CRÉON
VILLE BASTIDE

CHEF-LIEU DE CANTON ♦ ARRONDISSEMENT DE BORDEAUX
50 PLACE DE LA PRÉVÔTÉ ♦ B.P 49 ♦ 33670 CRÉON

Envoyé en préfecture le 14/10/2022
Reçu en préfecture le 14/10/2022
Publié le
ID : 033-213301401-20220922-058_22-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de conseillers	
En exercice :	27
Présents :	19
Votants :	24

L'an deux mil vingt-deux, le 22 septembre à 20 h 15, le Conseil Municipal de la Commune de Créon, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire dans la salle citoyenne de la mairie de Créon, 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, Alain ZABULON, Véronique CORNET, Pierre MARCHIVE, Fabienne IDAR, François MONNERIE, Laurence CRASSANT, Alain REY, Frédéric GUERIN, Pierre MARTIN, Hervé PHELIPAT, Yann CHAIGNE, Lydie MARIN, Viviane PREVOST-SERRES, Pascal RAUZY.

Absents excusés : Yoann MALEYRAN procuration à Pascal RAUZY, Natacha SCHMITTER procuration à Véronique CORNET, Aurore DUPRAT procuration à Stéphane SANCHIS, Josette BERNARD procuration à Pierre MARCHIVE, Corrine LAGUNA procuration à Hervé PHELIPAT.

Absents : Maryne PHILIPPE, Didier LOUBET, Raquel NIETO JURADO

Pierre MARTIN est désigné secrétaire de séance.

Date de la convocation : 15 septembre 2022

DELIBERATION N°58-22

OBJET : EXTENSION DU PERIMETRE D'APPLICATION DE L'AUTORISATION PREALABLE DE LA MISE EN LOCATION

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- RAPPEL : UN OUTIL AU SERVICE DE LA POLITIQUE DE LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

L'un des volets de loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, consacré à la lutte contre l'habitat indigne prévoyait 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 14/10/2022
Reçu en préfecture le 14/10/2022
Publié le
ID : 033-213301401-20220922-058_22-DE

Environ 40% des habitants de Créon sont locataires (ABS 2021-2022). Le parc locatif joue donc un rôle structurant dans la réponse apportée aux ménages pour leurs besoins en logement, d'autant plus qu'il s'agit du point d'entrée dominant pour les nouveaux ménages.
De plus, notre connaissance du parc locatif privé montre qu'il joue 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 est logée dans le parc locatif privé.
Les situations d'habitats potentiellement indignes sont diffuses et présentes sur certaines zones de la commune.

Dans la précédente délibération (n°40-2021) les secteurs retenus avaient été ceux de Baudin, Grimard, Piveteau, Mailleau, le Genestat et le centre bourg (tout le secteur à l'intérieur des boulevards).
Il est proposé d'y ajouter les secteurs des numéros pairs de la route de Grimard, du boulevard de Verdun et du boulevard Victor Hugo ainsi que les résidences Lapébie, la Rosière, et Hameau St Pierre situées respectivement au 11, 13 et 15 chemin de la scierie.

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.
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.
Les logements susceptibles d'être concernés par cette obligation 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.

2-1 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.

2-1-1 La nouvelle zone soumise à autorisation préalable de mise en location
Au regard de l'évolution des dossiers suivis par le CCAS de la commune de Créon, il est proposé d'étendre la zone soumise à autorisation préalable de mise en location sur les secteurs des **numéros pairs du boulevard Victor Hugo et du boulevard de Verdun, ainsi que sur le secteur des résidences Lapébie, la Rosière, et la résidence du Hameau St Pierre situées respectivement au 11, 13 et 15 chemin de la scierie dont les périmètres figurent en annexe de cette délibération.**

Envoyé en préfecture le 14/10/2022
Reçu en préfecture le 14/10/2022
Publié le
ID : 033-213301401-20220922-058_22-DE

2-1-2 Les modalités de mise en œuvre

- ✓ 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,

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

Le conseil municipal décide :

- D'étendre 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,
- De valider les modalités de mise en œuvre de ce dispositif 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 23 mars 2023, 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.

Envoyé en préfecture le 14/10/2022
Reçu en préfecture le 14/10/2022
Publié le
ID : 033-213301401-20220922-058_22-DE

CRÉON
VILLE BASTIDE

CHEF-LIEU DE CANTON • ARRONDISSEMENT DE BORDEAUX
50 PLACE DE LA PRÉVÔTÉ • B.P 49 • 33670 CRÉON

- 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

Pierre GACHET
Maire de Créon

Pierre MARTIN
Secrétaire de séance

MAIRIE DE CRÉON 2
33 (Gironde)

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