



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL (N° DEL-2024-DEC-17/N°11)

L'an deux mille vingt-quatre, le dix-sept décembre, à 20 heures et 00 minute,

Le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni à la salle du conseil municipal, en séance ordinaire, sous la présidence de Monsieur Michel CHAMPIGNY, Maire.

Date de la convocation
11 décembre 2024

Date de l'affichage
11 décembre 2024

Etaient présents : M. CHAMPIGNY, Mme VACHEDOR, M. BOST, Mme BOISQUILLON, M. ALADAVI, Mme THÉRET, M. GUÉRIN, M. LOIZON, Mme OUVRARD, M. MEIRELES, Mme JUAN, M. BELLARD, Mme MÉTAIS, M. LIBERMANN, Mme RICHARD, M. d'EU.

Etaient excusés : M. URSELY, M. DESACHÉ, Mme RICO (pouvoir à M. CHAMPIGNY), Mme LETORT (pouvoir à M. GUÉRIN), Mme BOUDOT, Mme MARQUET (pouvoir à M. d'EU), Mme NONET (pouvoir à Mme RICHARD), M. LEFEVRE.

Etaient absents : Mme BRUNET, Mme QUERNEAU, M. WILK.

Mme Christine THERET et Mme Annaïck RICHARD sont désignées comme secrétaires de séance.

OBJET :

Autorisation préalable de mise en location d'un logement, dit « Permis de louer »

Note de synthèse

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvelé (ALUR) du 24 mars 2014 et son décret d'application n° 2016-1790 du 19 décembre 2016 (articles L. 634-1 à L. 635-11 du Code de la Construction et de l'Habitation) permet aux EPCI et aux communes volontaires de définir des secteurs géographiques pour lesquels la mise en location d'un bien par un bailleur est soumise soit à une autorisation préalable, soit à une déclaration consécutive à la signature du contrat de location.

Ces secteurs sont définis au regard de l'objectif de lutte contre l'habitat indigne et en cohérence avec le Plan Local de l'Habitat en vigueur et le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'hébergement des Personnes Défavorisées.

Ce régime concerne les locations à usage de résidence principale vides ou meublées. Seule la mise en location ou la relocation d'un logement suite à un changement de locataire est visée. La reconduction, le renouvellement de location ou l'avenant au contrat de location ne sont pas soumis à l'obligation de déclaration.

Les objectifs de ces nouveaux dispositifs sont d'améliorer la connaissance du parc privé et le repérage de logements potentiellement indignes, et de mieux informer les propriétaires sur leurs devoirs. Ils permettent d'obtenir des informations sur le bailleur et son logement et, pour la déclaration de mise en location, la date du contrat de location.

Dans le cadre de la mise en œuvre de l'autorisation préalable de mise en location (permis de louer), la commune peut prescrire des travaux avant la mise en location si l'état du logement ou le bâtiment dans lequel il se trouve expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé ainsi que les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage (cave, garage...).

En cas de mise en location sans autorisation préalable, le propriétaire risque jusqu'à 5 000,00 € d'amende et jusqu'à 15 000,00 € d'amende en cas de mise en location malgré un refus. Il faut souligner que les refus sont à transmettre à la Caisse d'Allocations Familiales, à la Mutuelle Sociale Agricole et aux services fiscaux.

Ce dispositif s'articule par ailleurs avec le volet incitatif de l'Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) porté par la Communauté de Communes Touraine - Val de Vienne avec le soutien de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).

oooooooooooooooooooooooooooo

Nombre de Conseillers
en exercice27

Nombre de présents16

Nombre de votants20

Ce dispositif est encore peu connu et très peu utilisé en milieu rural. Son application par la Ville de Sainte-Maure-de-Touraine, inscrite au programme Petites Villes de Demain, lui conférerait un caractère novateur et un statut d'expérimentation. C'est dans ce cadre que la Banque des Territoires de la Caisse des Dépôts propose de conclure un partenariat et d'apporter son soutien financier (participation prévisionnelle d'un montant de 41 850,00 €).

■ ■ ■

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 2542-2, L. 2211-1, L. 2212-1 et L. 2212-2,

Vu le Code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 634-1 à L. 635-11,

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes,

Vu la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme renouvelé,

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

Vu le projet de convention de partenariat pour le déploiement d'une expérimentation entre la Ville de Sainte-Maure-de-Touraine et la Caisse des Dépôts dans le cadre du programme national Petites Villes de Demain, ci-annexé,

Vu la note de synthèse présentée,

Considérant l'avis de la commission « Administration générale » du 9 décembre 2024,

Après en avoir délibéré,

LE CONSEIL MUNICIPAL, à l'unanimité des membres présents et représentés :

- 1) **DÉCIDE** d'instaurer un régime d'autorisation préalable de mise en location d'un logement, dit « permis de louer », sur le périmètre présenté en annexe, sous réserve d'une délibération prise en ce sens par la Communauté de Communes Touraine - Val de Vienne.
- 2) **SOLLICITE** la Communauté de Commune Touraine - Val de Vienne, compétente en matière d'habitat, afin qu'elle délègue à la Ville de Sainte-Maure-de-Touraine la mise en œuvre et le suivi de l'autorisation préalable de mise en location d'un logement.
- 3) **DIT** que l'autorisation préalable de mise en location d'un logement est obligatoire sur le périmètre présenté en annexe pour l'ensemble des biens immobiliers, à usage d'habitation ou mixte (professionnel et habitation), vides ou meublés, mis en location, quelles que soient les catégories et caractéristiques des logements.
- 4) **DIT** que l'autorisation préalable de mise en location d'un logement ne s'applique pas aux logements mis en location par un organisme de logement social.
- 5) **DIT** que la demande d'autorisation préalable de mise en location d'un logement, accompagnée des pièces justificatives, doit être adressée en mairie par lettre recommandée avec accusé de réception, dépôt du dossier complet contre récépissé, ou par voie électronique.
- 6) **DIT** que la mise en place du dispositif fera l'objet d'une publicité par voie de presse, de courrier et sur le site Internet de la Ville de Sainte-Maure-de-Touraine pour une mise en œuvre au plus tôt six mois après la publication de la délibération de la Communauté de Communes Touraine - Val de Vienne.

- 7) **DIT** que les éventuelles dépenses seront inscrites au budget.
- 8) **APPROUVE** le projet de convention de partenariat pour le déploiement d'une expérimentation entre la Ville de Sainte-Maure-de-Touraine et la Caisse des Dépôts dans le cadre du programme national Petites Villes de Demain, tel que présenté en annexe.
- 9) **PRÉCISE** que la présente délibération sera notifiée à la Direction Départementale des Territoires d'Indre-et-Loire, à la Caisse d'Allocations Familiales et à la Mutualité Sociale Agricole en application de l'article L. 635-2 du Code de la construction et de l'habitation.
- 10) **PRÉCISE** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception, par le représentant de l'Etat.
- 11) **CHARGE** le Maire, ou son représentant, d'accomplir toutes les formalités et de signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire du présent acte qui a été transmis en Sous-Préfecture de CHINON et publié sur le Site Internet de la commune le

23 DEC. 2024

À Ste-Maure-de-Touraine, le

23 DEC. 2024

Le Maire

Michel CHAMPIGNY

POUR EXTRAIT CONFORME : Mairie de SAINTE-MAURE-DE-TOURAIN,
Le vingt-trois décembre deux mille vingt-quatre

Le Maire,

Michel CHAMPIGNY