer.

AUTORISE le Président à signer tout document nécessaire à l'exécution de 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**

Publication sur le site internet le **15 DEC. 2022**
Auteur de l'acte : Didier SOMEN, Président

Envoyé en préfecture le 15/12/2022

Reçu en préfecture le 15/12/2022

Publié le 15/12/2022

SLOW

ID : 081-200040905-20221208-08122022_9_2-DE

Annexe – Permis de louer

Les sanctions applicables en cas de non-respect

Pour les propriétaires contrevenants, des amendes peuvent être appliquées si le bien est malgré tout mis en location :

- Jusqu'à 5 000 euros d'amende en l'absence de déclaration de mise en location,
- Jusqu'à 15 000 euros d'amende en cas de nouvel oubli d'effectuer la demande dans les 3 ans,
- 15 000 euros d'amende en cas de mise en location alors que l'autorisation a été refusée.

En revanche, au cas où un propriétaire se fait sanctionner, cela n'a pas d'impact sur le bail dont bénéficie le locataire. Le bail reste donc valide.

Si le logement est vendu ?

En cas de logement vendu ou faisant l'objet d'une mutation à titre gratuit, une autorisation en cours de validité peut être transférée au nouveau propriétaire du logement. Ce transfert prend effet à compter du dépôt par le nouveau propriétaire, auprès de l'autorité compétente, d'une déclaration de transfert, sous réserve de l'accord du bénéficiaire initial de l'autorisation. La déclaration de transfert est établie conformément à un formulaire dont le modèle est fixé par arrêté du ministre chargé du logement.

En règle générale

En dépit des dispositions du permis de louer, [l'article L. 635-9 du code de la construction et de l'habitation](#) prévoit même qu'en cas de logement situé dans un immeuble faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité, de péril ou relatif aux équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation, l'autorisation préalable de mise en location ne peut être délivrée.

Avant la mise en place du permis de louer

Un lourd travail d'information et de communication est nécessaire avant la mise en place du permis de louer, comme par exemple :

- Articles dans la presse locale, journal intercommunal, bulletins municipaux...
- Interview dans une radio locale
- Publication sur le site internet de l'intercommunalité et des communes concernées
- Réunion d'information auprès des agences immobilières, notaires et des architectes
- Courriers d'information aux professionnels de l'immobiliers
- Courrier d'information aux propriétaires des secteurs concernés par le dispositif grâce au SIG
- Plaquettes d'information et affiches

Exemples de périmètres



Divers exemples de communication

PROPRIÉTAIRES BAILLEURS LE PERMIS DE LOUER DEVIENT OBLIGATOIRE

**SUIS-JE CONCERNÉ ?
QUELLES SONT LES DÉMARCHES À SUIVRE ?**

LE PERMIS DE LOUER

POUR QUI ?
Les propriétaires ou mandataires dont les logements font l'objet d'une mise en location ou d'une nouvelle mise en location, meublés ou non meublés, à titre de résidence principale et situés dans les périmètres définis par les communes volontaires.

Retrouvez les périmètres concernés sur : www.legrandnarbonne.com

LA DÉCISION

La décision prendra la forme d'un arrêté et sera notifiée au propriétaire, au plus tard un mois après la réception du dossier.

La décision peut prendre 3 formes :

- Une autorisation
- Une autorisation sous conditions mentionnant les dysfonctionnements relevés et les préconisations de travaux.
- Un refus avec prescription de travaux à mettre en œuvre pour y remédier). Une nouvelle demande après travaux devra alors être déposée.

L'autorisation devra être jointe au contrat de location.

**LE SEUL CONTACT
POUR TOUTES VOS QUESTIONS
LIÉES À L'HABITAT**

GUICHET UNIQUE Rénov'HABITAT
Maison des services au public
8 avenue Maréchal Foch, 11 100 Narbonne
04 68 85 41 68
habitat@legrandnarbonne.com
www.legrandnarbonne.com

L'AGGLO AGIT CONTRE L'HABITAT INDIGNE.

DANS UNE CAVE,
ON MET DU VIN,
PAS DES GENS.

PERMIS DE LOUER

f t i www.lagglo.fr

PERMIS DE LOUER

UN NOUVEAU DISPOSITIF
POUR VEILLER À UN LOGEMENT DÉCENT

VOUS SOUHAITEZ METTRE EN LOCATION UN LOGEMENT ?
Nouveau dispositif obligatoire à partir du 1^{er} avril 2021
dans le Quartier de Celleneuve