

Communauté de Communes ALBRET COMMUNAUTE

Conseil Communautaire

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU 22 SEPTEMBRE 2021

13 - Objet : INSTAURATION DU PERMIS DE LOUER SUR LA COMMUNE DE NERAC

N° Ordre : DE-083-2021

Rapporteur : Jean-Louis Molinié, vice-président à la Transition énergétique et à l'Habitat

Nomenclature : 8.5 politique de la ville, habitat, logement

L'an deux mille vingt et un, le 22 septembre à 19h, le Conseil de la Communauté de Communes ALBRET COMMUNAUTE était réuni en session ordinaire, à la salle des fêtes de Pompiey, après convocation du 15 septembre 2021, sous la présidence de Monsieur Alain LORENZELLI.

Membres présents (43) :

Andiran : M. Lionel LABARTHE

Barbaste : Mme Valérie TONIN (présente à compter du point 05), M. Michel DAUNES (présent à compter du point 11)

Bruch : M. Alain LORENZELLI

Buzet-sur-Baise : Mme Patricia CHENUIL et M. Jean-Louis MOLINIE

Calignac : M. Alban CASSAGNABERE

Espiens : M. Serge LARROCHE

Feugarolles : M. Jean-François GARRABOS

Fioux : M. Joël AREVALLILO

Francescas : Mme Paulette LABORDE

Lamontjoie : M. Pascal BOUTAN

Lannes-Villeneuve de Mézin : M. Jacques ECHEVERRIA

Lasserre : M. Serge PERES

Lavardac : Mme Isabelle SALIS et MM. Ludovic BIASOTTO et Georges BARBARA

Le Fréchou : M. André APPARITIO

Le Nomdieu : -

Le Saumont : -

Mézin : Mme Dominique BOTTEON et MM. Jacques LAMBERT et Jean-Michel MANABERA

Moncaut : M. Francis MALISANI

Moncrabeau : M. Nicolas CHOISNEL

Montgaillard : M. Henri de COLOMBEL

Montagnac-sur-Auvignon : M. Jean-Louis TOLOT

Montesquieu : M. Alain POLO

Nérac : Mmes Edith BUSQUET, Evelyne CASEROTTO, Stéphanie GARBAY et MM. Serge ARNAUNE, Hugues DAVID, Patrice DUFAU, Marc GELLY, Patrick GOLFIER, Nicolas LACOMBE

Pompiey : M. Jean-Pierre SUAREZ

Poudenas : M. Joël CHRETIEN, suppléant

Réaup-Lisse : -

Saint Pé Saint Simon : M. Michel SABATHIER

Saint-Vincent-de-Lamontjoie : M. Daniel AIRODO

Sainte-Maure-de-Peyriac : -

Sos-Gueyze-Meylan : M. Didier SOUBIRON

Thouars-sur-Garonne : M. Jean-Pierre VICINI

Vianne : Mme Laurence BENLLOCH

Xaintrailles : Mme Michèle AUTIPOUT

Membres absents ayant donné procuration (7) :

Lavardac : M. Sébastien CRUSSIÈRE à M. Ludovic BIASOTTO

Le Saumont : M. Jean-Louis LALAUDE à M. Alban CASSAGNABERE

Nérac : Mme Ana-Paula BES à M. Patrice DUFAU, Mme Laurence BERTHOUMIEU à M. Nicolas LACOMBE, Mme Mélanie SERRES-SOLANO à Mme Edith BUSQUET, M. Frédéric SANCHEZ à M. Marc GELLY

Réaup-Lisse : M. Pascal LEGENDRE à M. Jacques LAMBERT

Membre absent excusé (2) :

Poudenas : M. Jean de NADAILLAC, suppléé par M. Joël CHRETIEN

Sainte-Maure-de-Peyriac : M. Robert LINOSSIER

Membre absent non excusé (1) :

Le Nomdieu : M. Jean-Pierre LUSSAGNET

Secrétaire de séance : M. Jean-Louis MOLINIE a été élu secrétaire de séance à l'unanimité.

Nombre de conseillers

En exercice : 52

Présents : 43

Votants : 50

Absents : 10

- Dont « pour » : 50

- Dont suppléé : 1

- Dont « contre » : 0

- Dont représentés : 7

- Dont abstention : 0

Vu le code de la construction et de l'habitation (CCH) et notamment ses articles L. 634-1 à L. 635-11 et R. 634-1 à R. 635-4,

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR),

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

Vu les statuts d'Albret Communauté,

Vu la compétence Logement et cadre de vie – opération d'amélioration de l'habitat,

Vu la délibération n°DE-042-2021 du 24 mars 2021 actant le principe d'institution du permis de louer,

Vu la demande écrite de la mairie de Nérac du 21 avril 2021 sollicitant la mise en place du dispositif sur son territoire, (courrier 1690 reçu le 23/04/2021),

Vu l'avis favorable de la commission habitat lors des réunions du 20 mai 2021 et du 08 septembre 2021,

Considérant qu'Albret Communauté est compétente en matière de lutte contre l'habitat indigne,

Considérant qu'un programme local de l'habitat (PLH) est en cours d'élaboration sur le territoire,

Considérant qu'une opération de revitalisation du territoire (ORT) est en cours de réflexion pour les 9 communes pôles de centralité ou relais,

Considérant la demande écrite de la mairie de Nérac sollicitant la mise en place du permis de louer sur son territoire,

Considérant qu'au sein du service habitat deux techniciens accompagnent les propriétaires bailleurs dans le montage des dossiers de financement des travaux de rénovation des logements qu'ils mettent en location,

Monsieur le Président rappelle à l'assemblée qu'afin de lutter contre l'habitat indigne et répondre ainsi aux objectifs du Programme Local de l'Habitat et de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) en cours d'élaboration, le Conseil communautaire a délibéré le 24 mars 2021 pour acter le principe d'institution du permis de louer sur des secteurs à définir sur le territoire d'Albret Communauté avant le 30 septembre 2021.

Après avoir travaillé sur le sujet avec la mairie de Nérac qui avait engagé cette réflexion depuis 2019, il est maintenant proposé d'acter la mise en œuvre du dispositif.

Il est exposé à l'assemblée que les articles L. 634-1 à L. 635-11 du Code de la Construction et de l'Habitation permettent aux établissements de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat de définir des secteurs géographiques, voire des catégories de logements ou ensembles immobiliers, pour lesquels la mise en location d'un bien doit faire l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation préalable.

Les articles R.634-1 à R.635-4 du Code de la Construction et de l'Habitation définissent les modalités réglementaires d'application de ces deux régimes, à savoir :

1) La déclaration de mise en location oblige les propriétaires à déclarer à la collectivité la mise en location d'un bien dans les 15 jours suivant la conclusion d'un nouveau contrat de location et donne lieu à la délivrance d'un récépissé,

2) Le régime d'autorisation préalable de mise en location est plus contraignant puisqu'il conditionne la conclusion d'un contrat de location à l'obtention d'une autorisation préalable. Délivrée dans un délai d'un mois, cette autorisation est valable deux ans suivant sa délivrance si le logement n'a pas été mis en location. Le transfert de l'autorisation à un nouvel acquéreur s'effectue après déclaration auprès de la commune et la demande d'autorisation devra être renouvelée à chaque nouvelle mise en location.

Cette autorisation doit être jointe au contrat de bail à chaque nouvelle mise en location ou relocation. La décision de refus d'une demande d'autorisation sera transmise à la Caisse d'Allocations Familiales, à la Caisse de Mutualité Sociale Agricole et aux services fiscaux.

Ces deux régimes permettront à la Communauté de Communes de réaliser des contrôles pour vérifier la bonne qualité des logements mis en location. En outre, les propriétaires contrevenant au respect de la déclaration ou de l'autorisation préalable de mise en location seront passibles d'amendes pouvant aller jusqu'à 15 000 €.

Dans un premier temps, il est proposé d'instaurer le régime d'autorisation préalable de mise en location pour toutes les catégories de logements du parc public et privé situés dans le périmètre du secteur sauvegardé de la commune de Nérac faisant l'objet d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) (voir le plan ci-joint). Ce périmètre a été retenu car il s'agit du secteur le plus dense de la commune qui comporte le plus de logements vacants et présente le plus gros potentiel pour le locatif.

Il est également proposé que le reste du territoire de la commune de Nérac soit soumis au régime de déclaration, pour toutes les catégories de logements du parc public et privé.

Il s'agit dans un premier temps de tester le dispositif sur un périmètre relativement réduit avant de l'étendre à d'autres communes du territoire, si elles le souhaitent. En effet, le dispositif pourra être étendu à toute autre commune qui le souhaite par délibération du Conseil communautaire.

La mise en œuvre du dispositif ne peut intervenir qu'à l'expiration d'un délai de 6 mois à compter de la publication de la délibération d'institution.

Ce délai permettra :

- De définir la gestion de ce nouveau dispositif entre la régie directe par le service habitat ou une délégation à un prestataire privé,
- D'en fixer les modalités de fonctionnement et de financement entre la commune et Albret Communauté,

- D'informer individuellement tous les propriétaires concernés par les secteurs soumis au régime d'autorisation préalable de mise en location,
- D'informer par le biais des médias (presse, site internet ou autre) le grand public notamment les propriétaires bailleurs, les locataires ou encore les professionnels de l'immobilier,
- De définir les modalités de partenariat avec les administrations et organismes sociaux concernés par le dispositif.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE
Considérant l'exposé du Président
Après en avoir délibéré
DECIDE à l'unanimité

- ▶ **d'instaurer**, à compter du 1^{er} avril 2022, le régime d'autorisation préalable de mise en location pour toutes les catégories de logements du parc public et privé situés dans le périmètre du secteur sauvegardé de la commune de Nérac faisant l'objet d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) ; L'annexe indique précisément le secteur concerné par le régime d'autorisation.
- ▶ **d'instaurer**, à compter du 1^{er} avril 2022, la procédure de déclaration sur tout le territoire de la commune de Nérac hormis le secteur soumis au régime d'autorisation préalable de mise en location ;
- ▶ **que les formulaires de demande d'autorisation préalable et de déclaration seront téléchargeables sur le site internet de la Communauté de Communes d'Albret Communauté ;**
- ▶ **que les dossiers de demande d'autorisation préalable et de déclaration devront être envoyés au siège d'Albret Communauté par courrier recommandé avec accusé réception ou par courriel avec accusé de réception à l'adresse suivante : habitat@albretcommunaute.fr ;**
- ▶ **d'indiquer** que les modalités relatives au fonctionnement et au financement de ce nouveau dispositif feront l'objet d'une nouvelle délibération avant l'entrée en vigueur de ce dernier ;
- ▶ **d'indiquer** que la délibération exécutoire sera transmise à la caisse d'allocations familiales (CAF), à la caisse de mutualité sociale agricole (MSA), aux services fiscaux et au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées.
- ▶ **d'autoriser** Monsieur le Président ou son représentant à signer tous les documents relatifs à cette délibération ;

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits.
Ont signé au registre des délibérations les membres présents.
Pour extrait certifié conforme,

A Nérac,

Le Président




Alain LORENZELLI