

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	91	68
----	----	----

PRESENTS	55
POUVOIRS Suppléants	4
POUVOIRS Titulaires	9
ABSENTS	23

Vote Pour :	68
Vote Contre :	0
Abstention :	0

Date de la Convocation
10 SEPTEMBRE 2024

Date d’Affichage
10 SEPTEMBRE 2024

CONSEIL DE COMMUNAUTÉ
SEANCE DU LUNDI 16 SEPTEMBRE 2024

L’an deux mille vingt-quatre, le lundi seize septembre 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, Jean-Marc AGUERRE, Alain ASSIE, Michel BONNET, Paul BOULVRAIS, Bertrand BOUYSSIE, Jacques BROS, Gabriel CARRAMUSA, Alain CAUDERAN, Sébastien CHARRUYER, Robert CINQ, Martine CLARAZ-ANGOSTO, Monique CORBIERE-FAUVEL, Olivier DAMEZ, Sylvie DA SILVA, Bernard EGUILUZ, Max ESCAFFRE, Laurent ESTRADA, Bernard FERRET, Isabelle FOUROUX-CADENE, Muriel GEFFRIER, Nicolas GERAUD, Alain GLADE, Christophe GOURMANEL, Marie GRANEL, Maryse GRIMARD, Pascal HEBRARD, Christophe HERIN, Dominique HIRISSOU, Patrick LAGASSE, Guy LEGROS, Maryline LHERM, Christian LONQUEU, Michel MALGOUYRES, Marie-Claire MATE, Bernard MIRAMOND, Jean-Marc MOLLE, Francis MONSARRAT, Régine MOULIADE, Max MOULIS, Stéphanie NADAI-PUECH, Christian PERO, Francis PRADIER, Pascale PUIBASSET, Ludovic RAU, Paul SALVADOR, Alain SORIANO, Martine SOUQUET, Laurent SQUASSINA, Jacques TISSERAND, Jean TKACZUK, Benoît TRAGNE, Pierre TRANIER, Gilles TURLAN, François VERGNES, Claire VILLENEUVE

Suppléants présents (Titulaires excusés leur ayant donné pouvoir) : Mesdames et Messieurs, Richard BRUNEAU à Alain CAMALET, François JONGBLOET à Francis BERNADOU, Lucette ROUTABOUL à Martine TERRIER, Jacques VIGOUROUX à Eric BEILLEVAIRE

Titulaires excusés ayant donné pouvoir à un Titulaire : Mesdames et Messieurs, Ann BARNES à Isabelle FOUROUX-CADENE, Jean-Claude BOURGEADE à Bernard MIRAMOND, Laurence CRANSAC-VELLARINO à Claire VILLENEUVE, Serge GARRIGUES à Nicolas GERAUD, Elisabeth LOYER à Christophe GOURMANEL, Eric PILUDU à Laurent SQUASSINA, Francis RUFFEL à Martine SOUQUET, Didier SALANDIN à Pascale PUIBASSET, Claude SOULIES à Jacques TISSERAND

Absents/Absents excusés : Mesdames et Messieurs, René ANDRIEU, Blaise AZNAR, Julien BACOU, Thierno BAH, Jean-François BAULES, Florence BELOU, Mathieu BLESS, Jean-Louis BOULOC, Françoise BOURDET, Dominique BOYER, Céu DA COSTA, Jean-Marc DUBOE, Christian DULIEU, Christelle HARDY, Jean-Paul LALANDE, Michelle LAVIT, Françoise MALAURE-NERIN, Marc MIRALES, Marie MONTELS, Fernand ORTEGA, Christel PALIS, Guy SANGIOVANNI, Christian SERIN

Secrétaire de séance : Monsieur Paul BOULVRAIS

N°149_2024

ACTES : 8.5

OBJET DE LA DELIBERATION : 06- Instauration du régime d’autorisation préalable de mise en location sur la commune de Graulhet, 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 règlementaires 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 16 mars 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. Le dispositif ayant été approuvé lors du Conseil du 8 juillet 2024 pour Rabastens, la présente délibération et la convention de délégation associée concernent la commune de Graulhet.

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 Graulhet 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 Graulhet, par courrier du 19 juillet 2024 ;

Considérant l'avis favorable de la Commission Aménagement du territoire du 3 septembre 2024,

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

- **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 Graulhet 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 Graulhet 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 (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 **24 SEP. 2024**

- publication - mise en ligne

Le **24 SEP. 2024**

et/ou notification

Le

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



Le Secrétaire de séance
Paul BOULVRAIS



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>.