

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE SAINT-ESTEPHE**

SÉANCE ORDINAIRE DU 27 AVRIL 2021

Nombre de membres en exercice : 19

Nombre de membres présents : 18

Date d'envoi de la convocation : 22 avril 2021

Date d'affichage : 22 avril 2021

L'an deux mille vingt-et-un, le vingt-sept du mois d'avril à dix-huit heures trente, le conseil municipal de la commune de SAINT-ESTEPHE convoqué par Madame le Maire, s'est rassemblé à la salle des fêtes en raison des mesures sanitaires imposées par le Gouvernement dans le cadre de la lutte contre la propagation du COVID-19.

Présidente de séance : Michelle SAINTOUT, Maire

Présents : Michelle SAINTOUT, Jean VIANDON, Martine MANDÉ, Thomas LASSALE, Nicole GOUZIL, Jean-Pierre PAOLANTONI, Éliane ZAKA, Carmen FAUCHEY, Patricia CÉCINAS, Claude GAUZARGUES, Marc DRUESNE, Agnès CHATARD, Rémi DENJEAN, Pierre BRAQUESSAC, Nicolas MIQUAU, Olivier MANEIRO, Romain CERVINO, Laurie LAPOULE

Absente excusée : Danielle DA ROCHA procuration à Jean VIANDON

Secrétaire de séance : Laurie LAPOULE

DÉLIBÉRATION N° 05-27042021 :

OBJET : INSTAURATION D'UN DISPOSITIF D'AUTORISATION PRÉALABLE DE MISE EN LOCATION D'UN BIEN À USAGE D'HABITATION (PERMIS DE LOUER) ET INSTAURATION D'UN DISPOSITIF D'AUTORISATION PRÉALABLE AUX TRAVAUX CONDUISANT À LA CRÉATION DE LOCAUX À USAGE D'HABITATION DANS UN IMMEUBLE (PERMIS DE DIVISER)

Madame le Maire rappelle que face à un nombre croissant sur le territoire de la commune de locations de biens non conformes à la loi ou de divisions de maisons en plusieurs appartements dont la qualité s'avère médiocre : surfaces faibles d'habitation, absence ou insuffisance d'isolation phonique, aménagement de sous-sol, prolifération d'ordures ménagères, insuffisance de places de stationnement, les élus de la collectivité ont été invités à participer à des réunions de travail sur le sujet.

Il ressort de ces réunions une volonté unanime des élus de s'engager dans la lutte contre l'habitat indigne et insalubre en mettant en place les dispositifs instaurés par la loi N° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « Loi ALUR » à savoir le permis de louer et le permis de diviser sur l'ensemble du territoire.

La mise en place de ces dispositifs permettra à la collectivité :

- d'intervenir en amont de la location en interdisant ou en soumettant à condition la mise en location d'un bien afin d'assurer un logement digne aux locataires (permis de louer) ;
- de lutter contre les marchands de sommeil et la sur-occupation, d'éviter la création de logements insalubres du simple fait d'une superficie trop réduite, d'améliorer le patrimoine et l'attractivité du territoire (permis de diviser).

Madame le Maire propose à l'assemblée de se prononcer sur l'instauration de ces dispositifs selon les modalités ci-dessous.

DISPOSITIF D'AUTORISATION PRÉALABLE DE MISE EN LOCATION DIT « PERMIS DE LOUER »

1.- Un outil au service de la politique de lutte contre l'habitat indigne

Avec la loi n°2014-366 en date du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) le législateur a renforcé les outils de lutte contre l'habitat indigne en proposant notamment un dispositif permettant la vérification de la qualité des logements locatifs en amont de leur occupation.

Il s'agit du régime des autorisations préalables de mise en location, dit « permis de louer ».

Celui-ci peut être mis en œuvre sur les territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé.

2.- Le cadre réglementaire

Dans le cadre de ce dispositif, la mise en location d'un logement est subordonnée à la délivrance d'une autorisation par le maire compétent en matière d'habitat.

Celui-ci peut refuser ou soumettre à conditions 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.

Le refus doit être motivé et doit préciser la nature des travaux ou aménagements prescrits pour satisfaire aux exigences de sécurité et de salubrité.

Cette décision est transmise à la CAF, la MSA, aux services fiscaux.

3. - Mise en application sur la commune de SAINT-ESTÈPHE

Il est proposé de définir la date d'entrée en vigueur de ce dispositif et des obligations qui s'ensuivent pour les propriétaires au 1^{er} octobre 2021 (cette date ne pouvant être fixée à un délai inférieur à 6 mois à compter de la publication de la délibération).

Périmètre visé par la mesure : Le territoire de la commune dans son intégralité afin de ne faire aucune différence de traitement et de ne pas légitimer les pratiques d'habitat indigne dans un secteur plutôt qu'un autre.

Immeubles concernés : Tous les logements destinés à la location à usage de résidence principale, toutes années confondues, et rentrant dans le champ d'application de la loi du 06 juillet 1989, vides ou meublés.

4. - Les locations concernées

Seules les mises en location et en relocation d'un logement à usage de résidence principale sont visées.

La reconduction, le renouvellement de location ou l'avenant au contrat ne sont pas soumis à l'obligation de déclaration.

5. - Les modalités de mise en œuvre du dispositif

La demande d'autorisation préalable à la mise en location sera :

- Soit adressée par lettre recommandée avec accusé de réception à l'attention de Mme le Maire de la commune de SAINT-ESTÈPHE : Mairie – Service urbanisme – 33180 SAINT-ESTÈPHE,
- Soit déposée contre remise de récépissé au service urbanisme de la Mairie, sur rendez-vous uniquement : 05 56 59 35 93 - Horaires : 8h30-12h30 et 13h30-17h30 (sauf le mercredi),
au minimum un mois avant la date souhaitée d'effet du bail.

La demande d'autorisation préalable de mise en location est établie par le ou les bailleurs ou leur mandataire selon le document CERFA 15652 auquel est annexé le dossier de diagnostic technique prévu à l'article 3-3 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

La mairie dispose d'un délai d'un mois à compter de la date de dépôt de la demande 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 doit être renouvelée à chaque nouvelle mise en location, relocation et est jointe au contrat de bail.

L'autorisation est délivrée sans incidence sur la qualification du logement au regard des caractéristiques de décence ou du caractère indigne de l'Habitat. Elle est inopposable aux autorités publiques chargées d'assurer la police de la salubrité ou de la sécurité publiques.

L'autorisation ne peut pas être délivrée lorsque l'immeuble dans lequel est situé le logement fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité, de péril ou relatif aux équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation.

Elle devient caduque s'il apparaît qu'elle n'est pas suivie d'une mise en location sous trois ans.

En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux du logement, une autorisation en cours de validité peut être transférée au nouveau propriétaire du logement. Le transfert prend effet à partir du dépôt par le nouveau propriétaire d'une déclaration de transfert. Les modalités de dépôt sont définies par l'autorité compétente.

6. - Modalités de contrôle préalable à l'autorisation

Suite au dépôt de la demande d'autorisation, une visite de contrôle sera organisée dans le logement afin de s'assurer de l'authenticité des informations fournies et de la conformité du logement en termes de sécurité des occupants et de salubrité publique. La durée de validité du contrôle est fixée à trois ans.

De ce fait, en cas de relocation d'un bien dans un délai de trois ans à compter de la délivrance d'une autorisation favorable à la location, le bailleur sera tenu de déposer une demande de permis de louer qui ne sera pas soumise à une nouvelle visite de contrôle.

7. - Conséquences de l'absence de demande d'autorisation

L'absence d'autorisation préalable est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire.

Le fait de mettre en location un logement sans avoir au préalable déposé la demande d'autorisation prévue par la présente délibération, ou en dépit d'une décision de rejet de la demande est sanctionné par une amende pouvant aller jusqu'à 15 000 €.

Quand il est fait constat d'une absence d'autorisation, le Préfet invite le bailleur à présenter ses observations et à procéder à régularisation de sa situation dans un délai d'un mois. A cet effet, le bailleur joint aux observations adressées au Préfet la copie du récépissé du dépôt de la demande d'autorisation. À défaut de réponse dans ce délai, il ordonne le paiement de l'amende dans un délai d'un an à compter de la constatation des manquements. Le montant de l'amende est intégralement versé à l'ANAH. L'agence nationale de l'habitat peut aider les propriétaires bailleurs à rénover leurs logements destinés à la location.

Le bénéfice en tiers payant des aides personnelles au logement peut être subordonné à la production d'un récépissé de déclaration.

DISPOSITIF D'AUTORISATION PRÉALABLE AUX TRAVAUX CONDUISANT À LA CRÉATION DE LOCAUX DIT « PERMIS DE DIVISER »

1.- Un outil au service de la politique de lutte contre l'habitat indigne

Ce service a pour objectif de lutter contre l'habitat indigne et indécent en évitant la création de logements qui ne respectent pas les normes d'habitabilité dans un immeuble déjà existant.

En outre, cette autorisation permettra de vérifier que les logements créés répondent aux caractéristiques d'un logement décent telles que définies par le décret n° 2002-120 du 31 janvier 2002 et de quantifier les besoins en stationnement issus de ces divisions (à minima une place de stationnement par logement créé).

2.- Le cadre réglementaire

Dans le cadre de ce dispositif, la mise en œuvre de travaux conduisant à la création de locaux est subordonnée à la délivrance d'une autorisation par le maire compétent en matière d'habitat.

3. - Mise en application sur la commune de SAINT-ESTÈPHE

Il est proposé de définir la date d'entrée en vigueur de ce dispositif et des obligations qui s'ensuivent pour les propriétaires au 1^{er} mai 2021.

Périmètre visé par la mesure : Le territoire de la commune dans son intégralité afin de ne faire aucune différence de traitement et de ne pas légitimer les pratiques d'habitat indigne dans un secteur plutôt qu'un autre.

Immeubles concernés : Tous les immeubles destinés à la création de logements à usage de résidence principale, vides ou meublés, toutes années confondues, et rentrant dans le champ d'application de la loi du 06 juillet 1989.

4. - Les modalités de mise en œuvre du dispositif

La demande d'autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant sera :

- Soit adressée par lettre recommandée avec accusé de réception à l'attention de Mme le Maire de la commune de SAINT-ESTÈPHE : Mairie – Service urbanisme – 33180 SAINT-ESTÈPHE,
- Soit déposée contre remise de récépissé au service urbanisme de la Mairie, sur rendez-vous uniquement : 05 56 59 35 93 - Horaires : 8h30-12h30 et 13h30-17h30 (sauf le mercredi).

La demande devra contenir les éléments suivants :

- l'identité et l'adresse du ou des demandeurs, son numéro SIRET lorsqu'il s'agit d'une personne morale en bénéficiant et sa date de naissance lorsqu'il s'agit d'une personne physique ;
- le nom du ou des propriétaires s'il ne s'agit pas du demandeur ;
- la localisation et la désignation de l'immeuble s'il est soumis au statut de la copropriété et s'il s'agit d'un immeuble collectif ;
- la nature et la consistance des travaux pour lesquels l'autorisation est demandée ;
- la surface de plancher des futurs logements, la hauteur sous plafond et le volume habitable, la surface des baies ;
- un plan côté faisant apparaître la situation avant et après travaux ;
- le dossier technique amiante mentionné à l'article R 1334-29-5 du code de la santé publique ;
- le constat de risque d'exposition au plomb mentionné à l'article R1334-12 du code de la santé publique ;
- le demandeur devra attester sur l'honneur de l'exactitude des renseignements contenus dans la demande d'autorisation.

Le maire peut refuser ou soumettre à conditions l'autorisation préalable aux travaux lorsque les logements créés sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique.

Le délai d'instruction du dossier est de 15 jours à partir de la date de dépôt. Sans réponse de l'administration passé ce délai, le demandeur bénéficiera d'une décision de non opposition à sa demande.

En cas de dossier incomplet, une demande de pièce(s) complémentaire(s) sera adressée au demandeur dans ce délai de 15 jours. Lequel disposera de 15 jours pour compléter son dossier. Dans ce cas, le délai d'instruction repartira pour 15 jours à partir de la réception des pièces complémentaires. En cas de non-respect du délai pour communiquer les éléments manquants, la demande sera refusée et le propriétaire se verra dans l'obligation de déposer une nouvelle demande.

Les modalités de procédure, les éléments constitutifs du dossier et les délais d'instruction sont définis dans l'arrêté du 08 décembre 2016, paru au journal officiel n° 291 du 15 décembre 2016 texte n° 63, correspondant à l'objet de la délibération.

Lorsque l'opération de division requiert une autorisation d'urbanisme, celle-ci tient lieu d'autorisation de division après accord de l'administration.

5. – Modalités de contrôle

Vérification sur site : un rendez-vous pourra être fixé avec le demandeur pour une visite sur site avant et après travaux.

Après l'obtention d'une autorisation de diviser un bien et en cas de location, une déclaration de mise en location s'appliquera pour le propriétaire bailleur.

6. - Conséquences de l'absence de demande d'autorisation

Dans le cas d'une absence de dépôt de demande d'autorisation préalable de diviser son immeuble, le propriétaire contrevenant pourra se voir sanctionner d'une amende allant jusqu'à 15 000 €.

En cas de nouveau manquement dans un délai de trois ans, le montant maximal peut être porté à 25 000 € (article L111-6-1 du code de la construction et de l'habitation).

Le produit des amendes recouvré par le Préfet sera ensuite versé à l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).

Entendu l'exposé de Michelle SAINTOUT, Maire ;

VU l'avis favorable de la Commission Administrative et Financière du 15 avril 2021 ;

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 ;

VU la loi n°2014-366 en date du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) ;

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

VU les articles L111-6-1 et L111-6-2 du code de la construction et de l'habitation ;

VU l'article L151-14 du code de l'urbanisme ;

VU l'arrêté du 08 décembre 2016 ;

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 ;

Considérant la nécessité de disposer d'outils permettant :

- d'agir en prévention auprès des propriétaires bailleurs et les accompagner dans l'amélioration de leur logement,
- d'encadrer la division de logement et de quantifier les besoins en stationnement issus de la division.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à la majorité des membres votants (présents et représentés) :

- **VALIDE** les modalités définies ci-dessus pour la mise en œuvre des deux dispositifs objets de la délibération ;
- **INSTAURE** sur l'ensemble du territoire de la commune le **DISPOSITIF D'AUTORISATION PRÉALABLE DE MISE EN LOCATION DIT « PERMIS DE LOUER »** selon les modalités définies ci-dessus ;
- **INSTAURE** sur l'ensemble du territoire de la commune le **DISPOSITIF D'AUTORISATION PRÉALABLE AUX TRAVAUX CONDUISANT À LA CRÉATION DE LOCAUX DIT « PERMIS DE DIVISER »** selon les modalités définies ci-dessus ;
- **FIXE** la date d'entrée en vigueur du dispositif dit « PERMIS DE LOUER » et des obligations qui s'ensuivent pour les propriétaires au 1^{er} octobre 2021 et au 1^{er} mai 2021 pour le dispositif dit « PERMIS DE DIVISER » ;
- **NOTIFIE** la présente délibération à la Caisse d'Allocations Familiales de la Gironde et à la Mutuelle Sociale Agricole de la Gironde, à la chambre départementale des notaires ;
- **AUTORISE** Madame le Maire ou son représentant à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération ;
- **DONNE** délégation à Madame le Maire pour décider d'éventuelles évolutions sur les modalités de mise en œuvre de ces dispositifs.

Votants : 18 (17+ 1 procuration)		Votes exprimés : 18
Pour : 17	Contre : 1 (Pierre BRAQUESSAC)	Abstention : 1 (Éliane ZAKA)

Fait et délibéré en séance publique les jour, mois et an susdits, et ont signé au registre les membres présents.

Pour extrait certifié conforme au registre des délibérations du conseil municipal.

Le Maire,
Michelle SAINTOUT



*La présente délibération peut 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 son affichage ou de sa notification et de sa réception par le représentant de l'Etat.
Acte certifié exécutoire par le Maire compte tenu de sa réception en Sous-Préfecture et de son affichage.*