

Mairie de
Saint-Chinian



Commune de Saint-Chinian
Département de l'Hérault
République Française

Délibération du Conseil Municipal n° DCM 2022-046
Séance du 12 octobre 2022

Objet : Régime d'autorisation préalable de mise en location d'un logement « Permis de louer » sur la commune de Saint-Chinian

L'an deux mille vingt-deux, le douze octobre, le Conseil Municipal de la commune de Saint-Chinian régulièrement convoqué, s'est réuni dans la salle du Cloître, à 19 heures 00, sous la présidence de Catherine COMBES, Maire, suite aux convocations qui lui ont été adressées au moins trois jours francs avant la séance.

NOMBRE DE CONSEILLERS MUNICIPAUX EN EXERCICE : 19

PRÉSENTS : (12) Mme Catherine COMBES, Maire ;

M. Alain GHISALBERTI, Mme Hélène TÊTELIN, M. Sylvain DÉCOR, Mme Marie-Claude MOTHE, M. Jean-François MADONIA, Adjoints ;

Mme Monique LEROY, M. Philippe MARCON, Mme Sandrine COUSTE, Mme Corinne TRINQUIER, Mme Julie BÉNÉZECH, David MOUTON, Conseillers municipaux.

POUVOIRS : (1) Mme Sylvie MAURY à Mme Marie-Claude MOTHE.

ABSENTS : (5) M. Franck TEYSSIER, M. Clément CHAPPERT, M. Lucien DUPRÉ, M. Bruno ENJALBERT, M. Patrice HANRIOT.

ABSENTS EXCUSÉS : (1) M. Luc FOURNIER.

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Mme Marie-Claude MOTHE.

DATE DE CONVOCAATION : 07 octobre 2022.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu les articles L.635-1 et suivants et R.635-1 et suivants, relatifs à l'autorisation préalable de mise en location du Code de la Construction et de l'Habitation ;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 Mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (A.L.U.R.), qui permet à l'organe délibérant de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale compétent en matière d'habitat, de délimiter des zones soumises à Autorisation Préalable à la Mise en Location sur les territoires présentant une proportion importante d'habitats dégradés ;

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution de Logement, de l'Aménagement et du Numérique (E.L.A.N.) et en particulier l'article 188 du chapitre 3 « lutte contre les marchands de sommeil et le logement indigne » ;

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'arrêté ministériel du 27 mars 2017 relatif au formulaire de demande d'Autorisation Préalable de Mise en Location de logement et au formulaire de déclaration de transfert de l'Autorisation Préalable de Mise en Location de logement ;

Considérant que la Communauté de Communes Sud Hérault possède la compétence Habitat et qu'elle a vocation à définir les secteurs géographiques, les catégories et caractéristiques des logements qui seront soumis à autorisation préalable ;

Considérant que la Commune de Saint-Chinian a été labellisée « Petites Villes de Demain » et qu'elle a candidaté au dispositif Bourg-Centre Occitanie ;

Considérant que la Commune de Saint-Chinian est consciente des actions à mettre en place pour revitaliser son cœur de ville, maintenir ses commerces et développer son attractivité ;

Madame le Maire expose au conseil municipal que le permis de louer est un outil réglementaire issu de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) qui renforce les pouvoirs des collectivités dans leurs actions de lutte contre les logements indignes.

Cette politique volontariste se justifie aujourd'hui notamment par l'engagement de la commune dans la revitalisation de son cœur de ville au travers des programmes « Bourg-Centre » et « Petite Ville de Demain ».

Les enjeux de cette action visent donc à assurer un logement digne aux locataires, à lutter contre les marchands de sommeil et à améliorer le patrimoine bâti et l'attractivité du territoire.

Il est exposé à l'assemblée que cet outil s'adresse à un territoire présentant une proportion importante d'habitats dégradés, permettant un contrôle ciblé en amont des mises en location.

C'est pourquoi il est prévu dans la réglementation de définir, un périmètre sur lequel la commune souhaite mettre en place ce dispositif, qui peut être révisé selon les besoins et adaptable selon les moyens mis en œuvre.

En outre, la loi ELAN du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, a modifié la base réglementaire du permis de louer en précisant que le dispositif ne s'applique plus pour certains types de logements (logements mis en location par un bailleur social et ceux ayant fait l'objet d'une convention APL avec l'Etat).

Les logements pouvant être soumis au permis de louer sont les logements loués à usage de résidence principale soumis à la loi du 6 juillet 1989 (qu'ils soient loués vides ou meublés). Les locations saisonnières et les locaux commerciaux sortent du champ d'application du permis de louer.

En l'absence d'un Plan Local de l'Habitat (PLH), la délégation auprès des communes de la mise en œuvre du dispositif n'est pas possible.

Madame le Maire informe que la Communauté des Communes Sud-Hérault, compétente en politique de l'habitat, a voté la mise en œuvre du régime d'autorisation préalable de mise en location d'un logement (permis de louer) sur la commune de Saint-Chinian par délibération n° 2022-083, le 22 juin 2022.

Il a été convenu en conséquence que la commune de Saint-Chinian mettra ainsi à disposition, par conventionnement et à titre gratuit, le personnel municipal nécessaire à l'accomplissement de cette mission.

La convention à intervenir sera établie et signée avec la commune sur la base des éléments précités avant le démarrage du dispositif, soit au 1^{er} janvier 2023 soit 6 mois à compter de la publication de la délibération de la Communauté des Communes Sud-Hérault.

Les décisions prises seront signées par l'autorité intercommunale qui assurera leur défense en cas de contestation devant la juridiction compétente.

La demande d'autorisation préalable sera réalisée par le biais du formulaire en vigueur déposé en Mairie ou par tout autre moyen sur la commune concernée (voie postale/voie électronique). Ce dépôt sera accompagné obligatoirement du dossier de diagnostic technique qui générera une visite systématique du logement.

Il est rappelé que le dispositif ne consacre pas un droit d'entrée dans les lieux. La visite n'est qu'un élément supplémentaire pour permettre aux techniciens de mieux instruire la demande écrite.

Madame le Maire propose à l'assemblée de réaffirmer son souhait de mettre en place ce régime ainsi que son périmètre.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré,

DÉCIDE

Article 1 : **DE CONFIRMER** l'engagement de la commune dans cette démarche et **REAFFIRMER** la mise en œuvre du régime d'autorisation préalable de mise en location d'un logement prévu aux articles L635-1 et suivants du code de la Construction et de l'Habitation sur le périmètre institué.

Article 2 : **DE CONFIRMER** le périmètre défini pour la commune de Saint-Chinian conformément à l'annexe jointe à la présente pour la mise en place du régime d'autorisation préalable de mise en location d'un logement.

Article 3 : **D'AUTORISER** le conventionnement respectif à intervenir, relatif à la mise à disposition des moyens communaux dévolus à la mise en œuvre du permis de louer sur notre commune ;

Article 4 : **D'AUTORISER** Madame le Maire ou son représentant à signer les documents afférents.

Article 5 : **DE MOBILISER** les ressources de la commune et **DE COLLABORER** pleinement avec les services compétents.

Article 6 : **DE FÉDÉRER** l'ensemble des acteurs dans ce domaine et **PARTAGER** son expérience à la mise en place de l'ORT en 2023.

Article 7 : La Directrice Générale des Services est chargée de l'exécution de la présente délibération qui sera :

- Transmise au représentant de l'Etat et des collectivités compétentes.

Ampliation adressée :

- A la Caisse d'Allocations Familiales et à la Caisse de Mutualité Sociale Agricole.

Adopté à l'unanimité

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdits,
Pour copie conforme

Fait à Saint-Chinian, le 17/10/2022

Le Maire,
Catherine COMBES



Envoyé en préfecture le 18/10/2022

Reçu en préfecture le 18/10/2022

Publié le

SLOW

ID : 034-213402456-20221017-2022046DCM-DE

