



Conseil Municipal
de la commune de Clermont l'Hérault

Séance du mercredi 6 juillet 2022 à 18h30
Salle Georges Brassens

Conseillers Municipaux en exercice : **29**

Conseillers Municipaux présents ou représentés : **27**

Date de la convocation :
30 juin 2022

Délibération n° DCM22-07-06P10
Administration générale - Permis de louer

Le quorum est atteint.

Présents :

M. Gérard Bessière, Maire, *Président de la séance*,

M. Jean-Marie Sabatier, Mme Isabelle Le Goff, Mme Michelle Guibal, M. Jean François Faustin, Mme Elisabeth Blanquet et Mme Véronique Delorme, *Adjoints*,

M. Georges Bélart, Mme Catherine Klein, Mme Corinne Gonzalez, Mme Joëlle Mouchoux, Mme Rosemay Crémieux, M. Mme Hélène Cinési, M. Michaël Deltour, Mme Louise Jaber, Mme Paquita Médiani, Mme Marie Passieux, Mme Claude Blaho-Poncé, Mme Claudine Soulairac et M. Michel Vullierme, *Conseillers municipaux*,

Absents :

M. Georges Elnecave, M. Jean-Luc Barral, M. Jean-Jacques Pinet, M. Patrick Javourey, M. Stéphane Garcia, M. Jean Garcia, M. Franck Rugani, M. Salvador Ruiz et M. Laurent Dô.

Procurations :

M. Georges Elnecave à Mme Elisabeth Blanquet,

M. Jean-Luc Barral à Mme Véronique Delorme,

M. Jean-Jacques Pinet à M. Georges Bélart,

M. Jean Garcia à Mme Marie Passieux,

M. Franck Rugani à Mme Paquita Médiani,

M. Salvador Ruiz à M. Michel Vullierme,

M. Laurent Dô à Mme Claudine Soulairac.

Rapporteur : M. Jean-Marie Sabatier

La loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové dite « ALUR » permet aux établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat ou à défaut aux communes, de définir par délibération des secteurs géographiques pour lesquels la mise en location d'un logement doit faire l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation préalable (à l'exception du parc social et des logements privés conventionnés).

La délibération doit préciser la date d'entrée en vigueur du dispositif, qui ne peut être fixée à un délai inférieur à 6 mois à compter de sa publication, ainsi que le lieu et les modalités de dépôt des demandes.

Le décret du 19 décembre 2016 définit les modalités d'application de ces deux régimes :

- La déclaration de mise en location, qui oblige les propriétaires à déclarer à la collectivité la mise en location d'un logement,
- Le régime d'autorisation préalable de mise en location. Ce dernier est plus contraignant puisqu'il conditionne la conclusion d'un contrat de location à l'obtention d'une autorisation préalable.

Le Maire peut refuser ou soumettre à condition l'autorisation lorsque le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique.

La décision de refus doit être motivée et préciser la nature des travaux et aménagements prescrits pour satisfaire aux exigences de sécurité et salubrité précitées. Elle est transmise à la Caisse d'Allocations Familiales, à la Caisse de Mutualité Sociale Agricole et aux services fiscaux.

Les propriétaires contrevenant au respect de l'autorisation de mise en location seront passibles d'amendes allant de 5 000 € à 15 000 €. Le produit des amendes est versé à l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH).

La commune de Clermont l'Hérault étant engagée dans une politique de lutte contre l'habitat indigne et insalubre, il apparaît opportun de mettre en œuvre le régime d'autorisation préalable de mise en location qui a déjà fait ses preuves dans des communes du département.

Ce régime permettra notamment de refuser aux marchands de sommeil la mise en location de logements dangereux ou indignes.

Ce dispositif trouverait à s'appliquer dans le périmètre défini pour l'OPAH RU, en pleine cohérence avec les objectifs de cette opération.

La procédure d'autorisation préalable de mise en location pour tous les logements locatifs construits depuis plus de 15 ans dans le périmètre défini pourrait être instaurée à partir du 1^{er} février 2023.

Les demandes d'autorisation préalable seraient adressées par courrier recommandé avec accusé de réception ou déposées en mairie de Clermont l'Hérault contre récépissé.

Une campagne de communication serait organisée auprès des bailleurs durant le dernier trimestre de l'année 2022 pour les informer de la mise en place de ce dispositif.

Il est proposé au Conseil Municipal de :

- décider l'instauration, à partir du 1^{er} février 2023, de la procédure d'autorisation préalable de mise en location, conformément aux articles L. 635-1 et suivants et R. 635-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation,
- dire que cette procédure est instituée pour tous les logements locatifs construits depuis plus de 15 ans sur le périmètre retenu, correspondant au périmètre de l'OPAH-RU,
- dire que les demandes d'autorisation préalable de mise en location seront à adresser par courrier recommandé avec accusé de réception ou à déposer en mairie de Clermont l'Hérault contre remise d'un récépissé,
- dire que la délibération exécutoire sera transmise à la Caisse d'Allocations Familiales et à la Caisse de Mutualité Sociale Agricole, en application de l'article L. 635-2 du Code de la construction et de l'habitation, à M. le Préfet du Département de l'Hérault, au Sous-Préfet de Lodève, ainsi qu'au Directeur des services fiscaux de l'Hérault,
- autoriser M. le Maire ou son représentant à engager toute démarche et à signer tout document ou acte se rapportant à l'objet de la délibération.

Cette affaire a été présentée devant la commission « environnement et aménagement de l'espace » le 28 juin 2022.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité,

DECIDE l'instauration, à partir du 1^{er} février 2023, de la procédure d'autorisation préalable de mise en location, conformément aux articles L. 635-1 et suivants et R. 635-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation,

DIT que cette procédure est instituée pour tous les logements locatifs construits depuis plus de 15 ans sur le périmètre retenu, correspondant au périmètre de l'OPAH-RU,

DIT que les demandes d'autorisation préalable de mise en location seront à adresser par courrier recommandé avec accusé de réception ou à déposer en mairie de Clermont l'Hérault contre remise d'un récépissé,

DIT que la délibération exécutoire sera transmise à la Caisse d'Allocations Familiales et à la Caisse de Mutualité Sociale Agricole, en application de l'article L. 635-2 du Code de la construction et de l'habitation, à M. le Préfet du Département de l'Hérault, au Sous-Prefet de Lodève, ainsi qu'au Directeur des services fiscaux de l'Hérault,

AUTORISE M. le Maire ou son représentant à engager toute démarche et à signer tout document ou acte se rapportant à l'objet de la délibération.

Le Maire,



Gérard BESSIÈRE