



REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DU LOT-ET-GARONNE
Commune de MIRAMONT-de-GUYENNE

**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Séance Ordinaire du 6 novembre 2019

Nombre de membres composant le Conseil : 23

Nombre de membres en exercice : 20

Nombre de membres présents : 12

Nombre de membres représentés : 4

L'an deux mil dix-neuf, le six novembre, à vingt-et-une heures, le Conseil Municipal s'est réuni en l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur Renaud de BENTZMANN, 1^{er} adjoint au Maire, en séance ordinaire, sur convocation régulièrement faite le trente octobre.

PRESENTS :

Renaud de BENTZMANN – Jean-François BOULAY – Noël DE NARDI – René DUSSIN – Isabel ENRIQUEZ – Claude ETIENNE – Magali GARY – Thierry LECOINTE – Didier MONTEIL – Roger PERON – Jean-Noël VACQUÉ – Sylvie VERGNÉ

REPRESENTÉS :

Maryse BION avait donné procuration à Jean-Noël VACQUÉ

France CAZAUX avait donné procuration à Isabel ENRIQUEZ

Aurélié DALTO avait donné procuration à Sylvie VERGNÉ

Michel LAPLANCHE avait donné procuration à Renaud de BENTZMANN

ABSENTS :

Sandra COTTIER (*excusée*) – Christelle DARGON – Myriam GROSSIAS (*excusée*) – Thierry JOUSSEINS

Secrétaire de séance : Roger PERON

Assistait à la réunion, nommé Auxiliaire du Secrétaire de séance : Laurent BORDIN (Directeur Général des Services)

Délibération n°DL.2019-081-85 : REGIME D'AUTORISATION PREALABLE DE MISE EN LOCATION DE LOGEMENTS – INSTAURATION

Monsieur le Maire, rapporteur, expose :

Afin de lutter contre l'habitat indigne et contre les marchands de sommeil, la loi ALUR du 24 mars 2014 a instauré un régime de déclaration et d'autorisation préalables de mise en location de logements sur un secteur ou sur une liste d'immeubles. La commune ou l'EPCI a le choix d'opter pour un régime d'autorisation mais elles peuvent également choisir un régime déclaratif, moins contraignant.

L'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal, peut donc délimiter des zones soumises à autorisation préalable de mise en location sur les territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé. Ce dispositif est également appelé « permis de louer ».

Ces zones sont délimitées au regard de l'objectif de lutte contre l'habitat indigne et en cohérence avec le programme local de l'habitat en vigueur et le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD). Ces zones peuvent concerner un ou plusieurs ensembles immobiliers et la délibération peut fixer, pour chacune des zones géographiques qu'elle délimite, les catégories et caractéristiques des logements qui sont soumis à autorisation préalable.

La date d'entrée en vigueur du dispositif ne peut être fixée à un délai inférieur à 6 mois à compter de la publication de la délibération, ainsi que le lieu et les modalités de dépôt de la demande d'autorisation.

La mise en location d'un logement situé dans les zones soumises à autorisation préalable est subordonnée à la délivrance d'une autorisation par le maire de la commune. Ce dernier peut refuser ou soumettre à conditions l'autorisation préalable 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.

La demande d'autorisation, transmise à la commune, doit être établie conformément à un formulaire dont le modèle est fixé par arrêté du ministre chargé du Logement (*modèle Cerfa n° 15652*01*) ; elle est formulée par le ou les bailleurs ou leur mandataire.

Le dépôt de la demande d'autorisation donne lieu à la remise d'un récépissé. À 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 vaut autorisation préalable de mise en location. L'autorisation préalable de mise en location doit être renouvelée à chaque nouvelle mise en location et celle-ci doit être jointe au contrat de bail à chaque nouvelle mise en location ou relocation.

En cas de manquement à l'obligation de demande d'autorisation, le propriétaire s'expose à une amende pouvant s'élever jusqu'à 5.000 euros, voire 15.000 euros, en cas de récidive dans les trois ans ou en cas de location malgré un avis défavorable à l'autorisation.

Ce nouveau dispositif vise donc à soumettre à autorisation toute mise en location et s'inscrit dans un contexte de paupérisation croissante d'une partie de la population et d'une détérioration toujours plus importante d'une partie du parc de logements accessibles à cette même population. C'est le rôle des élus, et en particulier celui du maire – dans le cadre de son pouvoir de police relatif à la salubrité et à la sécurité publique – de lutter contre l'habitat indigne. Pour la première fois, la loi ALUR permet aux autorités locales de se doter d'un outil novateur afin d'agir en amont plutôt que de tenter de résoudre a posteriori et par des procédures longues et complexes les situations d'habitat indignes portées à leur connaissance.

La municipalité, par le biais de son Centre Communal d'Action Sociale, a régulièrement à connaître de problématiques liées à l'occupation d'habitats indignes ; des situations illégales, en infraction avec le code de la construction et de l'habitation et avec le règlement sanitaire départemental (RSD). Il est toujours très délicat d'intervenir une fois que la situation est dégradée.

Le PDALHPD 2017-2022 du Lot-et-Garonne identifie le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Lauzun (CCPL) comme un secteur comportant une grande part de sa population en situation de fragilité sociale, ce qui la rend plus exposée au risque de l'habitat dégradé :

- La part des ménages non imposables dans la CCPL est de 61,2 % ;
- Elle a une forte proportion de personnes de 60 ans et plus ;
- Le nombre de ménages propriétaires occupants très modestes est relativement important (40,8 %) ;
- La part des ménages locataires du parc privé éligibles au PLAI et parc public bas loyer est relativement élevé.

En outre, la Commune de Miramont est identifiée comme comportant un taux important de logements vacants, anciens et sociaux.

L'instauration de l'autorisation préalable de mise en location de logement serait en accord avec le PDLHPD qui prévoit, dans son action n°4-2.1 de « Repérer et traiter les situations d'indignité dans le logement » ; cette action poursuit les objectifs suivants :

- Repérer les situations d'indignité dans le logement ;
- Assurer le traitement, la recherche de solutions partenariales afin de mettre fin aux situations répertoriées.

Par ailleurs, le permis de louer s'inscrirait également dans le cadre des objectifs du Programme d'Intérêt Général (PIG) « Valorisation des centres bourgs » du Pays Val de Garonne Guyenne Gascogne comme action de lutte contre l'habitat indigne et de mise en décence des logements. Ce type d'action est en effet cité dans l'objectif n°1 du PIG « Soutenir la réhabilitation de l'habitat dégradé et favoriser la rénovation énergétique des bâtiments publics et privés ». Cet objectif vise notamment à favoriser la rénovation de l'habitat ancien à destination des propriétaires occupants et bailleurs (...).

En effet, le programme d'intérêt général du Pays met en relief les mêmes caractéristiques que le PDALHPD en matière socio-économiques ainsi qu'en terme de logement sur le territoire de la CCPL :

- Population vieillissante ;
- Très touchée par le phénomène de pauvreté ;
- Concentration de logements anciens et vacants ;
- Miramont se distingue par ailleurs par une part relativement importante de logements au confort partiel ou sans confort.

À la lecture de ces analyses, le permis de louer paraît être un outil adapté au traitement des faiblesses du territoire et pertinent au regard des enjeux identifiés en matière de logement.

L'instauration de ce dispositif d'autorisation préalable de mise en location aurait donc pour objectifs principaux de :

- Lutter contre l'habitat indigne et insalubre en permettant à la Commune d'intervenir avec des outils préventifs et pas uniquement avec des outils coercitifs ;

- Favoriser la protection des locataires ;
- Améliorer le cadre de vie.

Au vu de l'état des logements proposés à la location sur la Commune, il est demandé au Conseil Municipal d'instaurer un régime d'autorisation préalable de mise en location des logements dans les secteurs délimités sur le plan joint en annexe, résumés ci-après :

- La bastide ;
- L'avenue de Paris, dans sa portion comprise entre les boulevards Jules Ferry et Aristide Briand et la rue Lamartine (des deux côtés de l'avenue) ;
- L'avenue Soussial, dans sa portion comprise entre la place de la République et la résidence du Collège (des deux côtés de l'avenue) ;
- La rue Pascal ;
- L'impasse Verlaine ;
- L'avenue Marcel Cerdan, dans sa portion comprise entre l'avenue Soussial et la rue Pascal (des deux côtés de l'avenue) ;
- La résidence du Collège ;
- La cité du Pensionnat.

Le Conseil Municipal ;

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur ;

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles L.635-1 à L.635-11, R.635-1 à R.635-4 ;

Vu le Code de la santé publique ;

Vu le règlement sanitaire départemental ;

Considérant qu'au regard de l'objectif de lutte contre l'habitat indigne et en cohérence avec le Programme d'Intérêt Général (PIG) « Valorisation des centres bourgs » du Pays Val de Garonne Guyenne Gascogne en vigueur et le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, il est proposé de délimiter un zonage à l'intérieur duquel il est instauré une autorisation préalable de mise en location sur des zones présentant une proportion importante d'habitat dégradé ;

Après en avoir délibéré ;

DÉCIDE

Article Premier : les zones suivantes, identifiées sur le plan joint en annexe, sont soumises à un régime d'autorisation préalable de mise en location des logements :

- La bastide ;
- L'avenue de Paris, dans sa portion comprise entre les boulevards Jules Ferry et Aristide Briand et la rue Lamartine (des deux côtés de l'avenue) ;
- L'avenue Soussial, dans sa portion comprise entre la place de la République et la résidence du Collège (des deux côtés de l'avenue) ;
- La rue Pascal ;
- L'impasse Verlaine ;
- L'avenue Marcel Cerdan, dans sa portion comprise entre l'avenue Soussial et la rue Pascal (des deux côtés de l'avenue) ;
- La résidence du Collège ;
- La cité du Pensionnat.

Article 2 : pour chacune des zones géographiques mentionnées ci-dessus, tous les types de logements sont soumis à autorisation préalable ;

Article 3 : la déclaration devra être déposée selon le modèle Cerfa n°15652*01 à l'adresse suivante :

- Par courrier : Hôtel de Ville, Place de l'Hôtel de Ville, BP 76, 47800 Miramont-de-Guyenne ;
- Par courriel : mairie@miramontdeguyenne.fr ;

Article 4 : ce dispositif entrera en vigueur à la date du 1^{er} juin 2020 ;

Article 5 : cette délibération sera publiée et transmise à la caisse d'allocations familiales et à la caisse de mutualité sociale agricole ;

Article 6 : Monsieur le Maire est autorisé à signer, au nom et pour le compte de la Commune, tous documents relatifs à cette opération et notamment les arrêtés d'autorisation ou de refus de mise en location de logements ;

Article 7 : le Directeur Général des Services et le Comptable Public sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente délibération.

Conformément aux dispositions de l'article R.421-1 du Code de Justice Administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours, formé auprès du Tribunal Administratif de Bordeaux, dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification.

Nombre de suffrages exprimés : **16**

Délibération **adoptée** à l'**UNANIMITÉ**.

Pour extrait conforme au registre des délibérations du Conseil Municipal.

Fait à Miramont-de-Guyenne, le 18 novembre 2019,

Le Maire,

Michel LAPLANCHE