



Ville de Revel

EXTRAIT

du registre des délibérations du conseil municipal

Objet : Instauration d'une autorisation de mise en location de logements d'habitation et modification de la déclaration de mise en location

N° 010.03.2025

Rapporteur :
Michel FERRET

L'an deux mille vingt-cinq le six du mois de mars à 18 heures 30, le conseil municipal de la commune de REVEL, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances à la mairie, sous la présidence de monsieur Laurent HOURQUET, à la suite à la convocation faite par monsieur le maire le 27 février 2025.

- Nombre de membres en exercice : 29
- Nombre de membres présents : 21
- Nombre de pouvoirs : 3
- Votants pouvoirs compris : 24

Présents

Laurent HOURQUET - maire, Marielle GARONZI, 1^{ère} adjointe, François LUCENA, 2^e adjoint, Michel FERRET, 4^e adjoint, Pascale CONTE-DUMAS, 5^e adjointe, Martine MARECHAL, 7^e adjointe, Alain MAGNIN-LAMBERT, 8^e adjoint, Alain CHATILLON, Thierry FREDE, Valérie MAUGARD, Patricia DUSSENTY, Ghislaine DELPRAT, Christelle FEBVRE, Jean-Louis CLAUZEL, Alain SARTORI, Catherine FEVRIER, Olivier PICARD, Thierry CLAVEL, Frédéric GALINIE, Bertrand JAULIN, Caroline MASSON

Absents excusés

Annie VEAUTE a donné procuration à Marielle GARONZI
Uvaldo POLVOREDA a donné procuration à Laurent HOURQUET
Marie ARGENCE a donné procuration à Alain SARTORI
Jérôme GARCIA, Brigitte BURSON-BRYER, Rémi DERON-LOUP, Robert CLERON, Martine FREEMAN

Les conseillers formant la majorité des membres en exercice, lesquels sont au nombre de 29, ont désigné comme secrétaire monsieur François LUCENA.

- oOo -

Depuis 2020, la commune a renforcé la lutte contre la vacance du parc locatif pour améliorer la qualité des logements à travers l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) « Rénov'ton logement ». Ce programme incitatif s'achève en juin 2025. Il a permis la rénovation de plus de 120 logements et la visite de plus de 400 logements.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

031-213104516-20250307-010032025-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 07/03/2025
Affichage : 10/03/2025

Pour l'autorité compétente par délégation

Pour une meilleure connaissance du parc locatif, il a été instauré depuis le 1^{er} avril 2023 un régime de déclaration de mise en location des logements sur le périmètre du site patrimonial remarquable zone 1 (SPR).

Cette connaissance fine du terrain révèle aujourd'hui que certains secteurs sont encore fragiles avec l'existence de logements ne respectant pas les règles de décence et par voie de conséquence des problématiques de vacance. Il est ainsi constaté qu'un tiers des signalements de logements indignes ou indécents dans le parc privé de la commune concernent un périmètre restreint du centre-ville.

Il faut préciser que tout signalement d'un logement indigne par son locataire est examiné par la ville et le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne. (PDLHI). Après enquête, une vingtaine de logements ont été visités et les poursuites ont été engagés à l'encontre de certains propriétaires.

En réponse à ces enjeux, la ville souhaite aller plus loin en instaurant l'autorisation préalable de mise en location de logements. Conformément aux articles L. 635-1 à L. 635-11 du Code de la construction et de l'habitat, il est proposé d'instaurer ce dispositif qui impose aux bailleurs de déclarer toute mise en location de logement situé dans un périmètre restreint, en complémentarité avec le régime de déclaration déjà existant.

Autorisation préalable

Le périmètre concerné par cette mesure est le suivant :

- les quatre galeries de la place Philippe VI de Valois,
- la rue du Temple,
- la rue des Sœurs,
- la rue du Four,
- la rue des Écuries,
- la rue de Vaure,
- la rue Victor Hugo,
- la rue Marius Audouy,
- la rue de Dreuilhe.

Il a été retenu en raison de la concentration des logements présentant des risques d'indécence et de vacance.

Tout propriétaire souhaitant mettre en location un bien immobilier situé dans ce périmètre devra obtenir une autorisation préalable de la commune avant de conclure un contrat de location.

L'autorisation doit être renouvelée à chaque nouvelle mise en location. Le délai d'instruction est d'un mois à compter de la remise du récépissé de dépôt d'un dossier complet. La commune se réserve le droit d'effectuer une visite de contrôle avant la délivrance de l'autorisation. L'autorisation doit être jointe au contrat de location. L'objectif est de garantir que le logement respecte les critères de salubrité, de sécurité et de décence exigés par la réglementation. En cas de non-conformité, une demande de mise aux normes sera émise. Sans régularisation pendant le délai d'instruction, une décision de rejet de la demande d'autorisation préalable de mise en location sera notifiée au bailleur.

Déclaration

Le régime de déclaration de mise en location déjà instauré par délibération de 29 septembre 2022 reste en vigueur sur le même périmètre (zone 1 du SPR) à l'exception des voies concernées par l'autorisation préalable. Pour mémoire, dans un délai de quinze jours suivant la signature d'un contrat de location à titre d'habitation en résidence principale, le propriétaire porte à la connaissance de la ville cette mise en location. Un récépissé est transmis au propriétaire au plus tard une semaine après le dépôt de la déclaration.

031-213104516-20250307-010032025-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 07/03/2025
Affichage : 10/03/2025

Pour l'autorité compétente par délégation

Périmètre

DÉCLARATION DE LOUER

Zone SPR 1

AUTORISATION DE LOUER

Galerie du Levant
Galerie du Midi
Galerie du Couchant
Galerie du Nord
Rue du Temple
Rue de Vaure
Rue Marius Audouy
Rue du Four
Rue des Écuries
Rue des Sœurs
Rue de Dreuilhe
Rue Victor Hugo



Modalités d'instruction

Le service Action cœur de ville assurera l'instruction de ces deux procédures.

Les pièces nécessaires à la constitution de la demande d'autorisation préalable et de déclaration (document cerfa, liste des diagnostics à transmettre...) seront téléchargeables sur le site Internet de la ville ou à retirer à l'hôtel de ville, 20 rue Jean Moulin.

Les dossiers devront être déposés à l'hôtel de ville ou envoyés par voie dématérialisée à l'adresse actioncoeurdeville@mairie-revel.fr.

Le dispositif entrera en vigueur le 15 septembre 2025.

En cas de non-respect des conditions fixées par ces dispositifs, des sanctions seront appliquées sous forme d'amendes perçues par la commune. Au préalable, la commune informera le propriétaire défaillant qui disposera d'un délai d'un mois pour présenter ses observations.

En cas d'absence des obligations de déclarations légales, la commune émettra des amendes de 5 000 € maximum et proportionnelles à la gravité de l'infraction. Ce montant pourra être porté à 15 000 € en cas de récidive dans un délai de 3 ans. S'agissant de mise en location d'un logement en dépit d'une décision de rejet du régime d'autorisation préalable, le montant maximal de l'amende est fixé à 15 000 €.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

031-213104516-20250307-010032025-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 07/03/2025
Affichage : 10/03/2025

Pour l'autorité compétente par délégation

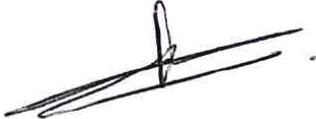
Sur proposition de monsieur Michel FERRET, le conseil municipal après en avoir délibéré à l'unanimité décide :

- d'approuver la mise en œuvre du régime d'autorisation de mise en location conformément aux articles L.635-1 et L.635-11 du code de la construction et de l'habitat,
- de fixer la date d'entrée en vigueur de l'autorisation préalable de mise en location au 15 septembre 2025,
- d'appliquer ce régime aux voies mentionnées ci-dessus,
- d'exclure du périmètre de déclaration de mise en location les voies concernées par le régime d'autorisation,
- d'approuver les modalités d'instruction,
- de transmettre la présente délibération à la Caisse d'allocations familiales et la caisse de mutualité sociale agricole,
- d'autoriser le maire ou son représentant à conclure une convention d'échange de données avec la CAF pour la mise en œuvre des permis de louer,
- d'autoriser le maire ou son représentant à signer les décisions motivées prononçant les amendes et à en fixer le montant, à l'expiration du délai mentionné pour la régularisation,
- d'autoriser monsieur le maire ou son représentant à signer tout document en relation avec ce dispositif.

Ainsi délibéré à Revel ledit jour.
Suivent les signatures.

Pour extrait certifié conforme
Revel, le 6 mars 2025

Le maire



Laurent HOURQUET

Le secrétaire de séance



François LUCENA

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

031-213104516-20250307-010032025-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 07/03/2025
Affichage : 10/03/2025

Pour l'autorité compétente par délégation