

**EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Matière :  
DOMAINES DE  
COMPETENCES PAR  
THEMES

Sous matière :  
POLITIQUE DE LA VILLE-  
HABITAT-LOGEMENT

Séance du Conseil Municipal du mardi 28 septembre 2021

Le Conseil Municipal de la commune de Castelnaudary légalement convoqué s'est rassemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Patrick MAUGARD, Maire

**OBJET :  
OPERATION  
« CŒUR DE  
VILLE »  
N° 2021-08 –  
INSTAURA-  
TION DU  
PERMIS DE  
LOUER**

**Présents :** Patrick MAUGARD, Philippe GREFFIER, Hélène GIRAL, François DEMANGEOT, Evelyne GUILHEM, Bernard GRIMAUD, Nicole CATHALA - LEGUEVAQUES, Philippe GUIRAUD, Jacqueline RATABOUIL, Jean-François VERONIN-MASSET, Brigitte BATIGNE, Giovanni ZAMAI, Marie-Claude BOURREL, Denis BOUILLEUX, Élisabeth ESCAFRE, Régine SURRE, Daniel SIBRA, Sabine CHABERT, Michel RATABOUIL, Chantal BARTHES, Javier DE LA CASA, Nicolas ASENSIO-VERGNES, Agnès SOULIER, Delphine SANTINI, Préscillia GRANIER, Audrey GAIANI, Thierry ROSSICH, Zohra KUFEL, Gérard MONDRAGON

Formant la majorité des membres en exercice

**Procurations :** Pierre BARBAUD Donne procuration à Patrick MAUGARD, Bruno PERLES Donne procuration à Élisabeth ESCAFRE, Karole CAFFIER Donne procuration à Gérard MONDRAGON,

LE NOMBRE DE CONSEILLERS  
MUNICIPAUX EN SERVICE EST DE 33

**Absents excusés :** Didier CABANIE Pierre BARBAUD, Bruno PERLES, Karole CAFFIER

RENDU EXECUTOIRE

CONVOCACTION CONSEIL  
EN DATE DU : 22  
SEPTEMBRE 2021

**Secrétaire :** Madame Sabine CHABERT

AFFICHAGE EN DATE  
DU : 06 OCT. 2021

PUBLICATION DE LA  
PRESENTE EN DATE  
DU 06 OCT. 2021

Monsieur le Maire rappelle que la Commune a mis place une Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur un périmètre stratégique et prioritaire, pour permettre d'apporter une réponse à la situation d'une partie de l'habitat privé ancien dégradé, d'améliorer de manière significative et durable la qualité et le confort des logements, et d'accompagner l'activité commerciale dans le cœur de Ville à travers une réappropriation du centre par les habitants.

La Commune souhaite poursuivre sa politique de l'habitat avec la mise en place du dispositif du « permis de louer » instauré par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 et le décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016 et conforté par la loi portant Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018,

Ce dispositif a pour objectif de lutter plus efficacement contre l'habitat insalubre et dangereux et également éviter la multiplication des « marchands de sommeil ».

Il permettra d'avoir un regard sur la qualité des logements loués, de contraindre les propriétaires à rénover les logements indignes en location, de consigner les allocations logements au détriment du propriétaire, et d'interdire à ceux déjà condamnés pour hébergement non décent ou insalubre d'acquérir un nouveau bien à destination locative.

Monsieur le Maire rappelle que le permis de louer regroupe deux régimes :

1/ La déclaration préalable de mise en location : oblige les propriétaires à déclarer à la commune la mise en location d'un bien dans les 15 jours suivant la conclusion d'un nouveau contrat de location et donne lieu à la délivrance d'un récépissé.

2/ Le régime d'autorisation préalable de mise en location : celui-ci est plus contraignant car il conditionne la conclusion d'un contrat de location à l'obtention d'une autorisation préalable. Aucun bail ne peut être signé tant que la Commune n'a pas autorisé la mise en location, ou accordé une autorisation tacite.

Il propose d'articuler le volet coercitif du permis de louer avec le volet incitatif de l'OPAH-RU, en mettant en place le régime d'obligation « d'autorisation préalable de mise en location », dans un secteur restreint correspondant au périmètre de l'OPAH-RU, quelles que soient les catégories et caractéristiques des logements mis en location soumis à autorisation.

Monsieur le Maire demande au Conseil Municipal de l'autoriser à mettre en place « le permis de louer » sur le périmètre de l'OPAH RU.

Vu la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 et le décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016, confortés par la loi portant Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018,

Vu l'arrêté n° DLC/BCLI-2021-003 du 24 juin 2021, prononçant la restitution de la compétence optionnelle « politique du logement et du cadre de vie aux communes membres de la communauté de communes Castelnaudary Audois.

Vu l'avis favorable de la Commission Communale Aménagement du Territoire Communal, Habitat, Travaux Enseignement Supérieur, en date du 27 septembre 2021.

## **LE CONSEIL MUNICIPAL APRES AVOIR DELIBERE**

**APPROUVE** la mise en place du « permis de louer », à savoir le régime d'obligation « d'autorisation préalable de mise en location » sur le périmètre de l'OPAH RU, annexé à la présente.

**PRECISE** que les autorisations préalables de mise en location seront obligatoires sur le périmètre annexé à la présente délibération pour l'ensemble des biens immobiliers, à usage d'habitation ou mixte (professionnel et habitation), vides ou meublés, mis en location, quelles que soient les catégories et caractéristiques des logements.

**PRECISE** que les demandes d'autorisation préalables de mise en location, accompagnées des pièces justificatives, devront être adressées, par lettre recommandée avec accusé de réception, par dépôt du dossier complet contre récépissé, au Service Urbanisme ou par voie électronique selon les modalités communiquées au public, dans le cadre de la communication qui précèdera la mise en place de la mesure. Néanmoins, ce dispositif ne s'applique pas aux logements mis en location par un organisme de logement social.

**INDIQUE** que ce dispositif sera applicable à compter du 1<sup>er</sup> mai 2021, soit dans le délai minimum de 6 mois à compter de la publication de la présente délibération.

**PRECISE** que la présente délibération sera notifiée à la DDTM de l'Aude, la Caisse d'Allocation Familiale et à la Caisse de Mutualité Sociale Agricole en application de l'article L.635-2 du Code de la construction et de l'habitation.

**AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tout document relatif à la mise en place de ce dispositif et notamment un partenariat avec la Caisse d'Allocation Familiale.

**ADOpte A L'UNANIMITE**

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an ci-dessus et ont les membres présents signé au registre.  
Pour extrait conforme au registre.  
La convocation du Conseil Municipal et le compte rendu de la présente délibération ont été affichés à la porte de la Mairie conformément aux articles R2121-7 du CGCT et L2121-25 du CGCT.

Castelnaudary, le 28 septembre 2021

Le Maire,  
**Patrick MAUGARD**



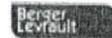
Ampliation faite le  
**06 OCT. 2021**  
Certifiée exécutoire par réception  
en Préfecture le :  
**05 OCT. 2021**  
Par publication le :  
**06 OCT. 2021**  
Par délégation,  
Le Directeur Général des Services  
Nicolas NAYRAL



Envoyé en préfecture le 05/10/2021

Reçu en préfecture le 05/10/2021

Affiché le **06 OCT. 2021**



ID : 011-211100763-20210928-DB2021231-DE