Envoyé en préfecture le 27/05/2021
Reçu en préfecture le 27/05/2021
Affiché le
ID : 033-213301401-20210520-40_21-DE

CRÉON
VILLE BASTIDE

CHEF-LIEU DE CANTON • ARRO[illegible]EAUX
50 PLACE DE LA PRÉVÔTÉ • B.P 49 • 33670 CRÉON

# EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

| Nombre de conseillers | |
|---|---|
| En exercice : | 27 |
| Présents : | 22 |
| Votants : | 27 |

L'an deux mil vingt et un, le 20 mai à 20 h 15, le Conseil Municipal de la Commune de Créon, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire dans l'espace culturel « Les Arcades », retransmis en direct par Télé Canal Créonnais, sous la présidence de M Pierre GACHET, Maire

Présents : Pierre GACHET, Sylvie DESMOND, Stéphane SANCHIS, Mathilde FELD, Manuel ROQUE, Josette BERNARD, Alain ZABULON, Véronique CORNET, Pierre MARCHIVE, Fabienne IDAR, François MONNERIE, Laurence CRASSANT, Alain REY, Aurore DUPRAT, Frédéric GUERIN, Maryne PHILIPPE, Corrine LAGUNA Didier LOUBET, Raquel NIETO JURADO, Lydie MARIN, Viviane PREVOST-SERRES, Pascal RAUZY.

Absents excusés : Pierre MARTIN procuration à Pierre MARCHIVE ; Natacha SCHMITTER procuration à Corrine LAGUNA; Hervé PHELIPAT procuration à Corrine LAGUNA; Yann CHAIGNE procuration à Lydie MARIN, Yoann MALEYRAN procuration à Pascal RAUZY

Lydie MARIN est désignée secrétaire de séance.

Date de la convocation : 11 mai 2021

**DELIBERATION N°40-21**

**OBJET : MISE EN PLACE DU REGIME DE DECLARATION ET DU REGIME D'AUTORISATION PREALABLE DE MISE EN LOCATION DIT « PERMIS DE LOUER »**

Vu le code général des collectivités territoriales,
Vu les articles L.634-1 à L.635 - 11 et R.634-1 à R.630 5-4 du code de la construction et de l'habitation,
Vu la loi 2014-366 en date du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) qui permet à l'organe délibérant compétent en matière d'habitat de délimiter des zones soumises à autorisation préalable de mise en location sur les territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé,
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 ministériel du 27 mars 2017 relatif au formulaire de demande d'autorisation préalable de mise en location de logement et au formulaire de déclaration de transfert de l'autorisation préalable de mise en location de logement,

## 1- UN OUTIL AU SERVICE DE LA POLITIQUE DE LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, comportait de nombreux volets. L'un de ses volets, consacré à la lutte contre l'habitat indigne, prévoyait notamment l'obligation faite aux propriétaires-bailleurs désireux de mettre en location leur logement de procéder à une déclaration de mise en location et, dans certains cas, d'obtenir au préalable une autorisation de mise en location.

Envoyé en préfecture le 27/05/2021
Reçu en préfecture le 27/05/2021
Affiché le
ID : 033-213301401-20210520-40_21-DE

CRÉON
VILLE BASTIDE
CHEF-LIEU DE CANTON ♦ ARRO[illegible]
50 PLACE DE LA PRÉVÔTÉ ♦ B.P 49 ♦ 33670 CRÉON

Plus de 45% des habitants de Créon sont locataires. Sur environ 2400 logements, la commune de Créon comprend environ 700 logements locatifs privés avec une moyenne de 110 nouvelles mises en location par an (chiffres indiqués par SOLIHA). Ce parc joue donc un rôle structurant dans la réponse apportée aux ménages pour leurs besoins en logement et ce d'autant plus qu'il s'agit du point d'entrée dominant pour les nouveaux ménages.
De plus, notre connaissance du peuplement du parc locatif privé montre qu'il joue aujourd'hui sur le territoire un rôle de parc social de fait, car le parc locatif privé accueille sur Créon les ménages les plus modestes au moins autant sinon plus que le parc locatif social (285 HLM). Une part importante des ménages à très bas revenus sont logés dans le parc locatif privé.
Nous n'avons pas à ce jour d'étude urbaine précise pour la commune de Créon concernant la présence d'habitats indignes mais elle fait l'objet d'alertes portées par de multiples interlocuteurs qu'ils soient professionnels ou habitants. Les situations d'habitats potentiellement indignes sont diffuses et présentes sur certaines zones de la commune et en particulier **dans les secteurs de Baudin, Grimard, Piveteau, Mailleau, le Genestat et le centre bourg (tout le secteur à l'intérieur des boulevards).**
Il est donc proposé de mettre en place les dispositions d'un des volets de la loi n° 2014-366 en date du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et en urbanisme rénové (ALUR), consacré à la lutte contre l'habitat indigne qui prévoit notamment l'obligation faite aux propriétaires-bailleurs désireux de mettre en location leur logement de procéder à **une déclaration de mise en location** et, dans certains cas, d'obtenir au préalable **une autorisation de mise en location**.

## 2- LE CADRE REGLEMENTAIRE

Dans le cadre de ce dispositif, la mise en location d'un bien par un bailleur est soumise à une autorisation préalable ou à une déclaration préalable consécutive à la signature du contrat de location.
Il faut distinguer :

- la déclaration de mise en location qui oblige le propriétaire 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 qui donne lieu à la délivrance d'un récépissé
- l'obtention d'une autorisation préalable : cette autorisation doit être délivrée dans un délai d'un mois elle est valable 2 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.

Ces deux dispositifs permettront à la commune d'accompagner les bailleurs dans la vérification de la bonne qualité des logements mis en location et de leur proposer des mesures d'accompagnement dans le cas où apparaît la nécessité de réaliser des travaux.
Les logements susceptibles d'être concernés par ces obligations sont ceux mis en location ou faisant l'objet d'une nouvelle mise location, qu'ils soient loués meublés ou non meublés à titre de résidence principale (soit au minimum 8 mois par an), autrement dit les logements dont la location est soumise aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (art. R634-1 du CCH).

Ainsi, ne sont notamment pas concernés :
– les reconductions de contrats de location à savoir la reconduction automatique et à l'identique du contrat de location ;
– les renouvellements de contrats de location, qui correspondent à l'extinction du bail initial et à la naissance concomitante du nouvel accord entre les parties qui vont conclure alors un nouveau contrat;
– les avenants au contrat de location, modifiant une ou plusieurs clauses du contrat de location initial;
– les locations non soumises à la loi du 6 juillet 1989, notamment les locations touristiques et les baux commerciaux.

Tél : 05♦57♦34♦54♦54 ♦ Fax : 05♦57♦34♦54♦46 ♦ Courriel : contact@mairie-creon.fr
WWW.MAIRIE-CREON.FR

Envoyé en préfecture le 27/05/2021
Reçu en préfecture le 27/05/2021
Affiché le
ID : 033-213301401-20210520-40_21-DE

CRÉON
VILLE BASTIDE
CHEF-LIEU DE CANTON • ARRO[illegible]EAUX
50 PLACE DE LA PRÉVÔTÉ • B.P 49 • 33670 CRÉON

## 2-1 LA DECLARATION DE MISE EN LOCATION

### 2-1-1 La zone soumise à déclaration

Pour la commune de Créon, tous les logements qui ne sont pas soumis à ***autorisation*** sont concernés par cette mesure de déclaration. Il s'agit de tous les logements situés sur la commune de Créon sauf ceux situés sur les secteurs de Baudin, Grimard, Piveteau, Mailleau, le Genestat et le centre bourg (tout le secteur à l'intérieur des boulevards).

### 2-1-2 Les modalités de mise en oeuvre

✓ Le délai : La déclaration doit avoir lieu dans les 15 jours suivant la date de conclusion du bail *(art. L634-3 du CCH)*.

✓ Les modalités de déclaration : Le propriétaire-bailleur doit remplir le formulaire portant la référence CERFA 15651 disponible sur le site Internet www.service-public.fr *(arrêté du 27 mars 2017 - NOR LHAL1634597A)*. Une fois complété, le formulaire annexé au contrat de location doit être adressé ou déposé à l'adresse de la mairie de la commune. La déclaration peut être envoyée de manière dématérialisée.

Un récépissé sera remis au propriétaire-bailleur comme preuve de son dépôt *(art. L634-3 du CCH)*. Si la déclaration est incomplète, un récépissé est néanmoins remis au propriétaire-bailleur, à charge pour lui de fournir les informations manquantes dans un délai maximal de 1 mois *(art. R634-3 du CCH)*.

### 2-1-4 L'absence de déclaration

Lorsqu'aucune demande de déclaration n'a été déposée et que le préfet a connaissance de ce manquement, ce dernier demande au propriétaire-bailleur s'il a des observations à formuler *(art. L634-4 du CCH)*. Le propriétaire-bailleur dispose alors d' 1 mois pour les formuler *(art. R634-4 du CCH)*. Durant ce délai, il peut procéder à la déclaration manquante *(art. R634-4 du CCH)*. A l'issue de ce délai, le préfet peut ordonner au propriétaire-bailleur le paiement d'une amende d'un montant maximal de 5 000 €, le montant de l'amende dépendant de la gravité des manquements constatés *(art. L634-4 du CCH)*.
L'absence de déclaration n'a aucune conséquence pour le bail en cours dont bénéficie le locataire *(art. L634-3 du CCH)*.
Le propriétaire-bailleur ne pourra bénéficier en tiers payant des aides personnelles au logement que si le récépissé de la déclaration de mise en location est fourni *(art. L634-3 du CCH)*.

## 2-2 L'AUTORISATION PREALABLE DE MISE EN LOCATION

Dans le cadre de ce dispositif, la mise en location est subordonnée à la délivrance d'une autorisation par le maire de la commune compétent en matière d'habitat. Celui-ci peut refuser ou soumettre à condition 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.

### 2-2-1 La zone soumise à autorisation préalable de mise en location

Pour la commune de Créon, les enjeux concernant l'habitat indigne ont été définis comme prioritaires sur les secteurs de Baudin, Grimard, Piveteau, Mailleau, le Genestat et le centre bourg (tout le secteur à l'intérieur des boulevards). Le plan d'actions pluriannuel de lutte contre l'habitat indigne est donc proposé sur ces secteurs. Ce plan d'action pourrait s'adosser à la mobilisation d'outils complémentaires s'appuyant sur l'utilisation des pouvoirs de police spéciale en matière d'habitat, les dispositifs incitatifs d'aide à l'amélioration des logements (OPAH,…) ; voire la possibilité de mener des opérations de restauration immobilière.

Envoyé en préfecture le 27/05/2021
Reçu en préfecture le 27/05/2021
Affiché le
ID : 033-213301401-20210520-40_21-DE



Compte tenu de ces éléments, il est proposé d'instaurer le régime d'autorisation préalable de mise en location sur les secteurs indiqués ci-dessus dont les périmètres figurent en annexe de cette délibération.

### 2-2-2 les modalités de mise en oeuvre

✓ Le délai : Le propriétaire a l'obligation de déposer une demande d'autorisation préalable avant toute mise en location

✓ Les modalités de déclaration : Le propriétaire-bailleur doit remplir le formulaire portant la référence CERFA 15652 disponible sur le site Internet www.service-public.fr *(arrêté du 27 mars 2017 - NOR LHAL1634597A)*. Une fois complété, le formulaire, accompagné du diagnostic technique DDT annexé au contrat de location (article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989) doit être adressé ou déposé à l'adresse de la mairie de la commune. La déclaration peut être envoyée de manière dématérialisée.

✓ Après vérification de la complétude de la demande, la mairie délivre un accusé de réception qui vaut récépissé de demande d'autorisation mais ne vaut aucunement autorisation. La mairie dispose ensuite d'un délai d'un mois à compter de cette date pour délivrer l'autorisation ou la rejeter. Le silence gardé au-delà de ce délai vaut autorisation préalable de mise en location.

✓ L'autorisation préalable de mise en location délivrée à titre tacite est sans incidence sur la qualification du logement au regard des caractéristiques 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.

✓ 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'au droit des occupants afférents aux mesures de police administrative édictées à ce titre.

✓ La décision de refus d'une demande d'autorisation est transmise à la caisse d'Allocations familiales, à la caisse de mutualité sociale agricole, 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 1998 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

### 2-2-3 L'absence de demande d'autorisation

Lorsqu'une personne met en location un logement sans avoir préalablement déposé la demande d'autorisation prévue, ou met en location un logement en dépit d'une décision de rejet de sa demande, le représentant de l'État dans le département, peu après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé, ordonne le paiement d'une amende respectivement au plus égale à 5000 € ou 15000 €. 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 les enjeux en matière de lutte contre l'habitat indigne et la nécessité d'encadrer l'évolution du parc immobilier,

Envoyé en préfecture le 27/05/2021
Reçu en préfecture le 27/05/2021
Affiché le
ID : 033-213301401-20210520-40_21-DE

CRÉON
VILLE BASTIDE
CHEF-LIEU DE CANTON • ARRO AUX
50 PLACE DE LA PRÉVÔTÉ • B.P 49 • 33670 CRÉON

Après en avoir délibéré,
Et à l'unanimité de ses membres présents et représentés,

Le conseil municipal décide :

- D'instaurer le régime d'autorisation préalable de mise en location pour l'ensemble des logements occupés à titre de résidence principale du locataire compris dans les périmètres des secteurs précités, ci-annexés, de la commune de Créon,
- D'instaurer le régime de la déclaration préalable pour l'ensemble des logements occupés à titre de résidence principale du locataire sur le reste de la commune de Créon,
- De valider les modalités de mise en œuvre de ces dispositifs telles que définies ci-dessus,
- De définir la date d'entrée en vigueur de ce dispositif et des obligations qui s'ensuivent pour les propriétaires au 1er décembre 2021, soit 6 mois à compter de la publication de la présente délibération. La commune profitera de ce délai pour mettre en œuvre une campagne d'information et un accompagnement en direction des propriétaires bailleurs.
- De notifier la présente délibération à la Caisse d'Allocations Familiales et à la mutuelle sociale agricole,
- D'autoriser M.le Maire à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération,
- De donner délégation à M. le Maire pour décider d'éventuelles évolutions sur les modalités de mise en œuvre de ce dispositif.

Fait et délibéré le jour, mois et an que ci-dessus
Au registre sont les signatures

MAIRIE DE CRÉON 33 (Gironde)

Pierre GACHET
Maire de Créon

Transmise au Représentant de l'Etat le :

M. le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte, et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'Etat.

Tél : 05•57•34•54•54 • Fax : 05•57•34•54•46 • Courriel : contact@mairie-creon.fr
WWW.MAIRIE-CREON.FR