



Accusé de réception en préfecture  
 045-214502528-20201110-  
 DEL2020\_100\_229-DE  
 Date de télétransmission : 13/11/2020  
 Date de réception préfecture : 13/11/2020

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

**Séance du mardi dix novembre deux mil vingt**

Convocation du  
 3 novembre 2020  
 Compte rendu affiché  
 le 17 novembre 2020  
 Nombre de membres  
 - en exercice : 29  
 - présents : 17  
 - votants : 29

CG/CC  
 N° 2020/100

Etaient présents : M. NOLLAND, Maire, M. BROSSE, Mme HINCKY, M. AFACAN, Mmes DOUELLE, JORY, LEVEQUE, Adjoints, Mme LIGER, MM. CHENE, RUBICONDO, BRETON, Mme MEUNIER, M. MASSON, Mmes BEVIERE, PINÇON, MM. BUIZARD-BLONDEAU, STROMBONI, Conseillers Municipaux.

Absents : M. MAUSSION qui a donné pouvoir à M. AFACAN  
 M. LANGUILLE qui a donné pouvoir à M. BROSSE  
 M. BURGEVIN qui a donné pouvoir à M. NOLLAND  
 Mme LAMOTTE qui a donné pouvoir à M. RUBICONDO  
 Mme TABABI-BILBOT qui a donné pouvoir à Mme HINCKY  
 Mme SY qui a donné pouvoir à Mme JORY  
 M. SOUILAH qui a donné pouvoir à Mme LEVEQUE  
 Mme PITA qui a donné pouvoir à Mme DOUELLE  
 M. SIMONET qui a donné pouvoir à M. MASSON  
 Mme THEVENIN qui a donné pouvoir à Mme MEUNIER  
 M. GAUDRON qui a donné pouvoir à Mme PINÇON  
 Mme BRANDY qui a donné pouvoir à M. STROMBONI

*Président de séance* : M. NOLLAND

*Secrétaire de séance* : Mme LIGER

**INSTAURATION DU RÉGIME D'AUTORISATION PRÉALABLE DE MISE EN LOCATION  
 DIT « PERMIS DE LOUER »**

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), qui permet à l'organe délibérant de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale 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 ;

Vu l'arrêté préfectoral du 14 janvier 2019 approuvant les statuts de la Communauté de Communes du Pithiverais, et notamment la définition de l'intérêt communautaire de la compétence optionnelle « politique du logement et du cadre de vie » ;

Vu l'arrêté municipal n°2020D100 du 10 septembre 2020 portant opposition au transfert des pouvoirs de police spéciale, notamment en matière d'habitat, au président de la Communauté de Communes du Pithiverais ;

Il y a lieu de définir les modalités de mise en œuvre du dispositif d'autorisation préalable de mise en location dit « permis de louer », comme suit :

1. Un outil au service de la politique de lutte contre l'habitat indigne  
 Les mesures mises en place par la loi n°2014-366 en date du 24 mars 2014 pour l'Accès au

Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) consacrent le rôle des EPCI (Etablissement public de coopération intercommunale) comme chef de file de la lutte contre l'habitat indigne. Cependant, la lutte contre l'habitat indigne n'est pas déclarée d'intérêt communautaire dans le cadre de l'exercice de la compétence optionnelle « politique du logement et du cadre de vie » de la Communauté de Communes du Pithiverais. Suivant cette logique, le Maire s'est opposé au transfert au président de la Communauté de Communes du Pithiverais du pouvoir de police spéciale en matière d'habitat ;

Par cette même loi, 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.

En centre-ville de Pithiviers, le parc de logements est essentiellement privé (90% des ménages). Les ménages locataires représentent la plus grande proportion du parc de logements (48%). Au sein de ce parc, les acteurs locaux alertent sur les situations d'indécence dans lesquelles vivent une partie des locataires privés, les plus précarisés et les plus fragiles.

## 2. Le cadre réglementaire

Dans le cadre de ce dispositif, la mise en location 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.

Lorsqu'une personne met en location un logement sans avoir préalablement déposé la demande d'autorisation prévue par la présente délibération, ou met en location un logement en dépit d'une décision de rejet de sa demande, le représentant de l'État dans le département peut, après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé, ordonner le paiement d'une amende respectivement au plus égale à 5 000 € ou 15 000 €. 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.

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. Le dépôt de la demande d'autorisation donne lieu à la remise d'un récépissé.

L'autorisation préalable de mise en location délivrée à titre tacite est sans incidence sur la qualification du logement au regard des caractéristiques de décence ou du caractère indigne de l'habitat défini à l'article 1-1 de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 modifiée 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 publiques, ainsi qu'aux droits des occupants afférents aux mesures de la police administratives édictées à ce titre.

La décision de refus d'une demande d'autorisation est transmise à la caisse d'allocations familiales, à la 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 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

## 3. La zone soumise à autorisation préalable

Dans le cadre de l'étude préalable à la mise en œuvre d'une Opération Préalable d'Amélioration de l'Habitat avec un volet Renouvellement Urbain, des situations susceptibles de relever de l'habitat indigne ont été identifiées sur le centre-ville de Pithiviers, notamment dans le périmètre d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), arrêté par le Préfet le 24 décembre 2019, définis dans le cadre des études préalables du dispositif Action Cœur de Ville.

Il est donc proposé d'instaurer le régime d'autorisation préalable de mise en location sur le périmètre d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), arrêté par le Préfet le 24 décembre 2019.

Ce dispositif pourra y compléter la mobilisation d'une boîte à outils complète sur le centre-ville, s'appuyant sur du repérage de terrain, l'utilisation des pouvoirs de polices spéciales en matière d'habitat, la possibilité de mener des opérations de restauration immobilière et des dispositifs incitatifs d'aide à l'amélioration des logements (OPAH-RU).

## 4. Les modalités de mise en œuvre du dispositif

Les demandes d'autorisation préalable à la mise en location seront :

- soit adressées par lettre recommandée avec accusé de réception à l'attention de M. le Maire de Pithiviers – 5 place Denis Poisson, 45300 PITHIVIERS,
- soit déposées contre remise de récépissé, à la Direction de l'Urbanisme et du Foncier – 12

rue des Chardons, 45300 PITHIVIERS - sur rdv uniquement, aux horaires habituels d'ouverture au public,

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 date d'entrée en vigueur du dispositif ne peut être fixée à un délai inférieur à six mois à compter de la publication et de la dernière notification de la délibération. Il est donc proposé de définir la date d'entrée en vigueur de ce dispositif et des obligations qui s'ensuivent pour les propriétaires au 1<sup>er</sup> juin 2021.

Considérant les enjeux en matière de lutte contre l'habitat indigne exposés ci-dessus qui attestent que périmètre d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), arrêté par le Préfet le 24 décembre 2019, présente une proportion importante d'habitat dégradé,

### **Le Conseil Municipal,**

**Après en avoir délibéré, à l'unanimité,**

Décide d'instaurer le régime d'autorisation préalable à la mise en location pour l'ensemble des logements occupés à titre de résidence principale du locataire, compris dans le périmètre d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), arrêté par le Préfet le 24 décembre 2019 ci-annexé.

Valide les modalités de mise en œuvre du dispositif définies ci-dessus.

Définit la date d'entrée en vigueur du dispositif et des obligations qui s'ensuivent pour les propriétaires au 1<sup>er</sup> juin 2021.

Précise que la présente délibération sera notifiée à la Caisse d'Allocations Familiales du Loiret et à la Mutuelle Sociale Agricole.

Autorise Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Autorise Monsieur le Maire à décider d'éventuelles évolutions sur les modalités de mise en œuvre de ce dispositif.

Acte rendu exécutoire après dépôt en Sous-Préfecture de Pithiviers le

Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an susdits.

et publication ou notification du

Pour extrait conforme.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif d'Orléans dans un délai de 2 mois à compter de sa publication. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet <http://www.telerecours.fr>."



Le Maire,

Philippe NOLLAND