

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-trois janvier

Le Conseil municipal de la commune de LORIOL-SUR-DROME dûment convoqué, s'est réuni à 18H30 en session ordinaire, à la salle des fêtes de LORIOL-SUR-DROME, sous la présidence de M. Claude AURIAS, Maire.

Objet : AMENAGEMENT ET ECONOMIE- MISE EN OEUVRE DU PERMIS DE LOUER AVEC AUTORISATION PREALABLE SUR LE PERIMETRE DU CENTRE DE LA COMMUNE DE LORIOL

Nombre de conseillers en exercice :28

Votants : 23+4	POUR : 27	CONTRE : 0	ABSTENTION : 0
-----------------------	------------------	-------------------	-----------------------

Date de convocation du Conseil Municipal : mardi 17 janvier

Etaient présents par ordre alphabétique les conseillers municipaux suivants : Nicolas AUDEMARD, Claude AURIAS, Arnaud BERTRAND, Jennifer BERRUYER, Françoise BRUN, Sabine BRUN, Katia CHANAL, Charles CHAPUIS, Ghislain COURTIAL, Marion DAVID, Marie-Josée GAUCHER, Camille GREMAUD, Catherine JACQUOT, Virginie LOZANO, Pierre MAIA, Coraline MARIUSSE, Samuel MARTINS, Jean-Marc PEYRET, Céline POURCHAILLE, Jérémy RIOU (arrivé à la délibération 4), Julie SCRIVANI, Marie-Louise SIX, David VIGUIER.

Excusés ayant donné pouvoir : Michel DESSENNE, Pierre LESSETS, Sylvain VAILLANT, Emeline ZONTINI,

Absents : Claude FALLIGAN

A été élu secrétaire de séance : Charles CHAPUIS

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, en particulier ses articles L.635-1 et suivants et R.635-1 et suivants, relatifs à l'autorisation préalable de mise en location,

VU la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové, dite « loi ALUR » 4, qui permet à l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière d'habitat, de délimiter des zones soumises à Autorisation Préalable à la Mise en Location sur les territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé ;

VU le décret d'application n°2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif au régimes de déclaration et d'autorisation préalables de mise en location,

VU la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite « loi ELAN » et en particulier l'article 188 du chapitre 3 « lutte contre les marchands de sommeil et le logement indigne » permettant la délégation aux communes ;

VU le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) 2019-2024 ;

VU le programme local de l'habitat (PLH) 2022-2028 de la communauté de communes du Val de Drôme en Biovallée, approuvé le 18 octobre 2022, et notamment l'action n° 7 « Lutter contre l'habitat indigne ».

VU la délibération 129/12-12-2022 sollicitant la communauté de communes du Val de Drôme pour la délégation de compétence du permis de louer à la commune,

VU la délibération 17/13-12-22 du Conseil communautaire délégrant à la commune la compétence du Permis de Louer,

VU la convention signée entre la commune de LORIOL-SUR-DRÔME et la CCVD concernant cette délégation de compétence,

Madame Catherine JACQUOT, adjointe au maire en charge de la solidarité et de la citoyenneté, rappelle aux membres de l'assemblée que par délibération du 18 octobre 2022, le Conseil Communautaire de la Communauté des Communes du Val de Drôme (CCVD) a approuvé le Programme Local de l'Habitat 2022-2028 (PLH) qui définit la stratégie, les objectifs et les actions prioritaires de la collectivité en matière d'habitat public et privé. Dans son orientation 3.1 et son action 7, le PLH identifie notamment « la lutte contre l'habitat indigne » et l'instauration de l'Autorisation Préalable à la Mise en Location (dite « permis de louer ») comme outil pour améliorer les conditions de logement.

En décembre 2022, la CCVD a délégué la compétence du permis de louer à la Commune pour la mise en œuvre et le suivi du dispositif.

La présente délibération vient apporter des précisions concernant les modalités de mise œuvre.

Durée :

Le dispositif s'appuie sur la durée du PLH soit jusqu'au 18 octobre 2028.

Périmètre :

Le permis de louer s'appliquera sur le périmètre joint en annexe de la présente délibération.

Locations concernées :

Le dispositif concerne l'ensemble des locations du parc privé et public à usage de résidence principale, vides ou meublées.

Les logements mis en location par un organisme de logement social ou ceux faisant l'objet d'un conventionnement avec l'Etat sont dispensés de cette demande d'autorisation.

Seule la mise en location ou la relocation d'un logement est visée. La reconduction, le renouvellement de location ou l'avenant au contrat de location ne sont pas soumis à autorisation ;

Pour être mis sur le marché de la location, un logement ne doit pas porter atteinte à la sécurité des habitants et à la salubrité publique.

Communication :

La période préalable à la mise en œuvre du dispositif sera dédiée à la communication. Les modalités suivantes sont prévues : Presse, courriers, site internet,...

Par ailleurs du matériel de communication spécifique sera élaboré (plaquette d'information)

Détails de la procédure :

La demande d'autorisation préalable est établie conformément aux formulaires CERFA n°15652*01 et n°52148*01. Les formulaires sont téléchargeables sur le site service-public.fr et le seront à terme sur le site internet de la commune.

Cette demande doit être complétée par un dossier technique composé des diagnostics immobiliers du logement obligatoires dans le cadre des mises en location et informant le bailleur et son locataire sur les risques d'exposition au plomb, les consommations énergétiques (DPE), l'absence ou non de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante, les risques naturels et technologiques, l'état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz.

Pour faciliter l'analyse des dossiers, il est recommandé de transmettre également les plans intérieurs et des photographies du bien.

Les autorisations préalables de mise en location seront à déposer à la mairie à l'attention du service urbanisme par courrier en recommandé avec accusé de réception ou par courrier urbanisme@loriol.com.

A son dépôt, la demande d'autorisation donne lieu à la remise d'un récépissé.

Le délai d'instruction d'un mois débute à compter de la date d'enregistrement de la demande par l'administration. En cas de dossier incomplet, le délai d'instruction ne pourra démarrer. Une demande de pièces complémentaires sera envoyée.

L'instruction des dossiers sera menée par le service urbanisme. Cela comprend :

- L'analyse des dossiers (CERFA et pièces annexes)
- La visite des logements pour lesquels le contenu de la demande laisserait entrevoir des caractéristiques d'un logement dégradé. Ces visites permettront de s'assurer que le logement respecte les conditions de sécurité et de salubrité nécessaires à sa mise en location. Le bailleur devra alors se rendre disponible entre 08h30 et 16h30 en jours de semaine.

A défaut de notification d'une décision expresse dans un délai d'un mois à compter de la date d'enregistrement de la demande d'autorisation, le silence gardé par l'administration vaut autorisation préalable à la mise en location.

Chaque autorisation doit être jointe au contrat de bail. L'autorisation devient caduque s'il apparaît qu'elle n'est pas suivie d'une mise en location dans un délai de deux ans suivant sa délivrance.

La demande d'autorisation préalable de mise en location peut être refusée ou soumise à conditions lorsque le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et/ou à la salubrité publique.

Cette décision est motivée et précise la nature des travaux ou aménagements prescrits pour satisfaire aux exigences de sécurité et salubrité.

Cette décision est transmise à la caisse d'allocations familiales et aux services fiscaux.

La commune s'efforcera d'accompagner chaque propriétaire ayant fait l'objet d'un refus de location dans ses démarches pour la remise en état du bien.

Le fait de mettre un logement sans avoir préalablement déposé la demande d'autorisation ou en dépit d'une décision de rejet de cette demande est sanctionné par une amende d'un montant maximum de 5000€ pouvant être porté à 15 000€ maximum en cas de nouveau manquement dans un délai de 3 ans.

Le paiement de l'amende est ordonné par le Préfet dans le délai d'un an à compter de la constatation des manquements.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

- **DECIDE D'INSTAURER** le régime d'autorisation préalable de mise en location pour toutes les catégories de logement du parc public et privé situés dans le périmètre du permis de louer, à partir du 1^{er} aout 2023
- **APPROUVE** les modalités de mise en œuvre telles que définies ci-dessus,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents relatifs à cette délibération,
- **NOTIFIERA** ladite délibération à la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) et à la caisse de la Mutualité Sociale Agricole (MSA) conformément à l'article L.635-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Fait et délibéré le jour, mois et an que dessus

**Le Maire,
Claude AURIAS**



Certifié exécutoire

Reçu en préfecture le 25 JAN. 2023

Publié et notifié le 25 JAN. 2023

Par délégation le Directeur Général des Services,



Bordereau d'acquittement de transaction

Collectivité : VILLE LORIOLE (26)
Utilisateur : RIFFARD Karine

Paramètres de la transaction :

Numéro de l'acte :	DEL_2023_14
Objet :	AMENAGEMENT ET ECONOMIE -MISE EN OEUVRE DU PERMIS DE LOUER AVEC AUTORISATION PREALABLE SUR LE PERIMETRE DU CENTRE DE LA COMMUNE DE
Type de transaction :	Transmission d'actes
Date de la décision :	2023-01-23 00:00:00+01
Nature de l'acte :	Délibérations
Documents papiers complémentaires :	NON
Classification matières/sous-matières :	3.5 - Autres actes de gestion du domaine public
Identifiant unique :	026-212601660-20230123-DEL_2023_14-DE
URL d'archivage :	Non définie
Notification :	Non notifiée

Fichiers contenus dans l'archive :

Fichier	Type	Taille
Enveloppe métier		
Nom métier : 026-212601660-20230123-DEL_2023_14-DE-1-1_0.xml	text/xml	962 o
Document principal (Délibération)		
Nom original : deliberation 14.pdf	application/pdf	423.5 Ko
Nom métier : 99_DE-026-212601660-20230123-DEL_2023_14-DE-1-1_1.pdf		

Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
Posté	25 janvier 2023 à 13h00min02s	Dépôt initial
En attente de transmission	25 janvier 2023 à 13h00min03s	Accepté par le TdT : validation OK
Transmis	25 janvier 2023 à 13h40min43s	Transmis au MI
Acquittement reçu	25 janvier 2023 à 13h50min58s	Reçu par le MI le 2023-01-25