Envoyé en préfecture le 01/08/2024
Reçu en préfecture le 01/08/2024
Publié le
ID : 033-200069581-20240724-D2024_137-DE

CONVERGENCE GARONNE
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'An DEUX MILLE VINGT QUATRE, le 24 Juillet à 18h00, le Conseil Communautaire de la COMMUNAUTE DE COMMUNES CONVERGENCE GARONNE dûment convoqué, s'est réuni à Béguey sous la présidence de Monsieur Jocelyn DORÉ, Président.

Date de convocation : 18 juillet 2024

Présents : Catherine BERTIN, Laurent FOURCADE, Christiane CAZIMAJOU, Didier CAZIMAJOU, Dominique CLAVIER, Bernard DANEY, François DAURAT, Jocelyn DORÉ, Mylène DOREAU, Laurence DUCOS, Thomas FILLIATRE, Maryse FORTINON, Michel GARAT, Jérôme GAUTHIER, Alain GIROIRE, Corinne LAULAN, Julien LE TACON, Valérie MENERET, Frédéric PEDURAND, Patricia PEIGNEY, Sylvie PORTA, Alain QUEYRENS, Denis REYNE, Françoise SABATIER QUEYREL, Jean-Patrick SOULE.

Absents : Daniel BOUCHET (Suppléé Laurent FOURCADE), Didier CHARLOT, Jean-Marc DEPUYDT (Pouvoir François DAURAT), Bernard DRÉAU (Pouvoir Corinne LAULAN), Patrick EXPERT, Katell EYHRATZ, Laëtitia FAUBET (Pouvoir Didier CAZIMAJOU), Vincent JOINEAU (Pouvoir Jocelyn DORÉ), Pierre LAHITEAU (Pouvoir Sylvie PORTA), Michel LATAPY, André MASSIEU, Bernard MATEILLE, Jean-Bernard PAPIN, Denis PERNIN, Maguy PEYRONNIN (Pouvoir Jean-Patrick SOULÉ), Jean Marc PELLETANT (Pouvoir Valérie MENERET), Jean-Claude PEREZ (Pouvoir Mylène DOREAU), Audrey RAYNAL (Pouvoir Françoise SABATIER-QUEYREL), Aline TEYCHENEY (Pouvoir Michel GARAT).

Secrétaire de séance : Didier CAZIMAJOU

Membres en exercice :	43	Votes :	
Présents :	25	Exprimés :	35
dont suppléants :	1	Abstentions :	0
Absents :	18		
Pouvoirs :	10		
		POUR :	35
		CONTRE :	0

Le Quorum est atteint.

D2024-137 : URBANISME – INSTAURATION DU PERMIS DE LOUER – DELEGATION AUX COMMUNES

Rapporteur : Monsieur Alain QUEYRENS

Monsieur le Vice–Président rappelle que le « permis de louer » a été instauré par la loi ALUR du 24 mars 2014, dans le cadre de la politique de lutte contre l'habitat indigne. Il permet aux collectivités de délimiter des zones dans lesquelles la mise en location d'un logement sera soumise à une demande d'autorisation préalable ou à une déclaration.

Les articles L634-1 et L635-1 du Code de la Construction et de l'Habitation identifient les EPCI ayant la compétence en matière d'habitat, comme les organes compétents pour l'instauration de ces zones et permet de déléguer aux communes la mise en œuvre et le suivi sur leurs territoires respectifs.
Le décret n°2016-1790 du 19 décembre 2016 définit les modalités réglementaires d'application de ces deux régimes :
Le régime de déclaration consécutive à la mise en location pose l'obligation pour les propriétaires de déclarer à la collectivité la mise en location de leur bien,
Le régime d'autorisation préalable à la mise en location conditionne la conclusion d'un contrat de location à l'obtention d'une autorisation préalable
Il apparaît que la mise en application de cette compétence serait plus efficace si la compétence était déléguée directement aux communes, car elles ont une meilleure connaissance de l'état du parc locatif de leur territoire.

Mise en place d'un régime d'autorisation de mise en location (L.635-1 et suivants du CCH)
Les demandes d'autorisation devront être adressées aux mairies des communes qui ont reçu délégation pour la mise en œuvre et le suivi du permis de louer, et dans lesquelles se situe le bien mis en location.

Locations concernées

Le régime d'autorisation concerne les locations vides soumises à la loi du 06.07.1989 et les locations meublées. Seul le logement mis en location ou faisant l'objet d'une nouvelle mise en location est visé. La reconduction, le renouvellement de location ou l'avenant au contrat de location n'est pas soumis à l'obligation d'autorisation.

Contenu de l'autorisation de mise en location

Envoyé en préfecture le 01/08/2024
Reçu en préfecture le 01/08/2024
Publié le
ID : 033-200069581-20240724-D2024_137-DE

Le dépôt de la demande d'autorisation donne lieu à la remise d'un récépissé. A défaut de notification d'une décision expresse dans un délai d'un mois à compter du dépôt de la demande d'autorisation, le silence gardé par le maire de la commune vaut autorisation préalable de mise en location. Cette autorisation doit être jointe au contrat de bail à chaque nouvelle mise en location ou relocation. L'autorisation préalable devra être renouvelée à chaque nouvelle mise en location.

Le maire peut refuser ou soumettre à conditions préalables l'autorisation de mise en location lorsque le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique. La décision de rejet de la demande d'autorisation préalable de mise en location est motivée et précise la nature des travaux ou aménagements prescrits pour satisfaire aux exigences de sécurité et de salubrité précitées.

Conséquences de l'absence de dépôt de demande d'autorisation

Lorsqu'une personne met en location un logement sans avoir préalablement déposé la demande d'autorisation, le représentant de l'Etat, peut, après 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 5 000€. En cas de nouveau manquement dans un délai de trois ans et lorsqu'une personne met en location un logement en dépit d'une décision de rejet de sa demande d'autorisation, le montant maximal de cette amende est porté à 15 000€.

La mise en location de locaux à usage d'habitation par un bailleur, sans autorisation préalable, est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire.

Mise en place d'un régime de déclaration de mise en location (L.634-1 et suivants du CCH)
Les déclarations devront être adressées aux mairies des communes qui ont reçu délégation pour la mise en œuvre et le suivi du permis de louer, et dans lesquelles se situe le bien mis en location.

Locations concernées

Le régime de déclaration concerne les locations vides soumises à la loi du 06.07.1989 et les locations meublées. Seul le logement mis en location ou faisant l'objet d'une nouvelle mise en location est visé. La reconduction, le renouvellement de location ou l'avenant au contrat de location n'est pas soumis à l'obligation de déclaration.

Contenu de la déclaration de mise en location

Les personnes qui mettent en location un logement situé dans les zones soumises à déclaration de mise en location le déclarent, dans un délai de 15 jours suivant la conclusion du contrat de location au maire de la commune qui a reçu délégation pour la mise en œuvre et le suivi du permis de louer, et dans laquelle se situe le bien mis en location. Les mêmes dispositions que pour le régime d'autorisation préalable s'appliquent concernant le dépôt de la déclaration.

Le dépôt de la déclaration donne lieu à la remise d'un récépissé dont une copie est transmise pour information par le propriétaire au locataire.

Conséquences de l'absence de déclaration

L'absence de déclaration de mise en location est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire. 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. Le fait de mettre en location un logement sans remplir les obligations de déclaration est passible d'une amende. Elle tient compte de la gravité des manquements constatés et est au plus égale à 5000€.

Lorsqu'il est fait constat d'une absence de déclaration, le préfet invite le bailleur à présenter ses observations et à procéder à la régularisation de sa situation dans le délai d'un mois. A cet effet, le bailleur joint aux éventuelles observations adressées au préfet copie du récépissé de dépôt de la déclaration. A défaut de réponse dans le délai, le paiement de l'amende est ordonné par le préfet dans le délai d'un an à compter de la constatation des manquements.

Au terme d'une concertation avec les communes, il est proposé d'appliquer les régimes d'autorisation et de déclaration du permis de louer aux périmètres suivants et d'en déléguer aux communes la mise en œuvre et le suivi :

COMMUNE	PÉRIMETRE	DISPOSITIF
PUJOLS s/Ciron	totalité du territoire de la commune	Régime d'autorisation et régime de déclaration
PREIGNAC	- Autorisation en zone UA et UB du PLU - déclaration sur le reste du territoire communal	Régime d'autorisation et régime de déclaration
LESTIAC s/Garonne	totalité du territoire de la commune	Régime d'autorisation et régime de déclaration
BEGUEY	totalité du territoire de la commune	Régime d'autorisation et régime de déclaration
CADILLAC s/Garonne	totalité du territoire de la commune	Régime d'autorisation et régime de déclaration
RIONS	totalité du territoire de la commune	Régime d'autorisation et régime de déclaration
BARSAC	- Autorisation Avenue Aristide Briand entre les numéros 8 à 34 coté pair et 5 à 53 côté impair Déclaration sur le territoire communal	Régime d'autorisation et régime de déclaration

Envoyé en préfecture le 01/08/2024
Reçu en préfecture le 01/08/2024
Publié le
ID : 033-200069581-20240724-D2024_137-DE

2024-137

Déclaration sur le territoire communal Régime d'autorisation et régime de déclaration

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU les statuts de la communauté de communes Convergence Garonne et notamment sa compétence en matière d'habitat,

VU la Loi n 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « Loi ALUR » notamment les articles 92 et 93,

VU la loi n°2018-1021 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23/11/2018,

VU la loi n°2021-1104 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, du 22/08/2021,

VU le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment ses articles L.634-1 à L.635-11 et R.634-1 à R.635-4,

VU le Décret n°2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location,

VU l'avis favorable de la commission Aménagement du Territoire et Urbanisme en date du 08/07/2024,

CONSIDERANT la demande des communes de Pujols s/Ciron, Preignac, Lestiac s/Garonne, Béguey, Cadillac s/Garonne, Rions et Barsac en vue de l'instauration des régimes d'autorisation et de déclaration du permis de louer, et de la délégation de la mise en œuvre et du suivi de ces dispositifs sur leurs territoires respectifs,

Ayant entendu les explications de M. le Vice-Président :

Après en avoir délibéré, le conseil communautaire :

APPROUVE l'instauration des régimes d'autorisation et de déclaration du permis de louer sur les périmètres désignés ci-dessus,

DELEGUE aux communes de Pujols s/Ciron, Preignac, Lestiac s/Garonne, Béguey, Cadillac s/Garonne, Rions et Barsac la mise en œuvre et le suivi des articles L635-3 à L635-10 du Code de la Construction et de l'Habitation sur leurs territoires respectifs,

FIXE la durée de cette délégation au 31/12/2026

ACTE qu'un rapport annuel sur l'exercice de cette délégation sera adressé à la CDC Convergence Garonne par chacune des communes ;

FIXE la date d'entrée en vigueur de ce dispositif au jour suivant l'expiration du délai de 6 mois à compter de la publication de la présente délibération ;

NOTIFIE la présente délibération à la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) et à la caisse de la Mutualité Sociale Agricole (MSA) conformément à l'article L.635-2 du Code de la Construction et de l'Habitation ainsi qu'à Monsieur le Préfet du Département de la Gironde.

Le Président,

-certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché ce jour au siège de la collectivité,
-informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

FAIT ET DELIBERE EN SEANCE A LA DATE CI-DESSUS
LE PRESIDENT, JOCELYN DORÉ

Le secrétaire de séance
Didier CAZIMAJOU

Signé électroniquement par : Didier Cazimajou
Date de signature : 01/08/2024
Qualité : Parapheur Convergence Garonne - Secrétaire de séance

Signé électroniquement par : Jocelyn Dore
Date de signature : 01/08/2024
Qualité : Parapheur Président CdC Convergence Garonne

MIS EN LIGNE LE :

Envoyé en préfecture le 01/08/2024
Reçu en préfecture le 01/08/2024
Publié le
ID : 033-200069581-20240724-D2024_137-DE