

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - Département du TARN

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au CA	En exercice	Qui ont pris part à la DELIBERATION
92	92	58

PRESENTS	46
POUVOIRS Suppléants	2
POUVOIRS Titulaires	10
ABSENTS	34

Vote Pour :	58
Vote Contre :	0
Abstention :	0

CONSEIL DE COMMUNAUTÉ
SEANCE DU LUNDI 08 DECEMBRE 2025

Date de la Convocation
2 DECEMBRE 2025
Date d’Affichage
2 DECEMBRE 2025

L’an deux mille vingt-cinq, le lundi huit décembre à dix-huit heures, le Conseil de Communauté de la Communauté d’agglomération Gaillac-Graulhet régulièrement convoqué, s’est réuni au nombre prescrit par la loi dans les locaux de la Communauté d’agglomération, Le Nay - 81600 Técou, sous la présidence de Monsieur Paul SALVADOR, Président.

Présents : Mesdames et Messieurs, Alain ASSIÉ, Florence BELOU, Mathieu BLESS, Michel BONNET, Paul BOULVRAIS, Bertrand BOUYSSIE, Gabriel CARRAMUSA, Alain CAUDERAN, Robert CINQ, Martine CLARAZ-ANGOSTO, Monique CORBIERE-FAUVEL, Laurence CRANSAC-VELLARINO, Olivier DAMEZ, Jean-Marc DUBOE, Bernard EGUILUZ, Max ESCAFFRE, Laurent ESTRADA, Bernard FERRET, Nicolas GERAUD, Alain GLADE, Christophe GOURMANEL, Pascal HEBRARD, Christophe HERIN, Dominique HIRISSOU, François JONGBLOËT, Michelle LAVIT, Guy LEGROS, Maryline LHERM, Christian LONQUEU, Elisabeth LOYER, Michel MALGOUYRES, Bernard MIRAMOND, Francis MONSARRAT, Régine MOULIADE, Max MOULIS, Stéphanie NADAÏ-PUECH, Christian PERO, Pascale PUIBASSET, Ludovic RAU, Francis RUFFEL, Paul SALVADOR, Martine SOUQUET, Jean TKACZUK, Pierre TRANIER, Gilles TURLAN, Jean-Marie VALATX

Suppléants présents (Titulaires excusés leur ayant donné pouvoir) : Mesdames et Messieurs, Lucette ROUTABOUL à Martine TERRIER, Jacques VIGOUROUX à Eric BEILLEVAIRE

Titulaires excusés ayant donné pouvoir à un Titulaire : Mesdames et Messieurs, Blaise AZNAR à Florence BELOU, Sébastien CHARRUYER à Robert CINQ, Sylvie DA SILVA à Christian LONQUEU, Muriel GEFFRIER à Olivier DAMEZ, Marie GRANEL à Bernard MIRAMOND, Christelle HARDY-HEBRARD à Pascal HEBRARD, Marie-Claire MATE à Elisabeth LOYER, Alain SORIANO à Dominique HIRISSOU, François VERGNES à Paul BOULVRAIS, Claire VILLENEUVE à Christophe GOURMANEL

Absents/Absents excusés : Mesdames et Messieurs, Jean-Marc AGUERRE, Laurent ALBERGE, René ANDRIEU, Lahcène BAAZIZ, Julien BACOU, Ann BARNES, Jean-François BAULES, Jean-Louis BOULOC, Françoise BOURDET, Jean-Claude BOURGEADE, Dominique BOYER, Cêu DA COSTA, Christian DULIEU, Isabelle FOUROUX-CADENE, Serge GARRIGUES, Gwenaël GRANGER, Maryse GRIMARD, Patrick LAGASSE, Jean-Paul LALANDE, Françoise MALAURE-NERIN, Saïd MEHDI, Jean-Marc MOLLE, Marie MONTELS, Fernand ORTEGA, Christel PALIS, Francis PRADIER, Didier SALANDIN, Guy SANGIOVANNI, Christian SERIN, Marie-Paule SENAT-SOLOFRIZZO, Claude SOULIES, Laurent SQUASSINA, Jacques TISSERAND, Benoît TRAGNÉ,

Secrétaire de séance : Monsieur Paul BOULVRAIS

N°221_2025
ACTES : 8.5

OBJET DE LA DELIBERATION : 04- Reconduction du régime d’autorisation préalable de mise en location sur la commune de Rabastens, délégation de la mise en œuvre et du suivi et approbation de la convention de délégation

Exposé des motifs

Rappels

En 2024, la Communauté d'Agglomération a instauré le dispositif d'autorisation de mise en location, ou Permis de louer, à la demande des Communes de Rabastens et Graulhet. Le dispositif est mis en œuvre depuis le 22 janvier 2025 à Rabastens.

Inscrit dans le Code de la Construction et de l'Habitat, introduit par la loi ALUR de 2014 et modifié par la loi ELAN et la loi Habitat dégradé de 2024, le Permis de louer a pour objectif de lutter contre l'habitat indigne. Pour cela, il contraint les bailleurs à faire une demande d'autorisation avant la signature d'un bail. Le logement est contrôlé au regard de la décence et de la salubrité sur diagnostics et lors d'une visite sur site. La réponse (refus, autorisation, ou autorisation sous réserve) est prononcée par arrêté.

Ce dispositif a été approuvé lors du Conseil Communautaire du 8 juillet 2024 (Délibération 137_2024) pour Rabastens.

Conformément aux dispositions du CCH et à la demande de la Commune, il lui avait été délégué la mise en œuvre et le suivi du dispositif. Les conditions de cette délégation sont décrites dans la convention annexée à la délibération 137_2024. Compte-tenu du caractère expérimental du dispositif, la convention avait été conclue pour un an à partir du début de l'opération. Ainsi, le dispositif arrive à échéance le 22 janvier 2026 à Rabastens.

Bilan

Lors du comité de pilotage du 12 septembre 2025, un bilan du dispositif a été présenté aux élus et partenaires associés.

Sur 24 demandes reçues, 12 ont été autorisées directement, et 7 sous réserve de réaliser des travaux. Aucun refus n'a été prononcé (5 demandes en cours ou annulées). Les motifs de réserve les plus fréquents sont les anomalies électriques et les risques de chute (appuis de fenêtres trop bas). Ces réserves sont toujours suivies de travaux par le bailleur.

L'organisation des services permet une instruction en moins de 30 jours (19 jours en moyenne), évitant toute autorisation tacite.

En parallèle, le partenariat avec la CAF a permis de relever 4 mises en location sans autorisation. Les bailleurs ont été contactés et ont régularisé leur situation en déposant une demande a posteriori.

Sur ses premiers mois de mise en œuvre, le dispositif Permis de louer permet une meilleure connaissance du parc locatif ciblé. Il permet aussi de sensibiliser les bailleurs et agences immobilières à la nécessaire qualité des logements, et favorise les travaux de mise en conformité en amont de toute mise en location. Le travail de repérage des bailleurs indécents doit être renforcé par un meilleur contrôle des mises en location sans autorisation.

Le volume d'activité traité par la Communauté d'Agglomération correspond à la prévision qui avait été faite avant le lancement de l'opération.

Objectif deuxième année

Le Permis de louer s'inscrit dans les objectifs de la politique Habitat, et complète le large volet incitatif proposé par les OPAH. Au regard du bilan intermédiaire réalisé sur la Commune, il apparaît pertinent de maintenir le dispositif et prolonger l'expérimentation pour un an supplémentaire.

Les objectifs pour cette deuxième année sont de :

- Poursuivre l'amélioration de la connaissance de l'état du parc locatif dans les secteurs ciblés anciens et potentiellement dégradés ;
- Poursuivre l'intervention en amont sur la location de logements potentiellement indignes en prescrivant la réalisation de travaux ;
- Poursuivre la sensibilisation des bailleurs et des professionnels à la nécessaire qualité des logements locatifs ;
- Garantir aux locataires des logements décents, sans risque pour leur santé ou sécurité ;
- Renforcer le repérage des bailleurs indécents ;

Date d'entrée en vigueur et durée

La présente délibération s'applique pour une durée d'un an à partir de la date anniversaire d'entrée en vigueur du dispositif soit le 22 janvier 2026. A l'issue de cette deuxième année, un bilan sera partagé pour évaluer le dispositif au regard des objectifs ciblés.

Périmètre

Le périmètre géographique d'application du Permis de louer est conservé à l'identique de la première année de mise en œuvre. Il figure en annexe 1 de la présente délibération.

Il a été défini avec la Commune en croisant les indicateurs de concentration de logements locatifs et les logements potentiellement indignes ou dégradés. Ce secteur, inclus dans les secteurs d'OPAH-RU, est cohérent au regard de l'objectif de lutte contre l'habitat indigne et avec le programme local de l'habitat.

Le dispositif s'applique à l'ensemble des logements prévus par la loi, soit toutes les locations vides ou meublées à usage de résidence principale soumises à la loi 89 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

Le permis de louer s'applique pour toute mise en location ou relocation d'un logement. La reconduction, le renouvellement de location ou l'avenant au contrat de location n'est pas soumis à l'obligation de demande de mise en location.

Ce dispositif ne concerne ni les logements mis en location par un organisme de logement social, ni les logements privés conventionnés Anah au niveau social ou très social (LOC 2 et LOC 3).

L'articulation entre la Communauté d'agglomération et la Commune de Rabastens pour la réalisation des missions est détaillée dans la convention constituée par l'annexe 2 de la présente délibération.

Les modalités de mise en œuvre du permis de louer sont définies dans la note informative en annexe 3 de la présente délibération.

Le Conseil de communauté :

Ouï cet exposé,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), notamment ses articles L.635-1 à L.635-11 et ses articles R635-1 à R635-5 ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article 2212-2 ;

Vu le Code de Santé Publique, notamment ses articles R.1331-14 et suivants, et le décret sanitaire du 29 juillet 2023 ;

Vu la loi du 24 mars 2014 n°2014-366 dite loi « ALUR » pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

Vu la loi du 9 avril 2024 relative à l'habitat dégradé ;

Vu le décret n°2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclarations et d'autorisations préalables de mise en location de logements ;

Vu la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, et le décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent ;

Vu la loi du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat, et le décret n°2021-19 du 11 janvier 2021 ;

Vu le Règlement Sanitaire Départemental du Tarn mis à jour le 1^{er} octobre 2003 ;

Vu l'arrêté préfectoral du 22 octobre 2025 approuvant la modification des statuts de la Communauté d'agglomération notamment l'article 6.1.3 des statuts Compétences en matière d'équilibre social de l'habitat ;

Vu la délibération du Conseil de la Communauté d'agglomération n° 249_2019 du 16 décembre 2019, adoptant le programme local de l'habitat 2020-2025 ;

Vu la délibération du Conseil de la Communauté d'agglomération n° 134_2024 du 8 juillet 2024 instaurant le Permis de louer sur la Commune de Rabastens et lui déléguant la mise en œuvre et le suivi ;

Considérant, sur les secteurs d'application en annexe 1, inclus dans les secteurs d'OPAH-RU et cohérents avec les actions de lutte contre l'habitat indigne, une concentration de logements locatifs privés et potentiellement indignes ou dégradés ;

Considérant l'entrée en vigueur des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération en juin 2024 ;

Considérant la demande de reconduction du dispositif Permis de louer et de délégation de la mise en œuvre et du suivi de la commune de Rabastens, par courrier du 1^{er} octobre 2025 ;

Après en avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés :

- **approuve** le régime d'autorisation préalable de mise en location, pour une durée d'un an à compter de la date d'échéance de la première année, soit du 22 janvier 2026 ;

- **approuve** l'application du dispositif sur le secteur de Rabastens sur le périmètre tel que défini en annexe 1, pour les logements loués vides ou meublés à titre de résidence principale soumis à la loi 89 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs ;

- **approuve** le projet de convention de délégation de la mise en œuvre et du suivi du dispositif de permis de louer entre la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet et la Commune de Rabastens tel que figurant en annexe 2 ;

- **approuve** les modalités de dépôt et traitement des demandes, par voies électronique et postales, telles que définies dans la convention de délégation ci annexée (annexes 2 et 3) ;

- **autorise** le Président à signer la convention ci-annexée (annexe 2) et tout document concourant à la mise en œuvre du dispositif.

Acte rendu exécutoire

- après transmission en Préfecture

Le 15 DEC. 2025

- publication - mise en ligne

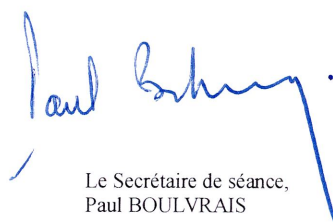
Le 15 DEC. 2025

et/ou notification

Le

Pour extrait conforme,

Fait les jour, mois, an, susdits,



Le Secrétaire de séance,
Paul BOULVRAIS



Le Président,
Paul SALVADOR