

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT
CANTON DE LODÈVE

COMMUNE DE LODÈVE

EXTRAIT DU REGISTRE DES ACTES CONSEIL MUNICIPAL DU 15 OCTOBRE 2024

numéro
CM_241015_03

L'an deux mille-vingt quatre, le quinze octobre,
Le Conseil municipal, dûment convoqué le neuf octobre deux mille vingt-quatre, s'est réuni en session ordinaire, salle du conseil de l'Espace Marie-Christine BOUSQUET, sous la Présidence de Gaëlle LEVEQUE.

nombre de membres	
en exercice	29
présents	23
exprimés	28
vote	
pour	28
contre	0
abstention	0

Présents :

Gaëlle LEVEQUE, Ludovic CROS, Nathalie ROCOPLAN, Monique GALEOTE, Ali BENAMEUR, Marie-Laure VERDOL, Didier KOEHLER, Isabelle PEDROS, Claude FERAL, Michel PANIS, Jean-Marc SAUVIER, Nathalie SYZ, Edith POMAREDE, Damien ALIBERT, David BOSC, Fadilha BENAMMAR KOLY, Thibault DETRY, Claude LAATEB, Joana SINEGRE, Magali STADLER, Damien ROUQUETTE, Françoise CAUVY, Marie Pierre CAUMES.

Absents avec pouvoirs :

Ahmed KASSOUH à Marie-Laure VERDOL, Fatiha ENNADIFI à Monique GALEOTE, David DRUART à Ludovic CROS, Izia GOURMELON à Didier KOEHLER, Christian RICARDO à Claude LAATEB.

Absent :

Gilles MARRES.

OBJET :	Convention de participation au financement du volet technique du permis de louer sur le centre ancien de Lodève mis en place par la Communauté de communes Lodévois et Larzac
----------------	--

VU le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), en particulier les 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 un urbanisme rénové, dite loi ALUR, et en particulier ses articles 92 et 93,

VU la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) et en particulier l'article 188 du chapitre 3 « Lutte contre les marchands de sommeil et le logement indigne »,

VU le décret n°2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location : le régime de la déclaration consécutive à la mise en location et le régime d'autorisation préalable à la 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 l'arrêté du Préfet de l'Hérault en date du 28 décembre 2020 qui fixe la grille de modulation du montant des amendes qui seront mises en œuvre systématiquement par les services de l'État en cas d'infraction à la procédure de permis de louer,

VU la délibération n°CC_20160623_002 du Conseil Communautaire du 23 juin 2016, relative à l'adoption du Programme Local de l'Habitat (PLH) du Lodévois et Larzac, actuellement en cours de révision depuis la délibération n°CC_211124_01 du Conseil communautaire du 24 novembre 2021,

Je certifie, sous ma responsabilité, le caractère exécutoire du présent acte et informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois, à compter de la notification : le Tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

VU la délibération n°CC_20170725_003 du Conseil communautaire du 25 juillet 2017 approuvant la convention de partenariat avec la Caisse d'allocations familiales de l'Hérault relative au dispositif de lutte contre l'indécence des logements signée le 20 décembre 2017 et les délibérations n°CC_200917_020 du Conseil communautaire du 17 septembre 2020 relative à l'avenant n°1 et n°CC_221208_10 du 8 décembre 2022 relative à l'avenant n°2,

VU les délibérations n°CC_210304_8 du Conseil communautaire du 4 mars 2021 et n°CM_210316_013 du Conseil municipal du 16 mars 2021 relatives à la convention d'adhésion au programme national Petites Villes de Demain (PVD), signée avec les partenaires le 26 mars 2021 à Lodève,

VU les délibérations n°CC_210708_24 du Conseil communautaire du 8 juillet 2021 et n°CM_210706_7 du Conseil municipal du 6 juillet 2021 relatives à la convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) mise au point suite à l'avis de la commission régionale d'engagement et des partenaires et signée avec les partenaires le 16 juillet 2021 à Lodève,

VU la délibération n°CC_211216_07 du Conseil communautaire du 16 décembre 2021 approuvant la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU), pour la période de 2022 à 2027, avec le volet copropriétés sur le périmètre de l'ORT de la Commune de Lodève pour une durée de cinq ans, signée le 15 février 2022 avec l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) et le Conseil départemental de l'Hérault,

VU l'étude préalable à la mise en place du permis de louer initié par la Communauté de communes Lodévois et Larzac et réalisé par le cabinet Urbanis de septembre à décembre 2023,

VU le courrier enregistré au numéro 2023-12-60137 du 18 décembre 2023 de la Commune de Lodève sollicitant la Communauté de communes Lodévois et Larzac pour instaurer le permis de louer sur le périmètre annexé à la présente délibération,

VU la délibération n°CC_240307_02 du Conseil communautaire du 7 mars 2024 instaurant le permis de Louer et la procédure d'autorisation préalable de mise en location sur le secteur du centre-ancien de Lodève,

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 d'aménagement,

VU la délibération n°CC_241010_05 du Conseil communautaire du 10 octobre 2024 relative à la convention de participation par la Commune de Lodève au financement du volet technique du permis de louer sur le centre ancien de Lodève,

CONSIDÉRANT que la loi ALUR susvisée offre la possibilité aux établissements publics de coopération intercommunal compétents en matière d'habitat d'instaurer le permis de louer afin de lutter plus efficacement contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil,

CONSIDÉRANT que les deux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location actés par le décret n°2016-1790 susvisé, obligent les propriétaires bailleurs à déposer un formulaire du Centre d'Enregistrement et de Révision des Formulaires Administratifs (CERFA) spécifique auprès de leur Commune préalablement à la mise en location, afin de permettre à la Communauté de communes de réaliser des contrôles pour vérifier la bonne qualité des logements mis en location,

CONSIDÉRANT que l'absence de déclaration ou d'autorisation est répréhensible par une amende pouvant atteindre jusqu'à quinze-mille euros (15 000 €) notamment en cas de récidive dans un délai de trois ans ; les produits des amendes étant versés à l'ANAH et réaffectés à la rénovation des logements,

CONSIDÉRANT qu' en application de l'article 23 de la loi du 9 avril 2024 susvisée, la compétence pour prononcer les amendes administratives en cas de manquements aux règles et pour en percevoir le produit incombe désormais aux Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) et aux communes,

CONSIDÉRANT que le Préfet n'est plus compétent en la matière depuis le 11 avril dernier, et qu'un décret viendra préciser les modalités de recouvrement et d'usage des amendes,

CONSIDÉRANT le diagnostic du Programme Local de l'Habitat en cours de révision indiquant :

- sur le territoire Lodévois et Larzac que l'habitat dégradé concerne près de vingt pour cent (20 %) des propriétaires occupants, soit trois-cent-vingt (320) ménages et près de 20 % du parc de logements locatifs, soit environ deux-cent-cinquante-trois (253) ménages qui seraient logés en catégorie 7 et 8, dont soixante pour cent (60 %) seraient sur Lodève soit cent-cinquante (150) ménages,
- de plus, trois-cent-quinze (315) logements seraient répertoriés dans une copropriété vulnérable,

CONSIDÉRANT l'étude préalable à la mise en place du permis de louer qui présente le dispositif et les enjeux afin de calibrer la mission et dans un premier temps sur la commune de Lodève,

CONSIDÉRANT les enjeux de rénovation du centre ancien de la ville de Lodève afin de rendre attractif ce centre-bourg dans une optique défendue depuis 2015 à travers le déploiement de nombreux dispositifs (Centre Bourg, non-décence, PVD, ORT et OPAH-RU) dans le but d'améliorer le confort des logements, la qualité de vie et la protection du patrimoine bâti,

CONSIDÉRANT que la mise en œuvre du dispositif ne peut intervenir qu'à l'expiration d'un délai minimum de six mois à compter de la délibération du Conseil communautaire prise le 7 mars 2024, délai permettant d'informer les propriétaires ainsi que tous les acteurs et partenaires concernés,

CONSIDÉRANT que le pôle mutualisé Habitat Urbanisme et Patrimoine instruira les dossiers avec l'appui du cabinet Urbanis avec lequel un contrat de prestations est déjà signé dans le cadre de l'OPAH-RU et dont les coûts de mise en œuvre du volet technique seront supportés par la Commune de Lodève dans le cadre de la convention de financement spécifique, annexée à la présente délibération,

Qui l'exposé de Gaëlle LÉVÊQUE et

Qui l'exposé de Ludovic CROS et après en avoir délibéré, le Conseil municipal :

- **ARTICLE 1 : PREND ACTE** de l'instauration à partir du 1^{er} octobre 2024 du permis de louer et de la mise en place de la procédure d'autorisation préalable de mise en location sur le secteur du centre-ancien de Lodève selon le périmètre annexé à la délibération n°CC_240307_02 susvisée,

- **ARTICLE 2 : VALIDE** la convention de financement avec la Communauté de communes Lodévois et Larzac, annexée la présente délibération, afin de partager les coûts de mise en œuvre du volet technique du permis de louer sur le centre ancien de Lodève,

- **ARTICLE 3 : AUTORISE** le Maire, ou son représentant, à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'exécution de la présente délibération et à signer tous les documents y afférents,

- **ARTICLE 4 : IMPUTE** la dépense correspondante au chapitre 62, article 62876 de la section de fonctionnement du budget principal,

- **ARTICLE 5 : DIT** que le présent acte sera transmis au service du contrôle de légalité, notifié aux tiers concernés et publié selon la réglementation en vigueur et inscrit au registre des actes.

Pour extrait certifié conforme au registre des actes.

Accusé de réception en préfecture
34-213401425-20241015-lmc112691-DE-1-1
Date de télétransmission : 16/10/24
Date de publication : 22/10/2024
Date de notification aux tiers :
Moyen de notifications aux tiers :

Le quinze octobre deux mille vingt-quatre
Le Maire,
Gaëlle LEVEQUE





CONVENTION DE PARTICIPATION FINANCIÈRE POUR LE DISPOSITIF PERMIS DE LOUER

ENTRE

La Communauté de communes Lodévois et Larzac sise 1 place Francis MORAND à LODÈVE, représentée par le Président, Jean-Luc REQUI,
ci-après dénommée « la CCLL », d'une part,

ET

La Commune de Lodève sise 7 place de l'hôtel de ville à LODÈVE, représentée par le Maire, Gaëlle LÉVÊQUE,
ci-après dénommée « la Commune », d'autre part,

EXPOSE

VU les délibérations n°CC_241010_XX du Conseil communautaire du 10 octobre 2024 et n°CM_241015_XX du Conseil municipal du 15 octobre 2024, relatives à la convention de participation par la Commune de Lodève au financement du permis de louer mis en place par la Communauté de communes Lodévois et Larzac,

Le pôle mutualisé Habitat Urbanisme et Patrimoine (HUP) instruira les dossiers avec l'appui du Cabinet Urbanis avec lequel un contrat de prestations est déjà signé dans le cadre du marché de suivi-animation de l'OPAH-RU.

Il est convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET

La mise en place du permis de louer sur le centre ancien de Lodève implique une répartition des charges financières :

La Communauté de communes finance le fonctionnement du dispositif et son volet administratif.

Les coûts de mise en œuvre du volet technique seront supportés par la Commune de Lodève dans le cadre de la présente convention de financement.

ARTICLE 2 : MODALITÉS DE FINANCEMENT ET DE PARTICIPATION FINANCIÈRE

Les coûts annuels du marché de prestation de services sont les suivants :

- phase 1 : prix forfaitaire de mise en oeuvre du Permis de louer : **4 725 € TTC**

La prestation correspond à l'analyse statistique du parc de logements dégradés, la délimitation du périmètre sur Lodève et l'assistance à la mise en oeuvre.

- phase 2 : prix détaillé quantitatif estimatif : prix unitaire de **228 € TTC** par dossier, soit par an, 9 120 € TTC sur une estimation de 40 dossiers traités.

La prestation englobe l'analyse des diagnostics immobiliers, la visite des logements, l'évaluation de l'état du logement, le rapport de visite et le suivi du dossier en coordination avec le service HUP.

Les tarifs sont contractuellement susceptibles d'évolution. La CCLL devra informer la Commune au moins 2 mois avant l'application du nouveau tarif. Si l'augmentation demandée par la CCLL est supérieure à 2%, un avenant à la convention sera réalisé.

La CCLL s'engage à financer la phase 1 en 2024 et les coûts de fonctionnement du dispositif correspondant au volet administratif pendant toute la durée de mise en œuvre.

La Commune s'engage à régler le coût total de la phase 2 par remboursement des sommes réellement payées par la CCLL pendant toute la durée de mise en œuvre.

La CCLL émettra un titre de recette au nom de la Commune correspondant au montant réellement facturé de l'année N au mois de janvier de l'année N+1 accompagné du bilan des dossiers traités.

ARTICLE 3 : AVENANT

Toute modification apportée à la présente convention donnera lieu à la passation d'un avenant, y compris les avenants liés à l'exécution des prestations en terme de marchés publics (évolution des missions, prestations supplémentaires éventuelles...), aux modalités de financement et de participation financière (obtention de subvention...) et/ou autres.

ARTICLE 4 : DURÉE

La présente convention prend effet à compter de sa signature et s'éteindra de plein droit à la date d'arrêt du marché public de prestations, soit février 2027.

Fait en deux exemplaires à Lodève, le

Pour la Commune de Lodève

Le Maire,
Gaëlle LÉVÊQUE

Pour la Communauté de Communes
Lodévois et Larzac,
Le Président,
Jean-Luc REQUI