

DÉPARTEMENT
TARN ET GARONNE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMUNE DE MOISSAC

ARRONDISSEMENT
DE
CASTELSARRASIN

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE LE QUATRE JUILLET (04/07/2024)

Le Conseil municipal de la Commune de Moissac étant réuni au lieu ordinaire de ses séances, après convocation faite le 28 juin 2024, sous la présidence de Monsieur Romain LOPEZ, a été appelé à délibérer sur les questions suivantes :

ETAIENT PRESENTS : 25

M. Romain LOPEZ, **Maire**,

M. Luc PORTES, Mme Any DELCHER, M. Jérôme POUGNAND, Mme Claudine MATALA, Mme Stéphanie GAYET, M. Guy LOURMEDE, Mme Sophie LOPEZ, M. Philippe GARCIA, **Adjoints**,

M. Gabin LOPEZ, Mme Danièle SCHATTEL, Mme Nicole LAFFINEUR, Mme Pierrette ESQUIEU, M. Robert POMAREDE, Mme Marie-Line DESCAMPS, Mme Arlette CAZORLA, M. Michel ALBERGUCCI, M. Jean-Christophe THIERS, Mme Anne-Marie VOLLARD (DUPONT), M. Frédéric GENRIES, M. Philémon DESSART, M. Soufiane ACHCHTOUI, M. Robert DUPARC, M. Jean-Claude LORENZO, Mme Estelle HEMMAMI, **Conseillers Municipaux**.

ETAIENT REPRESENTES : 8

Mme Reine-Claude ORTALO (Représentée par Madame Arlette CAZORLA), M. Philippe LERMINEZ (représenté par Madame Any DELCHER), Mme Laure POUTEAU (Représentée par Monsieur Michel ALBERGUCCI), Mme Jessie COTINET (Représenté par Monsieur Frédéric GENRIES), Mme Laureen LASSERRE (GONZALEZ) (représentée par Monsieur Jérôme POUGNAND), M. Ignace VELA (Représenté par Monsieur Robert DUPARC), M. Franck BOUSQUET (Représenté par Monsieur Jean-Claude LORENZO), Mme Marie CAVALIE (Représentée par Madame Estelle HEMMAMI) **Conseillers Municipaux**.

Madame Any DELCHER est nommée secrétaire de séance.

LOGEMENT

28 – 04 Juillet 2024

28. Instauration du permis de louer et délégation de la mise en œuvre et du suivi par la communauté de communes Terres des Confluences à la commune de Moissac

Rapporteur : Madame MATALA.

Vu les articles 92 et 93 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR), créant les dispositifs de déclaration de mise en location et d'autorisation préalable de mise en location afin de lutter contre l'habitation indigne,

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

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

Vu l'article L.5216-7-1 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu les articles L.634-1 à L.634-5, L.635-1 à L.635-11 et R.634-1 à R.635.5 du Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu le décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location,

Vu la délibération n° 26 du conseil municipal du 20 novembre 2017 portant mise en place du régime de déclaration locative dans les deux quartiers prioritaires de la ville de Moissac,

Vu l'approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant programme local de l'Habitat du 5 mars 2024,

Vu les statuts de la Communauté de Communes Terres des Confluences en matière de politique du logement et du cadre de vie,

Considérant que dans le cadre de ce dispositif, la mise en location est subordonnée à la délivrance d'une autorisation par le maire compétent en matière d'habitat (après délégation de l'EPCI).

Considérant que celui-ci 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,

Considérant que l'article L.634-4 du Code de la Construction et de l'Habitation dispose que « Lorsqu'une personne met en location un logement sans remplir les obligations de déclaration prescrites par le présent chapitre, le maire de la commune exerçant la compétence prévue au I de l'article L.634-1 (...) peut, après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé, ordonner le paiement d'une amende au plus égale à 5 000 € ; le produit en est intégralement versé à la commune (...). L'amende est proportionnée à la gravité des manquements constatés relatifs aux obligations de déclaration et ne peut être prononcée plus d'un an à compter de la constatation des manquements. »

Considérant que l'article R.634-4 du Code de la Construction et de l'Habitation stipule que « Pour l'application de l'article L.634-4, lorsque le préfet est informé qu'une personne a mis en location un logement sans remplir les obligations de déclaration prescrites, celle-ci est invitée à présenter ses observations dans un délai d'un mois. Dans ce délai, l'intéressé peut procéder à la régularisation de sa situation. A cet effet, il joint aux observations adressées au préfet copie du récépissé du dépôt de la déclaration. »

Considérant que l'article L.635-7 du Code de la Construction et de l'Habitation dispose que « Lorsqu'une personne met en location un logement sans avoir préalablement déposé la demande d'autorisation prévue au présent chapitre, le maire de la commune exerçant la compétence prévue au I de l'article L.635-1 ou bénéficiant de la délégation prévue au III du même article L.635-1 (...) peut, après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé, ordonner le paiement d'une amende au plus égale à 5 000 €. En cas de nouveau manquement dans un délai de trois ans, le montant maximal de cette amende est porté à 15 000 €.

Lorsqu'une personne met en location un logement en dépit d'une décision de rejet de sa demande d'autorisation préalable, le maire de la commune exerçant la compétence prévue au

même l ou bénéficiant de la délégation prévue au III du même article L.635-1 (...) peut, après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé, ordonner le paiement d'une amende au plus égale à 15 000 €.

Le produit des amendes prévues aux deux premiers alinéas est intégralement versé à la commune (...).

L'amende est proportionnée à la gravité des manquements constatés et ne peut être prononcée plus d'un an à compter de la constatation des manquements. »

Considérant que la mise en location de locaux à usage d'habitation par un bailleur, sans autorisation préalable est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire.

Considérant que Monsieur le Maire dispose d'un délai d'un mois à compter de la date de dépôt de la demande pour délivrer l'autorisation ou la rejeter. Le silence gardé au-delà de ce délai vaut autorisation préalable de mise en location.

Considérant que l'autorisation préalable de mise en délivrée tacitement est sans incidence sur la qualification du logement au regard des caractéristiques de décence ou du caractère indigne de l'habitat défini à l'article 1-1 de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement,

Considérant que la délivrance d'une autorisation préalable de mise en location est inopposable aux autorités publiques chargées d'assurer la police de la salubrité ou de la sécurité publique, ainsi qu'aux droits des occupants afférents aux mesures de la police administrative édictées à ce titre,

Considérant que la décision de refus d'une demande d'autorisation est 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 et est inscrite à l'observatoire des logements indignes mentionné à l'article 3 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement,

Considérant que la déclaration diffère de la demande d'autorisation préalable en ce qu'il s'agit d'une simple formalité déclarative.

Considérant que le régime de déclaration de mise en location peut permettre à la collectivité locale d'être informée des logements mis en location, sans avoir à assumer la mise en œuvre du régime d'autorisation (articles L.634-1 à L.634-5 et R.634-1 à R 634-5 du CCH).

Considérant que Monsieur le Maire propose d'instaurer le régime d'autorisation préalable de mise en location (APML) sur le périmètre suivant :

De l'avenue de Gascogne à l'ouest, avec comme limite la voie ferrée en remontant vers le nord, jusqu'au boulevard de Brienne (des deux côtés), côte Saint Laurent des deux côtés (jusqu'aux numéros 27 et 34), rue du Brésidou (jusqu'aux numéros 43 et 46), côte Saint Michel, chemin des abeilles, chemin de Ricard et voie ferrée au nord jusqu'à la digue de la Cartonnerie à l'est, puis le canal au sud, avenue de l'uvarium, promenade Sancert et allées Montebello.

Considérant que Monsieur le Maire propose d'étendre le régime de déclaration préalable de mise en location (DPML), instauré à compter du 1^{er} janvier 2018, sur le reste du territoire de la commune (hors secteur APML).

Considérant que l'accueil, l'information, l'accompagnement des usagers et la réception des demandes d'autorisation préalable ainsi que les déclarations locatives seront transmises à la mairie de Moissac ou via une adresse électronique : permisdelouer@moissac.fr après avoir téléchargé et complété le CERFA 15652*01 sur le site de la mairie

(<https://www.moissac.fr/urbanisme/declaration-locative/>) soit par courrier adresse à la ville de Moissac :
Mairie de Moissac
Permis de louer
3 place Roger Delthil
82200 MOISSAC

Considérant que les logements se trouvant hors périmètre APML devront, quant à eux, déposer une Déclaration de Mise en Location (DML) en remplissant le CERFA 15651*01 téléchargeable également sur le site de la mairie dans la rubrique « Vie quotidienne > cadre de vie > urbanisme > Déclaration locative/permis de louer ».

Considérant que 2328 logements environ seraient proposés à la location à Moissac dans les deux Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) du centre-ville et du Sarlac.

Considérant que tous les logements en location sont concernés par ce dispositif.

Considérant que la commune de Moissac dispose de 37 dossiers en cours d'instructions dans le parc privé depuis 2021, dont 19 seulement ont été classés.

Considérant qu'à travers la mise en place du « permis de louer », la commune poursuit les objectifs d'empêcher la location de logements indignes, de contribuer à l'amélioration et à la mise aux normes du parc locatif privé, de se donner des moyens supplémentaires de lutter contre les « marchands de sommeil ».

Considérant que le permis de louer est de la compétence de la communauté de communes Terres des Confluences, la commune de Moissac a demandé la délégation de la compétence pour obtenir la gestion et la mise en œuvre du dispositif.

**Le Conseil Municipal,
Après en avoir délibéré,
A l'unanimité,**

DEMANDE la délégation du permis de louer à la Communauté de Communes Terres des Confluences (autorisation préalable de mise en location et déclaration locative) à la commune de Moissac sur les périmètres suivants, conformément au plan annexé :

- Autorisation préalable de mise en location : Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) et secteur entre les deux QPV correspondant aux secteurs suivants :
De l'avenue de Gascogne à l'ouest, avec comme limite la voie ferrée en remontant vers le nord, jusqu'au boulevard de Brienne (des deux côtés), côte Saint Laurent des deux côtés (jusqu'aux numéros 27 et 34), rue du Brésidou (jusqu'aux numéros 43 et 46), côte Saint Michel, chemin des abeilles, chemin de Ricard et voie ferrée au nord jusqu'à la digue de la Cartonnerie à l'est, puis le canal au sud, avenue de l'Uvarium, promenade Sancert et allées Montebello.
- Déclaration locative : sur le reste du territoire de la commune.

APPROUVE que la Ville de Moissac s'engage à assurer sans contrepartie financière :

- o L'instruction des demandes d'autorisation préalable,
- o La vérification des déclarations de mise en location,
- o La visite des logements concernés et la rédaction du rapport de visite associé,
- o Le rendu et le suivi des avis, notamment les avis favorables sous réserve de travaux,
- o La vérification des obligations des propriétaires sur le périmètre « permis de louer »,

- L'orientation des propriétaires dont les biens nécessitent des travaux de mise aux normes vers la délégation de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) ou l'opérateur de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).

DEMANDE DE CHARGER la Commune de Moissac du pilotage de la mission, de la rédaction et de l'envoi d'un bilan annuel de l'exercice de délégation à la communauté de communes Terres des Confluences. La commune y associera également les acteurs impliqués sur le champ de l'habitat indigne.

FIXE la date d'entrée en vigueur du dispositif et des obligations qui s'en suivent pour les propriétaires au 04 janvier 2025 pour une durée de 6 ans, en cohérence avec le Programme Local de l'Habitat Intercommunal.

NOTIFIE la présente délibération à la Caisse d'Allocations Familiales du Tarn et Garonne et à la Mutualité Sociale Agricole.

Pour copie conforme
Moissac, le 05 juillet 2024

Le Maire,



Romain LOPEZ

Le secrétaire de séance,

Any DELCHER

Le maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que celui-ci peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal de TOULOUSE dans un délai de 2 mois à compter
De la transmission en préfecture le :
De sa publication et/ou notification le :