



DELIBERATION
DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES
DU PAYS MORCENAÏS
SEANCE DU 03 AVRIL 2024

Délégués en exercice : 22	Délégués présents : 17
Délégués Excusés : 3	dont Pouvoir :3
Délégués absents : 2	
Votants : 20	

Date convocation : 21 MARS 2024

Secrétaire de Séance : Hélène COUSSEAU

L'an deux mille vingt-quatre, le trois du mois d'avril, les membres du conseil de la Communauté de Communes se sont réunis dans la salle du Conseil Communautaire sous la présidence de Monsieur Jérôme BAYLAC DOMENGETROY et sur convocation écrite adressée le 21 mars 2024.

Présents :

Jérôme BAYLAC-DOMENGETROY (+ pouvoir de Paul CARRERE) - Anaïs CADIS - Nathalie MOMEN – Isabelle CANTEGREIL – Rose Marie ABRAHAM – Christelle GUILHEMSAN (+ pouvoir de Daniel BIREMONT) Claude LABORDE – Roxanne OLIVIER – Hélène COUSSEAU – Michel DOURTHE — Martine GASTON - Jean-Luc DUBROCA (+ pouvoir de Didier PLANCKE) – Nicole DUCOUT – Frédéric PRADERE – Marc GAILLARD – Jean-Pierre REMY – Monique DUVIGNAU

Absents avant donné pouvoir :

Paul CARRERE a donné pouvoir à Jérôme BAYLAC-DOMENGETROY
Daniel BIREMONT a donné pouvoir à Christelle GUILHEMSAN
Didier PLANCKE a donné pouvoir à Jean-Luc DUBROCA

Absent : Yannick VILLATORO - Luc SCOGNAMIGLIO

N° 47/2024

Objet : Permis de louer



N° 47/2024

Objet : Permis de louer

Préambule :

Les résultats et préconisations issus de l'étude Pré-Opérationnelle d'opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain, menée par et sur la commune de Morcenx-la-Nouvelle, finalisée en 2023, amènent la Communauté de Communes du Pays Morcenais et la Commune de Morcenx-la-Nouvelle à souhaiter mettre en oeuvre une OPAH-RU.

Cette opération programmée de l'habitat sera mise en oeuvre en partenariat avec l'ANAH (qui a déjà émis un avis favorable en CLAH du 30 janvier 2024) et le Conseil Régional (sur le suivi animation).

Cette opération fera l'objet ultérieurement de délibérations spécifiques de la Commune et de la Communauté de Communes du Pays Morcenais.

Concomitamment, et toujours au regard des résultats de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU, la commune souhaite s'engager dans deux dispositifs spécifiques :

- Un plan façades,
- Le permis de louer, objet de la présente délibération.

La Communauté de Communes du Pays Morcenais et la Commune de Morcenx-la-Nouvelle, qui assureront la co-maîtrise d'ouvrage de l'opération OPAH-RU, ont souhaité que la mise en oeuvre de ces deux dispositifs soit par ailleurs assurée par un seul et même prestataire qui sera retenu à l'issue de la consultation à venir.

Cette co-maîtrise d'ouvrage a d'ores et déjà fait l'objet de délibérations spécifiques de la Commune de Morcenx-la-Nouvelle, (délibération n°2024.10 du 29 janvier 2024) et de la Communauté de Communes du Pays Morcenais, (délibération n°19/2024 du 26 janvier 2024).

L'étude pré-opérationnelle OPAH-RU a en effet permis de mettre en évidence un nombre significatif d'habitats locatifs dégradés occupés (60 logements) et de situations potentielles d'infraction aux règles de décence.

De plus, la présence de marchands de sommeil sur le territoire communal et plus particulièrement sur le centre-ville est avérée.

Le respect des critères de décence et de salubrité des logements est un enjeu majeur pour le parc locatif de la commune, et pour la santé des locataires.

Proposer un logement décent fait partie des obligations du propriétaire.

Le permis de louer est donc un dispositif qui répond à plusieurs enjeux :

- **assurer un logement décent aux locataires ,**
- **lutter contre les marchands de sommeil,**
- **améliorer le patrimoine et l'attractivité du territoire,**
- **valoriser les propriétaires qui entretiennent leur bien,**
- **créer un outil de repérage et d'observation permettant d'avoir une meilleure connaissance de la qualité des logements mis en location.**

Objet:

La loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014, permet aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents



en matière d'habitat de définir des secteurs géographiques, des catégories de logements ou d'ensembles immobiliers, pour lesquels la mise en location d'un logement par un bailleur est soumise à une autorisation préalable à la signature d'un contrat de location, dénommé permis de louer.

Les modalités d'exercice et de mise en œuvre du permis de louer sont précisées aux articles L.635-1 et suivants et R.635-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation. A la demande d'une, ou de plusieurs communes-membres, l'EPCI peut déléguer la mise en œuvre et le suivi du permis de louer à cette commune.

L'article précité précise « [...] III.-A la demande d'une ou plusieurs communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, l'organe délibérant de cet établissement peut déléguer à ces communes la mise en œuvre et le suivi sur leurs territoires respectifs des articles L. 635-3 à L. 635-10 s'agissant des zones soumises à déclaration de mise en location. Cette délégation est limitée à la durée de validité du programme local de l'habitat. Le maire de chaque commune délégataire adresse à l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre un rapport annuel sur l'exercice de cette délégation. »

L'institution des zones est prescrite par l'article L. 635-1 du CCH et ne fait pas partie de ce qui peut être délégué à la commune ; cela reste de la compétence de l'organe délibérant de l'EPCI.

Monsieur le Maire de la Commune de Morcenx-la-Nouvelle souhaitant s'engager de façon encore plus significative dans la lutte contre l'habitat locatif dégradé, a sollicité la Communauté de Communes du Pays Morcenais pour qu'elle :

- **instaure le permis de louer (sous le régime de l'autorisation préalable) sur le périmètre de la future OPAH-RU,**
- **délègue à la commune de Morcenx-la-Nouvelle la mise en œuvre et le suivi selon des modalités prévues dans le projet de convention annexé.**

Le fait d'aligner le périmètre du permis de louer sur le périmètre de l'OPAH-RU permet de proposer des aides aux propriétaires qui se verraient enjoinde des travaux.

Ainsi, l'objet de cette délégation de l'EPCI à **la commune de Morcenx-La-Nouvelle qui en fait la demande expresse, et qui a délibéré en ce sens (délibération 2024.29 du 14 mars 2024) est limitée exclusivement à la mise en œuvre et au suivi sur son territoire** dans les articles L.635-3 à 10 du code précité.

Cette délégation est limitée à la durée de validité de la future convention d'OPAH-RU

La délégation de ce permis de louer passe par la réalisation d'une convention qu'il conviendra de faire valider par les organes délibérants intéressés à cette convention, elle devra néanmoins respecter les principes fondamentaux de l'intercommunalité.

Cette convention déterminera notamment les conditions financières de son application.

Vu le Code général des collectivités et notamment l'article L.5216-7-1,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment les articles L.635-1 et suivants et R.635-1 et suivants,



Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, qui permet aux EPCI compétents en matière d'habitat de rendre effectives des zones soumises au dispositif du « permis de louer »,

Vu le PLUIH adopté le 24 janvier 2022, et notamment son orientation n°3 « actions sur l'offre du parc existant »,

Vu la délibération de la Commune de Morcenx-La-Nouvelle du 14 mars 2024 (délibération 2024.29),

Vu la demande de la Commune de Morcenx-la-Nouvelle en date du 14 mars 2024,

Vu le projet de convention de délégation du dispositif dit « permis de louer » entre la Communauté de Communes du Pays Morcenais et la Commune de Morcenx-la-Nouvelle pour le traitement des dossiers d'autorisation préalable de mise en location, ci-annexée,

Vu le projet de règlement d'intervention annexé,

Considérant que, dans le cadre de son PLUIH, la Communauté de Communes du Pays Morcenais s'est engagée à contribuer à la lutte contre l'habitat indigne,

Considérant que la terminologie « permis de louer » regroupe deux procédures : les déclarations préalables de mise en location et les autorisations préalables de mise en location,

Considérant que la mise en place du dispositif d'autorisation préalable de mise en location permet aux collectivités d'améliorer leur action en matière de lutte contre l'habitat indigne,

Considérant que ces dispositifs ne s'appliquent pas aux logements du parc social, ni aux logements qui font l'objet d'une convention APL avec l'Etat,

Considérant que la Commune de Morcenx-la-Nouvelle souhaite instaurer sur son territoire un périmètre soumis à autorisation préalable de mise en location,

Considérant que ce périmètre est joint à la présente délibération,

Considérant qu'en application des dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales, la Communauté de Communes du Pays Morcenais peut déléguer aux communes qui le souhaitent, cette compétence de lutte contre l'habitat indigne par le biais d'une convention de délégation du dispositif dit « permis de louer », qui fixera notamment les modalités de réalisation de cette délégation,

Après examen des dossiers et après en avoir délibéré,
Le conseil communautaire à l'unanimité

DECIDE d'instaurer le dispositif « permis de louer » sous le régime de l'autorisation de mise en location sur le périmètre proposé par la Commune de Morcenx-La-Nouvelle, selon le plan annexé,



DECIDE de déléguer à la Commune de Morcenx-la-Nouvelle, qui en a fait la demande, la mise en oeuvre et le suivi du dispositif,

APPROUVE le projet de convention de délégation entre la Communauté de Communes du Pays Morcenais et la commune de Morcenx-la-Nouvelle du dispositif dit « permis de louer », figurant en annexe,

AUTORISE le Président à signer tous documents permettant la mise en oeuvre de la convention

DIT que les crédits sont suffisants

Fait à Morcenx-La-Nouvelle, le 3 avril 2024

Le secrétaire de séance

Hélène COUSSEAU

Le Président,

Jérôme BAYLAC DOMENGETROY



Monsieur le Président certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte et informe que conformément à l'article R421-1 à R 421-7 du Code de Justice administrative le Tribunal Administratif de Pau peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération dans un délai de deux mois à compter de sa publication et transmission aux services de l'Etat. Le tribunal administratif de Pau peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible via le site Internet <http://telerecours.fr>

Envoyé en préfecture le 10/04/2024

Reçu en préfecture le 10/04/2024

Publié le 10/04/2024

ID : 040-244000691-20240403-2024DELIB47-DE



Convention de délégation de la compétence liée à la mise en œuvre et au suivi du dispositif d' « autorisation préalable de mise en location » dit « permis de louer » entre la Communauté de communes du Pays Morcenais et la Commune de Morcenx-La-Nouvelle.

Entre

La Communauté de communes du Pays Morcenais, domiciliée 16, place Léo Bouyssou, 40110, Morcenx-La-Nouvelle ;

Représentée par son Président, Monsieur Jérôme BAYLAC-DOMENGETROY,

Autorisé par délibération du conseil communautaire du

D'autre part,

Et

La Commune de Morcenx-La-Nouvelle, domiciliée 2, place Léo Bouyssou, 40110, Morcenx-La-Nouvelle ;

Représentée par son Maire, Monsieur Paul CARRERE

Autorisé par délibération du conseil municipal du 14 mars 2024.

D'autre part,

Préambule :

Dans le cadre de la politique de l'habitat, la Communauté de communes du Pays Morcenais souhaite renforcer les dispositifs d'aide à la requalification de l'habitat ancien, dans un premier temps et de façon expérimentale sur le centre bourg de Morcenx-La-Nouvelle, par la mise en œuvre en 2024, en co-maitrise d'ouvrage avec la commune de Morcenx-La-Nouvelle, d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU).

Deux autres dispositifs seront adossés à cette opération : un plan façade (sur un périmètre dédié), ainsi que le permis de louer (sur le périmètre de l'OPAH-RU). Les collectivités en co-maitrise d'ouvrage ont souhaité par ailleurs qu'un seul et même opérateur assure le suivi-animation de l'ensemble des dispositifs.

Dans un second temps, et afin d'agir de façon cohérente sur l'ensemble de son territoire, la Communauté de communes du Pays Morcenais s'engagera en 2024, dans une étude pré-opérationnelle d'OPAH, à l'échelle de l'ensemble des communes de son territoire.

En vue d'améliorer l'habitat indigne et de renforcer la lutte contre les marchands de sommeil, la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite « loi Alur », a créé des dispositifs permettant aux établissements publics à coopération intercommunal (EPCI)

compétents en habitat, de soumettre les bailleurs à un régime d'autorisation préalable ou de déclaration de mise en location.

Engagée une démarche de revitalisation de son centre-bourg, retenue dans le dispositif « Petites Villes de demain » en 2021, dotée d'un plan de référence en 2022, ayant fait réaliser en 2023 une étude pré-opérationnelle OPAH-RU, la commune de Morcenx-La-Nouvelle souhaite s'assurer de la mise aux normes des logements, en vérifiant la qualité des logements mis en location sur son territoire, par la mise en place d'un permis de louer.

Elle propose donc de mettre en place une autorisation préalable de mise en location sur les logements sur le périmètre de l'OPAH-RU.

L'EPCI étant compétent en matière d'habitat, la commune a sollicité auprès du président de l'intercommunalité la délégation de la mise en œuvre de ce dispositif.

La communauté de communes n'a pas, à ce stade, décidé de mettre en place le permis de louer sur son territoire. Comme précisé précédemment, elle s'engagera dans un premier temps dans une étude pré-opérationnelle d'OPAH afin d'avoir tous les éléments de diagnostic, d'enjeux et de préconisations (quantitatives, qualitatives et financières) lui permettant d'amorcer la réflexion sur le ou les outils à mettre en œuvre.

Il est ainsi proposé d'instaurer à titre expérimental le régime d'autorisation de mise en location sur le centre bourg de la commune de Morcenx-La-Nouvelle (périmètre e annexe).

La Communauté de communes du Pays Morcenais délègue à la Commune de Morcenx-La-Nouvelle la responsabilité et la mise en œuvre opérationnelle de ce nouveau dispositif.

Les modalités de délégation seront édictées par la présente convention qui engage les deux parties.

Il a été convenu ce qui suit :

Article I -Objet

La Communauté de communes du Pays Morcenais délègue la compétence liée à la mise en œuvre et au suivi du dispositif d'autorisation préalable de mise en location telle que définie aux articles L.635-I et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation à la commune de Morcenx-La-Nouvelle sur le périmètre retenu de l'OPAH-RU.

La commune assurera la mise en œuvre et le suivi, sur ce périmètre, des articles L.635-3 à L.635-10 de ce code et des dispositions règlementaires applicables.

La mise en œuvre opérationnelle du dispositif sera assurée, sous l'autorité du Maire, par l'opérateur, qui sera retenu dans le cadre de la consultation relative à la mise en œuvre de l'opération OPAH-RU, du plan façades ainsi que du permis de louer.

Article 2-Durée

La présente convention prend effet à compter d'un délais de 6 mois qui suivra la publication de la délibération du conseil communautaire approuvant la délégation de compétence et prend fin à la date d'échéance de la future convention d'OPAH-RU.

Conformément à la loi, cette délégation est en effet limitée à la durée de validité du programme local de l'habitat.

Article 3-Objectifs et engagements

Conformément aux objectifs du Programme Local de l'Habitat, la Communauté de communes du Pays Morcenais et la commune de Morcenx-La-Nouvelle s'engagent à :

- Articuler le dispositif d'autorisation préalable de mise en location mis en place sur la commune de Morcenx-La-Nouvelle avec les orientations du PLUIH,
- Contribuer à la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé par une mobilisation de la commune, l'intercommunalité, l'Etat et les autres partenaires compétents sur ce sujet.
- La commune met en œuvre tous moyens afin de rendre le dispositif le plus efficient possible. Elle coordonnera l'opérateur qui sera retenu à cet effet, et qui mettra en œuvre, sous sa responsabilité, l'ensemble des actions afférentes au dispositif, du plan de communication, aux liens à établir avec les propriétaires bailleurs et dans l'organisation systématique de visites des logements.
- La commune et son opérateur mettent en œuvre tous moyens visant à assurer une parfaite communication sur ce dispositif auprès des propriétaires bailleurs et des professionnels de l'immobilier sur son territoire. Cette communication sera conduite durant la période de 6 mois à compter de la publication de la délibération du conseil communautaire autorisant la délégation du permis de louer à la commune de Morcenx-La-Nouvelle et avant la prise d'effet de la présente convention.
- La commune, via son opérateur, met en œuvre tous les moyens visant à accompagner les propriétaires dans la mise aux normes des logements (information sur les aides aux travaux et notamment orientation des propriétaires bailleurs vers le programme d'amélioration de l'habitat).
- La commune prend à sa charge, via son opérateur, l'intégralité de la mise ne œuvre et du suivi du dispositif et en assume la responsabilité.
- Conformément à l'article L.635-I du code de la Construction et de l'Habitation, le Maire de la commune de Morcenx-La-Nouvelle s'engage à adresser à la Communauté de communes du Pays Morcenais un rapport annuel sur l'exercice de cette délégation, contribuant ainsi à l'évaluation du dispositif.

Article 4-Dispositif d'évaluation de la compétence déléguée

La commune de Morcenx-La-Nouvelle devra tout mettre en œuvre pour permettre à la communauté de communes du Pays Morcenais d'évaluer l'efficacité et la cohérence du dispositif au regard des objectifs de lutte contre l'habitat indigne. En effet, la délégation de compétence liée

à la mise en œuvre et au suivi du dispositif « permis de louer » s'exerce dans un cadre expérimental (secteur restreint) permettant, à terme, d'identifier les difficultés rencontrées et les leviers d'amélioration du dispositif.

Ainsi son évaluation est fondée sur des indicateurs quantitatifs et qualitatifs.

1/Rapport annuel

L'article L.635-I du Code de la Construction et de l'Habitation indique que « le maire de la commune délégataire adresse à l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre un rapport annuel sur l'exercice de cette délégation ».

Les données quantitatives et les informations qualitatives contenues dans le rapport doivent permettre d'évaluer la mise en œuvre du dispositif (efficacité, cohérence, utilité...) et d'identifier à terme les leviers possibles d'amélioration.

Les données et informations quantitatives et qualitatives suivantes seront intégrées dans ce rapport :

Pour évaluer le respect des dispositions réglementaires par les propriétaires et la typologie des logements pour lesquels il est demandé :

- nombre de demandes d'autorisation de mise en location sur l'année,
- typologie des logements pour lesquels l'autorisation est demandée (maison / immeuble / copropriété / monopropriété / nombre de pièces).

Pour évaluer le caractère préventif du dispositif :

- nombre de permis de louer ayant entraîné une procédure administrative,
- nombre d'autorisations / refus / accords sous réserve donnés,
- si refus, nombre de dossiers transférés à la CAF pour suivi des adresses,
- nombre de sollicitations auprès de la CAF sur le type d'aide au logement versé,
- nombre de logements dans lesquels des travaux ont été réalisés,
- nombre de locations constatées sans autorisation préalable de mise en location (APML),
- nombre de demandes hors périmètres,
- nombre de refus de visite par les propriétaires et nombre de dossiers transférés à la CAF pour suivi des adresses,
- type de travaux prescrits.

Pour évaluer la dimension coercitive du dispositif :

- articulation du dispositif avec les arrêtés de péril et de salubrité,
- nombre de signalement à la Préfète,
- nombre de sanctions appliquées par l'Etat,
- montant des amendes,

- nombre de procédures ayant enclenché une conservation des aides au logement par la CAF ou la MSA (en cas de refus ou réserve émis par la commune),
- transmissions des arrêtés en annexes du rapport.

Pour évaluer l'efficacité de l'articulation commune / opérateur :

- délais entre dépôt d'une demande et accusé de réception,
- délais entre accusé de réception et transmission à l'opérateur,
- nombre et délais de visite du logement,
- délais de réception du rapport avec avis.

Pour évaluer la qualité des partenariats dans le cadre de la mise en œuvre du « permis de louer » :

- fréquence des temps d'échange avec les partenaires et par quel moyen,
- communication mise en place autour du dispositif envers les propriétaires et autres acteurs (agences immobilières, notaires..),
- supports de communication utilisés.

Pour identifier les effets secondaires du dispositif :

- nombre de logements devenus vacants suite au refus/accord sous réserve du permis de louer,
- nombre de logements ayant suivis un changement de destination après refus ou accord sous réserve,
- nombre de contentieux,
- nombre de Déclaration d'Intentions d'Aliéner,
- nombre de dossiers ayant permis le montage de demandes de subvention au titre des programmes d'amélioration de l'habitat (OPAH-RU / Précoréno).

D'un commun accord entre les parties, les items qui apparaîtraient non pertinents à l'usage pourront ne pas être renseignés. La Communauté de communes se réserve également la possibilité de demander d'autres éléments informatifs.

Le rapport annuel de l'année N devra être transmis à la Communauté de communes avant le 31 décembre de l'année N+1.

2/Réunions de coordination.

Des réunions entre la Communauté de communes du Pays Morcenais, la commune de Morcenx-La-Nouvelle, l'opérateur du permis de louer agissant sous son autorité, auront lieu tout au long de la délégation de compétence. Ces temps d'échanges visent à assurer la cohérence du dispositif avec les actions intercommunales de lutte contre l'habitat indigne.

La Communauté de communes du Pays Morcenais et la commune de Morcenx-La-Nouvelle assurant la co-maîtrise d'ouvrage de l'OPAH-RU et des dispositifs qui y sont rattachés, dont le permis de louer, des réunions techniques et des comités de pilotage seront prévus (selon les modalités prévues dans la convention OPAH-RU).

L'opérateur chargé de la mise en œuvre de l'ensemble des dispositifs y présentera les résultats, les analyses et préconisations nécessaires.

Concernant le permis de louer plus précisément, la fréquence de ces réunions pourra être modifiée si le besoin s'en ressent.

Article 5- Cadre financier de la délégation

Compte tenu du caractère expérimental du dispositif instauré sur la commune, les parties conviennent que cette délégation de compétence s'effectue sans contrepartie financière.

Article 6- Substitution des droits et obligations en cours

La commune de Morcenx-La-Nouvelle est substituée à la Communauté de communes du Pays Morcenais dans tous ses droits et obligations relatifs à l'objet de la délégation pendant la durée de celle-ci.

Article 7- Résiliation de la convention

Cette convention peut être résiliée par la commune de Morcenx-La-Nouvelle ou la Communauté de communes du Pays Morcenais de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

Si la Communauté de communes du Pays Morcenais envisage de reprendre la compétence sur le territoire de la commune de Morcenx-La-Nouvelle, une entente entre les parties sera discutée afin que les deux parties s'accordent à l'annulation de la délégation.

Article 8- Litige

Les parties s'efforceront de trouver une solution amiable à leurs différends. Toutefois, en l'absence de solution amiable, les litiges relatifs à l'exécution des présentes relèveront du Tribunal administratif de Mont de Marsan.

Fait à Morcenx-la-Nouvelle, le

Le Président
de la Communauté de Communes du Pays Morcenais.
Jérôme BAYLAC-DOMENGETROY.



Le Maire,
Paul CARRERE.



REGLEMENT D'INTERVENTION PERMIS DE LOUER

COMMUNE DE MORCENX LA NOUVELLE

ELEMENTS DE CONTEXTE ET OBJECTIFS :

L'étude Pré-Opérationnelle d'OPAH-RU finalisée en 2023, a permis de mettre en évidence un nombre significatif d'habitat locatifs dégradés occupés (60 logements) et de situations potentielles d'infraction aux règles de décence. De plus, la présence de marchands de sommeil sur le territoire communal et plus particulièrement sur le centre-ville est avérée.

Le respect des critères de décence et de salubrité des logements est un enjeu majeur pour le parc locatif de la commune, et pour la santé » des locataires.

Proposer un logement décent fait partie des obligations du propriétaire.

La loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014, permet aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents en matière d'habitat de définir des secteurs géographiques, des catégories de logements ou d'ensembles immobiliers, pour lesquels la mise en location d'un logement par un bailleur est soumise à une autorisation préalable à la signature d'un contrat de location.

A la demande d'une commune, l'organe délibérant de cet établissement peut déléguer à ladite commune la mise en œuvre et le suivi, sur son territoire, des zones soumises à déclaration de mise en location. Cette délégation est limitée à la durée de validité du PLUI-H.

De ce fait, la municipalité, par délégation de la Communauté de communes du Pays Morcenais, a fait le choix d'instaurer sur le périmètre du centre-ville, un permis de louer sous le régime d'autorisation préalable, dont la gestion sera confiée en délégation l'opérateur en charge de l'OPAH-RU.

Ce dispositif, dénommé permis de louer, a pour objectifs :

- d'assurer un logement décent aux locataires,
- de lutter contre les marchands de sommeil,
- d'améliorer le patrimoine et l'attractivité du territoire,
- de valoriser les propriétaires qui entretiennent leur logement.

Afin d'avoir une traduction opérationnelle de cette stratégie, la Commune de Morcenx-La-Nouvelle, par délibération en date du**1.4 MARS 2024**....., a sollicité la Communauté de communes du Pays Morcenais afin qu'elle instaure le régime d'autorisation préalable à la mise en location sur le périmètre de l'opération OPAH-RU.

La mise en oeuvre opérationnelle du dispositif sera assurée, sous l'autorité du Maire, par l'opérateur, qui sera retenu dans le cadre de la consultation relative à la mise en oeuvre de l'opération OPAH-RU, du plan façades ainsi que du permis de louer.

La communauté de Communes du Pays Morcenais, à la demande du Maire de Morcenx -La-Nouvelle et par délibération en date du....., fixe les modalités et le périmètre ou s'applique le dispositif et en délègue la mise en œuvre à la commune de Morcenx.

Le présent règlement précise les modalités d'application du dispositif d'autorisation préalable à la mise en location des logements.



REGLEMENT D'INTERVENTION PERMIS DE LOUER :

ARTICLE 1 : CONDITIONS D'ELIGIBILITE AU PERMIS DE LOUER : CHAMP D'APPLICATION.

Le règlement couvre l'intégralité du périmètre de l'opération OPAH-RU.

L'autorisation préalable de mise en location concerne les locations à usage de résidence principales soumises à la loi du 06/07/1989, vides ou meublées (bail d'habitation à titre de résidence principale, à l'exception des logements du parc social et faisant l'objet d'une convention APL avec l'Etat).

Seule la mise en location ou la relocation d'un logement est visée. La reconduction, le renouvellement de location ou l'avenant au contrat de location n'est pas soumis à l'obligation de déclaration.

ARTICLE 2 : LES PROCEDURES DE DEPOT DES DEMANDES :

Procédures de dépôt des demandes :

Le présent règlement détaille les modalités de dépôt des demandes de permis de louer. Il est possible de déposer une demande d'autorisation de mise en location :

- en version papier à la commune de Morcenx-La-Nouvelle. Un récépissé sera remis indiquant la date de dépôt du dossier,
- par courrier recommandé avec accusé de réception, à la commune de Morcenx-la-Nouvelle,
- de manière dématérialisée. Un lien pour déposer le dossier en ligne sera présent sur la page permis de louer du site internet de la Commune.

Accusés de réception et de dépôt :

Après réception de la demande d'autorisation, l'opérateur en charge de la mise en œuvre du permis de louer pour le compte de la commune procèdera à la vérification des pièces déposées.

Si le dossier est complet, un accusé de réception (qui ne vaut pas autorisation) sera transmis au propriétaire bailleur ou à son mandataire, indiquant la date de dépôt de la déclaration à partir de laquelle le délai d'instruction d'un mois démarre.

Si le dossier est incomplet, un accusé de dépôt est délivré indiquant que le dossier doit être complété pour être instruit et précisant les pièces et(ou) informations manquantes. Le propriétaire bailleur ou son mandataire a **alors un mois** pour fournir les pièces manquantes.

Passé ce délai, une nouvelle demande devra être déposée.

Une fois le dossier complet, un accusé de réception sera transmis au propriétaire bailleur ou à son mandataire, indiquant la date de dépôt du dossier complet à partir de laquelle le délai d'instruction d'un mois démarre.

ARTICLE 3 : MODALITES D'INSTRUCTION DES DOSSIERS ET DES VISITES DES LOGEMENTS :

Les propriétaires bailleurs s'engagent à demander à la commune l'autorisation préalable de mise en location à chaque changement de locataire ou pour toute première mise en location.

Les pièces constitutives des demandes d'aides :

Les dossiers présentés par les propriétaires bailleurs ou leur mandataire comprendront les éléments suivants :

- Le Cerfa n°15652*01 complété et signé, téléchargeable sur www.service-public.fr
- les diagnostics techniques obligatoires en cour de validité :



- le diagnostic de performance énergétique,
- le constat de risque d'exposition au plomb,
- l'état des risques et pollution,
- l'état des installations intérieures de gaz et d'électricité,
- le diagnostic amiante,

La visite du logement :

Une fois la demande d'autorisation reçue, l'opérateur mandaté par la collectivité contacte le propriétaire ou son mandataire pour fixer une visite de contrôle du logement.

Lors de la visite, l'opérateur évalue l'état du logement à l'aide d'une grille de critères objectifs (fiche de pré-diagnostic) conformément à la réglementation sur la décence des logements.

L'opérateur rédige ensuite un rapport de visite et rend un avis destiné à la collectivité.

Il propose un niveau d'indécence des logements visités selon une grille de critères préalablement discutée et validée par la collectivité.

Il indique les travaux recommandés le cas échéant.

ARTICLE 4 : LA DECISION

A l'appui du rapport de contrôle, la collectivité qui demeure l'autorité de référence du dispositif, prend une décision qu'elle notifie au propriétaire dans un délai d'un mois à compter du dépôt de la demande (le silence gardé par la collectivité vaut autorisation tacite).

En cas de rejet de la demande d'autorisation, la collectivité motive sa décision et précise les désordres constatés ainsi que les travaux recommandés pour y remédier.

Une fois les travaux achevés, le propriétaire pourra déposer une nouvelle demande d'autorisation pour mettre son bien en location.

ARTICLE 5 : LES SANCTIONS

L'absence d'autorisation préalable expose le contrevenant à des sanctions pénales, selon l'arrêté préfectoral arrêtant la grille de sanction relative au dispositif permis de louer.

La collectivité transmet les signalements de manquements à la préfète de département qui engage la procédure contradictoire en invitant le bailleur à présenter ses observations et à procéder à la régularisation de sa situation dans un délai d'un mois.

A défaut de réponse, de régularisation ou de démonstration de l'absence de manquement, ordonne le paiement d'une amende dont le produit est intégralement versé à l'ANAH.

Les principes de la sanction sont précisés dans l'arrêté préfectoral arrêtant la grille de sanction relative au dispositif permis de louer.

ARTICLE 6 : DUREE DU PERMIS DE LOUER

L'autorisation est valable durant toute la période de location et devra être renouvelée à chaque nouvelle mise en location.

ARTICLE 7 : DELAI DE MISE EN LOCATION

L'autorisation devient caduque s'il apparaît qu'elle n'est pas suivie d'une mise en location dans un délai de deux ans suivant sa délivrance.

Envoyé en préfecture le 10/04/2024

Reçu en préfecture le 10/04/2024

Publié le 10/04/2024

ID : 040-244000691-20240403-2024DELIB47-DE

