

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	66

PRESENTS	51
POUVOIRS Suppléants	4
POUVOIRS Titulaires	11
ABSENTS	26

Vote Pour :	65
Vote Contre :	1
Abstention :	0

Date de la Convocation
2 JUILLET 2024
Date d’Affichage
2 JUILLET 2024

L’an deux mille vingt-quatre, le lundi huit juillet 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 à la salle multiculturelle de Técou - 24 Chemin des Martisses - 81600 Técou, sous la présidence de Monsieur Paul SALVADOR, Président.

Présents : Mesdames et Messieurs, Blaise AZNAR, Thierno BAH, Ann BARNES, Mathieu BLESS, Michel BONNET, Françoise BOURDET, Bertrand BOUYSSIE, Richard BRUNEAU, Robert CINQ, Sébastien CHARRUYER, Martine CLARAZ-ANGOSTO, Monique CORBIERE-FAUVEL, Laurence CRANSAC-VELLARINO, Céu DA COSTA, Olivier DAMEZ, Sylvie DA SILVA, Bernard EGUILUZ, Max ESCAFFRE, Bernard FERRET, Isabelle FOUROUX-CADENE, Muriel GEFFRIER, Alain GLADE, Marie GRANEL, Dominique HIRISSOU, François JONGBLOET, Michelle LAVIT, Guy LEGROS, Maryline LHERM, Elisabeth LOYER, Françoise MALAURE-NERIN, Michel MALGOUYRES, Marie-Claire MATE, Marc MIRALES, Francis MONSARRAT, Régine MOULIADE, Max MOULIS, Stéphanie NADAI-PUECH, Christian PERO, Pascale PUIBASSET, Ludovic RAU, Francis RUFFEL, Didier SALANDIN, Paul SALVADOR, Guy SANGIOVANNI, Christian SERIN, Alain SORIANO, Jacques TISSERAND, Jean TKACZUK, Pierre TRANIER, Gilles TURLAN, Jacques VIGOUROUX,

Suppléants présents (Titulaires excusés leur ayant donné pouvoir) : Mesdames et Messieurs, Laurent ESTRADA à Patrick CAUSSE, Patrick LAGASSE à Jacques AUDIBERT, Jean-Paul LALANDE à Josette MURCIA, Lucette ROUTABOUL à Martine TERRIER

Titulaires excusés ayant donné pouvoir à un Titulaire : Mesdames et Messieurs, Alain ASSIE ayant donné pouvoir à François JONGBLOET, Florence BELOU à Mathieu BLESS, Paul BOULVRAIS à Paul SALVADOR, Jean-Claude BOURGEADE à Elisabeth LOYER, Claire FITA à Blaise AZNAR, Serge GARRIGUES à Françoise BOURDET, Maryse GRIMARD à Max MOULIS, Christelle HARDY à Dominique HIRISSOU, Eric PILUDU à Alain SORIANO, Martine SOUQUET à Francis RUFFEL, Claire VILLENEUVE à Christian PERO

Absents/Absents excusés : Mesdames et Messieurs, Jean-Marc AGUERRE, René ANDRIEU, Julien BACOU, Jean-François BAULES, Jean-Louis BOULOC, Dominique BOYER, Jacques BROS, Gabriel CARRAMUSA, Alain CAUDERAN, Jean-Marc DUBOE, Christian DULIEU, Nicolas GERAUD, Christophe GOURMANEL, Pascal HEBRARD, Christophe HERIN, Christian LONQUEU, Bernard MIRAMOND, Jean-Marc MOLLE, Marie MONTELS, Fernand ORTEGA, Christel PALIS, Francis PRADIER, Claude SOULIES, Laurent SQUASSINA, Benoît TRAGNE, François VERGNES

Secrétaire de séance : Monsieur Michel MALGOUYRES

N° 137_2024

ACTES : 8.5

OBJET DE LA DELIBERATION : 36- Instauration 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

Contexte réglementaire

La loi ALUR de 2014 introduit dans le Code de la construction et de l'Habitation (CCH) le permis de louer (art. 92 et 93 / CCH : L.635-1 à L.635-11) sous forme de déclaration ou d'autorisation préalable de mise en location. Modifié par la loi ELAN et la loi Habitat dégradé du 9 avril 2024, ce dispositif permet aux EPCI et aux communes volontaires de définir des secteurs géographiques et des catégories de logements privés pour lesquels la mise en location d'un bien par un bailleur est soumise à une déclaration ou une autorisation préalable, sur des zones présentant une proportion importante d'habitat dégradé.

Le décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016 (CCH : R.634-1 à R.635-4) définit les modalités réglementaires d'application de ce régime.

Par ailleurs, le CCH précise qu'à la demande d'une ou plusieurs communes membres d'un EPCI compétent en matière d'habitat, l'organe délibérant de cet EPCI peut déléguer à ces communes la mise en œuvre et le suivi du Permis de louer, sur leurs territoires respectifs.

Objectifs du permis de louer

Le dispositif d'autorisation préalable dit de permis de louer, permet de :

- Mieux connaître l'état du parc locatif dans les secteurs ciblés anciens et potentiellement dégradés ;
- Intervenir en amont sur la location de logements potentiellement indignes en prescrivant la réalisation de travaux ;
- Sensibiliser les bailleurs et les professionnels à la nécessaire qualité des logements locatifs ;
- Garantir aux locataires des logements décents, sans risque pour leur santé ou sécurité ;
- Repérer les bailleurs indécents ;

Son entrée en vigueur intervient en parallèle de l'OPAH-RU, qui propose un accompagnement incitatif et des aides financières aux bailleurs des centres anciens pour des travaux de rénovation énergétique et de traitement de l'habitat indigne.

Date d'entrée en vigueur et durée

Le dispositif de permis de louer entrera en vigueur dans un délai minimum de six mois à compter de la présente délibération, soit à partir du 8 janvier 2025.

Ce dispositif est mis en œuvre à titre expérimental, pour une durée d'un an sur des secteurs limités déterminés en annexe de la présente délibération. A l'issue de cette première année, un bilan sera partagé pour évaluer le dispositif au regard des objectifs ciblés.

Périmètres

Les communes de Rabastens et Graulhet ont fait part de leur intention de mettre en place le permis de louer sous la forme d'autorisation préalable. Dans un premier temps, la délibération et la convention de délégation concernent la commune de Rabastens.

Le périmètre d'application figure en annexe 1 de la présente délibération. Ce périmètre a été élaboré en collaboration avec la commune en croisant les indicateurs de concentration de logements locatifs et les logements potentiellement indignes ou dégradés. Ce secteur, inclus dans le secteur d'OPAH-RU, est cohérent au regard de l'objectif de lutte contre l'habitat indigne et avec le programme local de l'habitat.

Il est proposé sur le périmètre défini de Rabastens de l'appliquer 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 déclaration.

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 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,

Où 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 26 décembre 2016 approuvant les statuts de la Communauté d'agglomération et notamment son article 6.1.3 relatif aux 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 ;

Considérant, sur les secteurs d'application en annexe, 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 d'instauration du permis de louer et de délégation de la mise en œuvre et du suivi de la commune de Rabastens, par courrier du 19 juin 2024 ;

Après en avoir délibéré, à la majorité des suffrages exprimés, (Vote contre Isabelle Fouroux-Cadene) :

- **approuve** l'instauration du régime d'autorisation préalable de mise en location, pour une durée expérimentale d'un an à compter de son entrée en vigueur, soit 6 mois après la présente délibération ;
- **approuve** l'application du dispositif sur le secteur de la commune 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 voie électronique et postale, telles que définies dans la convention de délégation ci annexée (annexe 2) ;
- **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

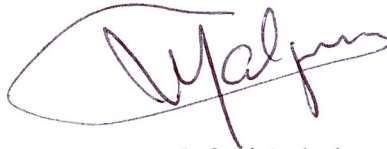
22 JUL. 2024

- publication - mise en ligne
Le

22 JUL. 2024

et/ou notification
Le

Pour extrait conforme,
Fait les jour, mois, an, susdits,



Le Secrétaire de séance
Michel MALGOUYRES



Le Président,
Paul SALVADOR

Conformément aux articles R421-1 et suivants du Code de justice administrative, la présente décision pourra faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'autorité territoriale dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. La décision peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif dans les deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi grâce à l'application informatique Télérecours, accessible par le lien : <http://www.telerecours.fr>.