



Département de la GIRONDE
Arrondissement de Blaye
MAIRIE
de
CUBZAC LES PONTS
33240 CUBZAC LES PONTS
Téléphone : 05 57 43 02 11
Télécopie : 05 57 43 92 47
Email : mairie@cubzaclesponts.fr
Site : www.mairie-cubzaclesponts.com

Nombre de membres en exercice : 17
Quorum (art. L.2121-17 du CGCT) : 10
Nombre de membres présents : 14
Nombre de membres représentés : 2

Nombre de suffrages exprimés : 16
Pour : 12
Contre :
Abstentions : 4

Date Convocation : 29/09/2022
Date d'affichage de la convocation : 29/09/2022
Délibéré par le Conseil Municipal
à Cubzac les Ponts, le 03/10/2022

Envoyé en préfecture le 13/10/2022
Reçu en préfecture le 13/10/2022
Publié le 14 OCT 2022
ID : 033-213301435-20221003-2022_057-DE

Délibération n° 2022-057

Lundi 03 octobre 2022

L'an deux mille vingt, le trois du mois d'octobre à dix-huit heures trente se sont réunis en dans le lieu ordinaire de leurs séances habituelles, les membres du Conseil municipal de la Commune de Cubzac-les-Ponts, sous la présidence de M. Alain TABONE, Maire de Cubzac-les-Ponts dûment convoqués le vingt-neuf septembre deux mille vingt deux

Présents : Alain TABONE – Gérard BAGNAUD – Nadia BRIDOUX-MICHEL – Jean-Pierre PRAT - Maribel SOARES – Michel BARSE – Nathalie TRIGANT - Benoit DULAU– Corinne JEANDONNET - Isabelle BERNADET - Elodie KOPF - Jean-Roger THUILLIAS – Vincent TRISTRAM – Mathieu OLIVEIRA

Formant la majorité des membres en exercice.

Procurations : Cyril CHERIGNY procuration à Nadia BRIDOUX-MICHEL
Hélène BURESI procuration à Benoit DULAU

Absent(s) excusé(s) : Cyril CHERIGNY – Hélène BURESI – Elvira MOMMERT

Le Secrétaire de séance (art. L.2121-15 du CGCT) : Jean-Roger THUILLIAS

DELIBERATION PORTANT INSTAURATION DU PERMIS DE LOUER SUR LE PERIMETRE DE LA COMMUNE REGIME DE L'AUTORISATION PREALABLE

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
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 R3634-4,
Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR),
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 du 27 mars 2017 n°LHAL 1634601A relatif au formulaire de demande d'autorisation préalable de mise en location et au formulaire de déclaration de transfert de l'autorisation préalable de mise en location de logement,
Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN),
Vu le courrier en date du 11 mai 2022 portant sur la mise en place du service commun « lutte contre le mal logement »,
Vu la Commission Urbanisme élargit,
Vu le projet de convention d'adhésion au service commun « lutte contre le mal logement »,

Considérant le plan département d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) et le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI),

Considérant le programme local de l'habitat (PLH) en cours d'élaboration sur le territoire du Grand Cubzaguais – Communauté de communes,

Considérant que la commune de Cubzac les Ponts est compétente en matière de lutte contre l'habitat indigne,

Considérant le projet de création d'un service commun de lutte contre le mal logement géré par le Grand Cubzaguais – Communauté de communes,

Le Conseil municipal,

Monsieur le Maire rappelle que :

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite ALUR, renforce les outils de lutte contre l'habitat indigne en proposant notamment le permis de louer, permettant de contrôler la mise en location pour les territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé ou dans lesquels l'habitat dégradé est susceptible de se développer.

Que les articles L.634-1 à L.635-11 du Code de la construction et de l'habitation instaurent le permis de louer. L'objectif du permis de louer est de renforcer la lutte contre l'habitat indigne en s'assurant que les logements mis en location ne portent pas atteinte ni à la sécurité des occupants, ni à la salubrité publique.

Ce dispositif permet de soumettre la mise en location d'un logement par un bailleur à deux types de régimes :

- **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 suivants la conclusion d'un nouveau contrat de location. Il donne lieu à la délivrance d'un récépissé.
- **L'autorisation préalable de mise en location** est un régime 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 collectivité et la demande d'autorisation devra être renouvelée à chaque mise en location. L'autorisation doit être jointe au contrat de bail à chaque nouvelle mise en location ou relocation.

Les logements concernés sont ceux :

- Mis en location lorsqu'il s'agit d'une première mise en location,
- Faisant l'objet d'une nouvelle mise en location pour chaque nouvelle location avec un nouveau locataire,
- Loués « meublés » ou « non-meublés » à titre de résidence principale, soit un minimum de 8 mois par an.

Les logements exclus du dispositif sont :

- Les reconductions de contrats automatiques et à l'identique, ainsi que les renouvellements de contrats après extinction des baux initiaux,
- Les avenants au contrat, modifiant une ou plusieurs clauses du contrat de location initial,

- Les locations touristiques saisonnières (louées moins de 4 mois par an) ou les baux commerciaux qui ne sont pas la résidence principale du locataire,
- Les logements locatifs sociaux (bailleurs sociaux et logements du parc privé conventionné).

Ces deux régimes permettront au service commun de réaliser des contrôles pour vérifier la qualité des logements mis en location.

Considérant que pour tout logement considéré comme susceptible de porter atteinte à la sécurité et/ou à la santé des occupants, la demande peut être rejetée ou faire l'objet d'une autorisation sous conditions de travaux ou d'aménagements. En outre, les propriétaires contrevenants au respect de la déclaration ou de l'autorisation préalable de mise en location seront passibles d'amendes financières de 5 000,00€, pouvant aller jusqu'à 15 000,00€ en cas de récidive.

Considérant qu'il appartiendra à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de mettre en œuvre cette procédure de sanction administrative à l'encontre des propriétaires bailleurs indésirables signalés par la commune. Les amendes financières seront versées à l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) et serviront au financement des aides pour les propriétaires lors des travaux de rénovation des logements.

Considérant que ces demandes d'autorisation préalable à la mise en location (formulaire CERFA n°15652*01), accompagnées du dossier technique (diagnostics techniques immobiliers obligatoires pour la location) prévu à l'article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989 seront adressées à la commune de Cubzac les ponts par voie postale ou dématérialisée et seront instruites par le service commun « lutte contre le mal logement » du Grand Cubzaguais – Communauté des communes, notamment au regard des référentiels de contrôle prévus au code de la santé publique, du règlement sanitaire départemental, du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent et du code de la Construction et de l'Habitation.

Considérant qu'à défaut de notification d'une décision expresse dans un délai d'un mois à compter du dépôt d'un dossier complet de demande d'autorisation préalable, le silence de la commune vaut autorisation préalable de mise en location.

L'entrée en vigueur de ce dispositif, qui ne peut être fixée à un délai inférieur à 6 mois à compter de la date de publication de la présente délibération instaurant le permis de louer. Ce délai doit permettre :

- De définir la gestion de ce nouveau dispositif par le service commun mutualisé « lutte contre le mal logement » et de recruter la personne en charge de l'instruction et des contrôles,
- De fixer les modalités de fonctionnement et de financement entre les communes via le service commun porté par le Grand Cubzaguais – Communauté des communes,
- D'informer les propriétaires de logements concernés par le secteur soumis au régime d'autorisation préalable de mise en location,
- De communiquer par le biais des médias (presse, internet ou autre) auprès du grand public, notamment les propriétaires-bailleurs, les locataires, les professionnels de l'immobilier (syndics, agences, notaires...),
- De définir les modalités de partenariat avec les administrations (Préfecture, DDTM, ARS, services fiscaux...) et les organismes sociaux (CAF et MSA).

Un exemplaire de cette délibération sera notamment transmis pour information à la Caisse d'Allocations Familiales de la Gironde et à la Caisse de la Mutualité Sociale Agricole chargées du versement des allocations logement, à l'Agence Régionale de Santé, ainsi qu'au Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne et à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer chargés de la mise en œuvre des sanctions administratives et financières découlant de la réglementation sur le permis de louer pour les propriétaires-bailleurs indécents ne respectant pas le dispositif.

La présomption d'habitant dégradé :

Le diagnostic du programme local de l'habitat (PLH) du grand Cubzaguais met en évidence une présomption d'habitat dégradé. En effet, à l'échelle du territoire, le parc de logement présente un taux de logements privés potentiellement indignes légèrement supérieur à la moyenne départementale : 5,94% du parc de résidences principales privées contre 5,37% en Gironde (données PPPI 2017). Ces logements privés potentiellement indignes sont principalement de grande taille (plus de 75,00m²), en location (54%), et pour un tiers, occupés par des seniors.

Par ailleurs, les situations de fragilité sociale sont particulièrement marquées sur le territoire. Parmi les propriétaires occupants, 33% sont modestes ou très modestes selon les critères de l'ANAH. Parmi les locataires du parc privé, 77% des ménages pourraient prétendre à un logement social. Enfin, 30% des locataires du parc privé vivent sous le seuil de pauvreté.

Ces chiffres présentent une situation tendue associant une offre de logement abordable insuffisante et parfois dégradée à des ménages en difficulté économique et sociale. L'ensemble met en évidence une présomption d'habitat dégradé que le permis de louer doit participer à maîtriser en assurant un contrôle du parc locatif.

Monsieur le Maire entendu,

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à la majorité :

- **D'INSTAURER** à compter du 1^{er} juillet 2023 le permis de Louer, comme suivant :
 - o Régime de l'autorisation préalable sur le périmètre de la commune,
 - o De déléguer au service commun « lutte contre le mal logement » cette compétence, en contrepartie d'une adhésion de 50,00€ et d'un coût pour chaque dossier de 65,00€,
- **ACCEPTER** l'adhésion au service commun « lutte contre le mal logement » et le projet de convention de mise en place de ce service annexé à la présente délibération,
- **DONNER** pouvoir au Maire de signer l'ensemble des documents pouvant découler de l'exécution de cette délibération, y compris la délégation au service commun « lutte contre le mal logement » du Grand Cubzaguais – Communauté des communes,

Le Maire,

Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché ce jour, au siège de la collectivité.

Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Bordeaux, dans un délai de deux mois, à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat ;

Le Maire,

Alain TABONE

