AR Prefecture

047-200068930-20250410-2025B56DTUH-DE
Reçu le 17/04/2025
Publié le 17/04/2025

Département de Lot-et-Garonne — Arrondissement de Villeneuve-sur-Lot

FUMEL VALLÉE DU LOT
34 avenue de l'Usine - BP.10037 - 47502 FUMEL Cédex

Extrait du Registre des Délibérations Conseil Communautaire, Séance du : 10 avril 2025	L'an Deux Mille vingt-cinq, le 10 avril à 18h00, le Conseil Communautaire régulièrement convoqué le 04 avril 2025, s'est réuni en séance publique ordinaire à la salle du Conseil, à Fumel sous la Présidence de Monsieur Didier CAMINADE, Président

Membres titulaires présents :
Mesdames, Messieurs :
ALLEMAND Pierre, AMBROISE Philippe, ARONDEL Jean-Pierre, BALSAC Didier, BELLEAU Marie-Hélène, BIHOUÉE Yann, BILLOUX Bruno, BORIE Daniel, BOUCHER RÉZÉ Séverine, BOUQUET Thierry, BROUILLET Jean-Jacques, CALMEL Jean-Pierre, CAMINADE Didier, COSTES Marie, DELPY Jean-Luc, GARGOWITSCH Sophie, GRASSET Éric, GUÉRIN Gilbert, LAFON Nadine, LAFOZ Michèle, LARIVIÈRE Yvette, LE CORRE José, LE MANACH Jean-Louis, LESTIEU Daniel, MUCHA Jean-Luc, PAILLAS Lionel, POUCHOU Marie-Thérèse, SCHMITZ Jean-Marc, SÉGALA Jean-François, TALET Marie-Lou, THÉLIOL Jean-Jacques, TORO Viviane, VIDAL Aline.

Membre(s) titulaire(s) absent(s) excusé(s) :
Mesdames, Messieurs :
ALBASI Maxime, ARANDA Francis, BREL Chantal, COSTES Jean-Louis, MOULY Jean-Pierre, PICCOLI Jacques, SICOT Maryse, SOTTORIVA Olivier, STARCK Josiane, STREIFF Céline et VIGNEAU Céline.

Membre(s) titulaire(s) absent(s) représenté(s) par un membre suppléant :
Monsieur QUEYREL Jean-Marie représenté par Monsieur MALBEC Sébastien.

Membre(s) titulaire(s) absent(s) représenté(s) par procuration :
Madame CONGÉ Marie-Yvonne procuration à Monsieur SÉGALA Jean-François,
Madame GRIFFEILLE Martine procuration à Monsieur THÉLIOL Jean-Jacques,
Monsieur JURQUET Bernard procuration à Monsieur SCHMITZ Jean-Marc,
Monsieur LABROUE Cédric procuration à Monsieur BROUILLET Jean-Jacques,
Madame PINSOLLES Sophie procuration à Madame VIDAL Aline.

Secrétaire de Séance : GARGOWITSCH Sophie	Conseillers en exercice : 50 Présents (titulaires et suppléants) : 34 Pouvoir(s) : 5 Votants : 39

N°2025B56DTUH : LUTTE CONTRE LE MAL-LOGEMENT – INSTAURATION DU PERMIS DE LOUER

Madame Marie-Lou TALET, Vice-présidente, rappelle que dans le cadre de sa stratégie en matière d'habitat, Fumel Vallée du Lot et les communes de Fumel, Monsempron-Libos et Penne d'Agenais se sont engagées, dans une ambitieuse action de redynamisation du centre-ville. Cet engagement a été formalisé dans le programme Petites Villes de Demain adossé à l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT). Cette démarche de redynamisation comporte un axe fort de requalification du bâti existant comme l'illustre la mise en œuvre de plusieurs dispositifs d'accompagnement des ménages

AR Prefecture
047-200068930-20250410-2025B56DTUH-DE
Reçu le 17/04/2025
Publié le 17/04/2025

notamment au travers d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat intercommunale (OPAH) sur la période 2024-2026, d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) de 2024 à 2028.

Afin de compléter ces actions, la Communauté de Communes Fumel Vallée du Lot et les communes de Fumel, Monsempron-Libos et Penne d'Agenais souhaitent se doter d'outils et de moyens supplémentaires pour renforcer leur action de lutte contre l'habitat indigne, plus particulièrement sur les périmètres OPAH-RU, sur lesquels des suspicions de logements dégradés et potentiellement indignes subsistent.

Afin d'améliorer la lutte contre l'habitat indigne, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 a mis à disposition des communes ou des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) compétents en matière d'habitat, un nouvel outil, le « permis de louer ».

Codifié aux articles L 634-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, le terme « permis de louer » désigne en réalité deux dispositifs aux régimes juridiques distincts à savoir l'autorisation préalable de mise en location et la déclaration de mise en location.

Ce « permis de louer » permet aux EPCI compétents de définir des périmètres géographiques, voire des catégories de logements ou ensembles immobiliers, pour lesquels la mise en location d'un bien par un bailleur est soumise à une autorisation préalable ou à une déclaration consécutive à la signature du contrat de location. Ce dispositif permet d'interdire ou de soumettre à condition la mise en location d'un bien qui porterait atteinte à la sécurité ou la salubrité des occupants.

Ainsi, la Communauté de Communes Fumel Vallée du Lot et les communes de Fumel, Monsempron-Libos et Penne d'Agenais souhaitent mettre en place le régime de l'autorisation préalable de mise en location, sur les périmètres OPAH-RU cartographiés en annexe et selon les modalités et conditions décrites ci-après.

Dans ces périmètres, tous les propriétaires bailleurs (personne physique ou morale) devront solliciter, préalablement à la mise en location de leur bien, une autorisation auprès de la Communauté de Communes Fumel Vallée du Lot. En revanche, sont exclus de ce dispositif les logements mis en location par un organisme de logement social ainsi que les logements qui bénéficient d'une convention avec l'Etat en application de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Cette démarche concerne les locations privées à usage de résidence principale, vides ou meublées. Seule la première mise en location ou le changement de locataire sont visés. La reconduction, le renouvellement de location ou l'avenant au contrat de location ne sont pas soumis à autorisation.

La décision d'autorisation est prise par la collectivité compétente en matière d'habitat. Il convient donc d'attendre cette décision pour mettre le bien en location.

La collectivité peut décider de rejeter la demande ou la subordonner à des travaux d'aménagement lorsque le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique ou ne pas respecter les caractéristiques de décence prévues à l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989.

En cas d'absence de déclaration, le propriétaire peut se voir sanctionné par une amende administrative fixée par le préfet pouvant aller jusqu'à 5 000 € et 15 000 € maximum en cas de récidive pour le non-respect de l'obligation de déposer une demande de mise en location (nouveau manquement commis dans un délai de 3 ans) ou en cas de mise en location d'un logement en dépit d'une décision de rejet de la demande d'autorisation préalable notifiée. L'amende est proportionnée à la gravité des manquements constatés et ne peut être prononcée plus d'un an à compter de la constatation des

AR Prefecture
047-200068930-20250410-2025B56DTUH-DE
Reçu le 17/04/2025
Publié le 17/04/2025

manquements. Un partenariat avec les services de la Caisse d'allocations familiales (CAF) de Lot-et-Garonne et la Mutualité sociale agricole (MSA) est en cours de construction afin d'établir une convention d'échanges de données.

Les demandes d'autorisation préalables à la mise en location constitués d'un formulaire Cerfa et des diagnostics immobiliers obligatoires seront adressées par le propriétaire, auprès de la Communauté de Communes Fumel Vallée du Lot avant la conclusion du bail :

- soit par courrier recommandé avec accusé de réception à l'attention de Monsieur le Président de la CC Fumel Vallée du Lot – Direction du Développement Territorial – 34 avenue de l'usine – 47500 FUMEL ;

- soit par voie électronique à l'adresse électronique suivante : permis-louer@cc-dufumelois.fr;

- soit en main propre à la CC Fumel Vallée du Lot – Direction du Développement Territorial – 34 avenue de l'usine – 47500 FUMEL.

Le temps d'instruction de la demande, incluant la visite du logement afin de vérifier la bonne qualité de ce dernier, est d'un mois. L'autorisation préalable de mise en location devra être jointe au contrat de bail.

Il est à noter que la visite du logement sera réalisée par un professionnel et en étroite concertation avec les Services d'Hygiène ou assimilés (pour contrôler les logements au niveau du décret décence et/ou du Règlement Sanitaire Départemental) afin d'assurer une action cohérente et efficiente. Cette collaboration fera l'objet d'une convention avec les communes de Fumel, Monsempron-Libos et Penne d'Agenais.

Conformément à l'article L635-1 du Code de la construction et de l'habitation, la présente délibération doit fixer la prise d'effet du dispositif, qui ne peut être inférieur à six mois à compter de son entrée en vigueur.

Il est ainsi proposé de fixer au 1er novembre 2025 la mise en œuvre effective du permis de louer avec autorisation préalable sur le périmètre OPAH-RU annexé à la présente délibération.

Ce délai incompressible permettra d'informer et de communiquer largement auprès des propriétaires bailleurs concernés, des partenaires de l'immobilier et du logement sur la mise en œuvre de ce nouveau dispositif.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu les articles L634-1 à L635-11 et R634-1 à R635-4 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) ;

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ;

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ÉLAN) ;

Vu les statuts de la Communauté de Communes ;

Vu la convention OPAH-RU signée en date du 08 juillet 2024 ;

Vu la convention ORT signée en janvier 2025 et le programme d'actions ;

Considérant l'imbrication des domaines d'intervention de Fumel Vallée du Lot dans le dispositif ORT ;

AR Prefecture

047-200068930-20250410-2025B56DTUH-DE
Reçu le 17/04/2025
Publié le 17/04/2025

Considérant que la Communauté de Communes Fumel Vallée du Lot est compétente en matière d'habitat ;

Considérant que la Communauté de Communes Fumel Vallée du Lot s'est engagée dans une démarche d'amélioration de l'habitat privé, par la mise en œuvre d'une nouvelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et une OPAH-RU depuis juillet 2024 ;

Après avoir entendu cet exposé et en avoir délibéré,
le Conseil Communautaire

1°) – Approuve la mise en œuvre du régime d'autorisation préalable à la mise en location sur les périmètres OPAH-RU des communes de Fumel, Monsempron-Libos et Penne d'Agenais cartographiés en annexe et selon les modalités définies ci-dessus ;

2°) – De fixer l'entrée en vigueur du dispositif à partir du 1er novembre 2025 ;

3°) – Autorise le Président à signer les conventions de partenariat entre la CC Fumel Vallée du Lot et les communes de Fumel, Monsempron-Libos et Penne d'Agenais ;

4°) – Autorise le Président à signer tous les documents afférents à la mise en œuvre du régime de l'autorisation préalable à la mise en location ;

5°) – Constate que la présente délibération a été approuvée à l'unanimité des membres présents et représentés.

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits et ont signé au registre les membres présents.

Pour extrait certifié conforme
Fumel, le 10 avril 2025

La Secrétaire de séance,

Sophie GARGOWITSCH

Le Président,

Didier CAMINADE

Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui pourra 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 transmission au représentant de l'Etat et de l'accomplissement des formalités de publicité requises

Certifié exécutoire le : 17 avril 2025

Reçu en Préfecture le :

Publié ou Notifié le : 17 avril 2025