

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

L'An Deux Mil Vingt cinq, premier juillet à 19 heures 15, le Conseil Municipal de cette Commune, convoqué en date du **24 juin 2025**, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle du Conseil Municipal à la Mairie de Fumel, sous la présidence de **Monsieur Jean-Louis COSTES**.

Présents : Monsieur **Jean-Louis COSTES**, Monsieur **Jean-Pierre MOULY**, Madame **Josiane STARCK**, Monsieur **Francis ARANDA**, Madame **Maryse SICOT**, Monsieur **Michel MARSAND**, Madame **Sylvette LACOMBE**, Monsieur **Jérôme LARIVIERE**, Madame **Chantal BREL**, Monsieur **Flavien BASILE**, Monsieur **Gérard BEUVELOT**, Monsieur **Oscar FERREIRA**, Madame **Guylaine MATIAS**, Madame **Ida HIDALGO**, Madame **Sylvie LESCOUZERES**, Monsieur **Amandio LINHAS**, Madame **Sandrine GÉRARD**, Madame **Karine VILA**, Monsieur **Grégory VALLIQUET** et Monsieur **Olivier SOTTORIVA**.

ABSENTS EXCUSÉS :

Madame **Marie-Lou TALET** a donné pouvoir à Monsieur **Jean-Louis COSTES**, Madame **Jocelyne COMBES** a donné pouvoir à Madame **Josiane STARCK**, Madame **Céline STREIFF** a donné pouvoir à Monsieur **Olivier SOTTORIVA**.

ABSENTS :

Monsieur **Maxime ALBASI**, Monsieur **Ahmed EDOUIDI**, Monsieur **Cédric MORÉNO**, Monsieur **Jean BAIAO**.

Madame **Chantal BREL** a été nommée Secrétaire de séance

- . Nombre de Conseillers en exercice : **27**
- . Nombre de Conseillers absents : **7**
- . Nombre de Conseillers Présents : **20**
- . Nombre de pouvoirs : **3**
- . Suffrages Exprimés : **23**

OBJET : LUTTE CONTRE LE MAL-LOGEMENT – INSTAURATION DU PERMIS DE LOUER.

Monsieur COSTES rappelle que, dans le cadre du projet de territoire, la commune de Fumel s'est engagée, aux côtés de la communauté de communes Fumel-Vallée du Lot, dans une ambitieuse action de redynamisation du centre-ville.

Cet engagement a été formalisé dans le programme Petites Villes de Demain adossé à l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT). Cette démarche de redynamisation comporte un axe fort de requalification du bâti existant comme l'illustre la mise en œuvre de plusieurs dispositifs d'accompagnement des ménages notamment au travers d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat intercommunale (OPAH) sur la période 2024-2026, d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) de 2024 à 2028.

Afin de compléter ces actions, la communauté de communes Fumel-Vallée du Lot et la commune de Fumel souhaitent se doter d'outils et de moyens supplémentaires pour renforcer leur action de lutte contre l'habitat indigne, plus particulièrement sur les périmètres OPAH-RU, sur lesquels des suspicions de logements dégradés et potentiellement indignes subsistent.

Afin d'améliorer la lutte contre l'habitat indigne, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du **24 mars 2014** a mis à disposition des communes ou des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) compétents en matière d'habitat, un nouvel outil, le « permis de louer ».

Codifié aux articles L 634-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, le terme « permis de louer » désigne en réalité deux dispositifs aux régimes juridiques distincts à savoir l'autorisation préalable de mise en location et la déclaration de mise en location.

Ce « permis de louer » permet aux EPCI compétents de définir des périmètres géographiques, voire des catégories de logements ou ensembles immobiliers, pour lesquels la mise en location d'un bien par un bailleur est soumise à une autorisation préalable ou à une déclaration consécutive à la signature du contrat de location. Ce dispositif permet d'interdire ou de soumettre à condition la mise en location d'un bien qui porterait atteinte à la sécurité ou la salubrité des occupants.

Ainsi, la communauté de communes Fumel-Vallée du Lot et la commune de Fumel souhaitent mettre en place le régime de l'autorisation préalable de mise en location, sur les périmètres OPAH-RU cartographiés en annexe et selon les modalités et conditions décrites ci-après.

Dans ce périmètre, tous les propriétaires bailleurs (personne physique ou morale) devront solliciter, préalablement à la mise en location de leur bien, une autorisation auprès de la communauté de communes Fumel-Vallée du Lot. En revanche, sont exclus de ce dispositif les logements mis en location par un organisme de logement social ainsi que les logements qui bénéficient d'une convention avec l'Etat en application de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Cette démarche concerne les locations privées à usage de résidence principale, vides ou meublées.

Seule la première mise en location ou le changement de locataire sont visés. La reconduction, le renouvellement de location ou l'avenant au contrat de location ne sont pas soumis à autorisation.

La décision d'autorisation est prise par la collectivité compétente en matière d'habitat. Il convient donc d'attendre cette décision pour mettre le bien en location.

La collectivité peut décider de rejeter la demande ou la subordonner à des travaux d'aménagement lorsque le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique ou ne pas respecter les caractéristiques de décence prévues à l'article 6 de la loi du **6 juillet 1989**.



En cas d'absence de déclaration, le propriétaire peut se voir sanctionné par une amende administrative fixée par le préfet pouvant aller jusqu'à 5.000,00 € et 15.000,00 € maximum en cas de récidive pour le non-respect de l'obligation de déposer une demande de mise en location (nouveau manquement commis dans un délai de 3 ans) ou en cas de mise en location d'un logement en dépit d'une décision de rejet de la demande d'autorisation préalable notifiée. L'amende est proportionnée à la gravité des manquements constatés et ne peut être prononcée plus d'un an à compter de la constatation des manquements.

Un partenariat avec les services de la Caisse d'allocations familiales (CAF) de Lot-et-Garonne et la Mutualité sociale agricole (MSA) est en cours de construction afin d'établir une convention d'échanges de données.

Les demandes d'autorisation préalables à la mise en location constitués d'un formulaire Cerfa et des diagnostics immobiliers obligatoires seront adressées par le propriétaire, auprès de la communauté de communes Fumel-Vallée du Lot avant la conclusion du bail :

- soit par courrier recommandé avec accusé de réception à l'attention de Monsieur le Président de la CC Fumel-Vallée du Lot - Direction du Développement Territorial - 34 avenue de l'usine - 47500 FUMEL ;
- soit par voie électronique à l'adresse électronique suivante : permis-louer@cc-dufumelois.fr ;
- soit en main propre à la CC Fumel-Vallée du Lot - Direction du Développement Territorial - 34 avenue de l'usine - 47500 FUMEL.

Le temps d'instruction de la demande, incluant la visite du logement afin de vérifier la bonne qualité de ce dernier, est d'un mois. L'autorisation préalable de mise en location devra être jointe au contrat de bail.

Il est à noter que la visite du logement sera réalisée par un professionnel et en étroite concertation avec les Services d'Hygiène ou assimilés (pour contrôler les logements au niveau du décret décence et/ou du Règlement Sanitaire Départemental) afin d'assurer une action cohérente et efficiente. Cette collaboration fera l'objet d'une convention avec les communes de Fumel, Monsempron-Libos et Penne-d'Agenais.

Conformément à l'article L635-1 du Code de la construction et de l'habitation, la présente délibération doit fixer la prise d'effet du dispositif, qui ne peut être inférieur à six mois à compter de son entrée en vigueur.

Il est ainsi proposé de fixer au **1^{er} novembre 2025** la mise en œuvre effective du permis de louer avec autorisation préalable sur le périmètre OPAH-RU annexé à la présente délibération.

Ce délai incompressible permettra d'informer et de communiquer largement auprès des propriétaires bailleurs concernés, des partenaires de l'immobilier et du logement sur la mise en œuvre de ce nouveau dispositif.

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 (CCH) ;



AR Prefecture

047-214701062-20250701-46DL2025-DE
Reçu le 07/07/2025
Publié le 07/07/2025

Délibération n°46DL2025
Séance du Conseil Municipal
du 1^{er} juillet 2025

Vu la loi n°2014-366 du **24 mars 2014** pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ;

Vu la loi n°2018-1021 du **23 novembre 2018** portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ÉLAN) ;

Vu les statuts de la communauté de communes ;

Vu la convention OPAH-RU signée en date du **8 juillet 2024** ;

Vu la convention ORT signée en janvier 2025 et le programme d'actions ;

Vu la délibération de Fumel-Vallée du Lot instaurant le permis de louer en séance du **10 avril 2025** ;

Considérant l'imbrication des domaines d'intervention de Fumel-Vallée du Lot dans le dispositif ORT ;

Considérant que la communauté de communes Fumel-Vallée du Lot est compétente en matière d'habitat ;

Considérant que la communauté de communes Fumel-Vallée du Lot s'est engagée dans une démarche d'amélioration de l'habitat privé, par la mise en œuvre d'une nouvelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et une OPAH-RU depuis juillet 2024 ;

Après avoir entendu cet exposé Le Conseil Municipal,

1. **approuve la mise en œuvre du régime d'autorisation préalable à la mise en location sur le périmètre OPAH-RU de la commune de Fumel cartographié en annexe et selon les modalités définies ci-dessus ;**
2. **fixe l'entrée en vigueur du dispositif à partir du 1^{er} novembre 2025 ;**
3. **autorise le Maire ou son représentant à signer la convention de partenariat entre la communauté de communes Fumel-Vallée du Lot et la commune de Fumel ;**
4. **autorise le Maire ou son représentant à signer tous les documents afférents à la mise en œuvre du régime de l'autorisation préalable à la mise en location ;**
5. **constate que la présente délibération a été adoptée par 23 voix pour, à l'unanimité.**

Pour extrait certifié conforme
Fumel, le **1^{er} juillet 2025**

Signé par :



Jean-Louis COSTES, Maire de Fumel



Chantal BREL, Secrétaire de Séance

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui pourra faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter des formalités de publication et de transmission en Préfecture, d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Bordeaux (sur place ou par envoi postal à l'adresse suivante : 9 rue Tastet 33000 Bordeaux, ou par voie dématérialisée à l'adresse <http://www.telerecours.fr/>).