

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LA MEUSE
VILLE DE COMMERCY
PROCÈS VERBAL
SÉANCE DU LUNDI 4 NOVEMBRE 2024

EP/NC

Objet : Prolongation du dispositif permis de louer pour 3 ans

N° : DCM_2024/138

PUBLIÉE LE : 13/11/2024

Envoyé en préfecture le 12/11/2024

Reçu en préfecture le 12/11/2024

Publié le

ID : 055-215501222-20241112-2024_138-DE



L'an deux mille vingt quatre, le lundi 4 novembre à 19 heures 30.

Les membres du Conseil municipal de la Commune de COMMERCY se sont réunis à l'Hôtel de Ville, sous la présidence du Maire Monsieur Jean-Philippe VAUTRIN. Conformément aux articles L2121-10, L2121-12 et L1411-7 du Code Général des Collectivités Territoriales, la convocation leur a été adressée par mail le 25 octobre 2024.

ÉTAIENT PRÉSENTS :

Mesdames et Messieurs les Adjointes :

Martine MARCHAND, Patrick BARREY, Gérald CAHU, Élise THIRIOT, Florent CARÉ

Mesdames et Messieurs les Conseillers municipaux :

Benoît REYRE, Olivier LEMOINE, Claude LAURENT, Sandrine KIEFER, Nelly LOMBARD, Bruno MAUD'HEUX, Sylvie ZEIMET, Edmond GUILLERY, Ahmed EZZAHRI, Olivier GUCKERT, Gérard LANDO, Céline ADOLPHE

ONT DONNÉ PROCURATION :

Angélique GÉNART donne pouvoir à Jean Philippe VAUTRIN

Laila AHADDAR donne pouvoir à Benoît REYRE

Liliane BOUROTTE donne pouvoir à Patrick BARREY

Annette DABIT donne pouvoir à Martine MARCHAND

Martine JONVILLE donne pouvoir à Nelly LOMBARD

Carole DELAMARCHE donne pouvoir à Olivier GUCKERT

ÉTAIENT ABSENTS :

Laetitia SACCHIERO, Suzel RICHARD, Jessica LEROY, Jean-Benoît JANNOT

Conseillers en exercice : Présents : 18 - Absents : 4 – Pouvoirs : 6 - Votants : 24

Monsieur Patrick BARREY est désigné secrétaire de séance.

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 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 que la commune de Commercy n'a pas transféré le pouvoir de police du maire en matière d'habitat à la CODECOM Commercy Void Vaucouleurs

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 la LOI n° 2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations ;

Vu la délibération n°2021/83 du Conseil municipal du 28 juin 2021.

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée que par délibération du 28 juin 2021, le Conseil municipal a instauré un permis de louer pour 3 ans jusqu'au 31/12/2024 dans 2 zones : rue de St Mihiel et quartier de la Paroisse selon les plans joints.

Il est rappelé la procédure :

1) 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, des sanctions sont prévues dans l'attente d'un décret à venir.

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 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 tiers 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 caisse de 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.

2) La zone soumise à autorisation préalable

Ce périmètre correspond à la zone dite « centre ancien quartier de la paroisse » et la zones regroupant la majorité des habitats collectifs, rue de St Mihiel .

Ce périmètre concentre les enjeux de détection et de suivi qualitatif des logements, et aussi les enjeux à moyen et long terme en matière d'adaptation de l'offre et à une demande bien différente aujourd'hui. Compte tenu des éléments de cadrage il est proposé de poursuivre le régime de location sur le périmètre détaillé ci-dessus.

Envoyé en préfecture le 12/11/2024

Reçu en préfecture le 12/11/2024

Publié le 12/11/2024

ID : 055-215501222-20241112-2024_138-DE



Le propriétaire a l'obligation de déposer une demande d'autorisation préalable comprenant :

- Le formulaire CERFA n°15652*01 complété ;
- Le dossier de diagnostic technique, imposé par la loi (DDT) : DPE, CREP(plomb), Diag amiante, état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz ;
- Le projet de bail ou le bail,
- Les plans intérieurs ;
- Des photographies du bien.

Si le dossier de demande est complet, la mairie délivre un accusé de réception. La délivrance de l'accusé de réception vaut récépissé de demande d'autorisation, mais ne vaut aucunement autorisation.

Si le dossier n'est pas complet, la mairie renvoie le dossier au propriétaire en précisant les éléments manquants à fournir.

Le propriétaire dispose d'un délai d'1 mois pour fournir les pièces manquantes.

Passé ce délai, la demande est refusée et le propriétaire se voit dans l'obligation de déposer une nouvelle demande.

3) Visite de contrôle

Une fois la demande transmise, la police municipale contacte le propriétaire ou son mandataire pour fixer une visite de contrôle du logement.

Lors de la visite, il est procédé à une évaluation de l'état du logement, à l'aide d'une grille de décence comprenant des critères objectifs portant sur la sécurité et la salubrité du logement.

Au terme de la visite, un rapport de visite est rédigé par la police municipale qui formule un avis (favorable/favorable avec travaux/défavorable).

Le cas échéant, la nature des travaux ou aménagements recommandés ou prescrits sera indiquée.

4) Décision

A l'appui du rapport de visite, le maire prend une décision (Autorisation/Autorisation conditionnée/Refus)

La décision est notifiée au propriétaire, au plus tard un mois après la réception du dossier, par voie postale ou dématérialisée.

Une décision de rejet sera prise si une mise en location porte atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique.

Cette décision sera assortie de la description des désordres constatés et de la prescription des travaux à mettre en œuvre pour y remédier.

Une fois les travaux réalisés et si le propriétaire souhaite toujours louer son bien, il devra déposer une nouvelle demande préalable de mise en location de son logement.

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 la ville de Commercy, Château Stanislas 55200 COMMERCY
- Soit par mail sur permisdelouer@commercy.fr au minimum un mois avant la date souhaitée d'effet du bail.

Il est proposé de définir la date de renouvellement de ce dispositif et, des obligations qui s'ensuivent pour les propriétaires, au 1^{er} janvier 2025.

Il est proposé au Conseil municipal :

- **DE PROROGER**, pour une durée de 3 ans, 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 ci-annexé à compter du 1^{er} janvier 2025;
- **DE NOTIFIER** la présente délibération à la Caisse d'Allocations Familiales de la Meuse et à la Mutualité Sociale Agricole ;
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération ;
- **DE DONNER** délégation à Monsieur le Maire pour décider d'éventuelles évolutions sur les modalités de mise en œuvre de ce dispositif.

Après en avoir délibéré,

À l'unanimité

Le Conseil municipal décide :

- **DE PROROGER**, pour une durée de 3 ans, 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 ci-annexé à compter du 1^{er} janvier 2025;
- **DE NOTIFIER** la présente délibération à la Caisse d'Allocations Familiales de la Meuse et à la Mutualité Sociale Agricole ;
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération ;
- **DE DONNER** délégation à Monsieur le Maire pour décider d'éventuelles évolutions sur les modalités de mise en œuvre de ce dispositif.

Le Maire
Jean-Philippe VAUTRIN

La présente décision est contestable devant le Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification.