

ARRONDISSEMENT

DE BEZIERS

SEANCE DU 5 JUIN 2026

Objet :

Modification des conditions du
régime d'autorisation préalable de
mise en location et approbation
du périmètre

N° : D - 2026 - 06 - 05 - 02

Nombre de Membres

Afférents Au conseil	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
23	23	23

Présents : Mesdames et Messieurs Géraldine ESCANDE, Daniel SCAFA, Ludivine ALBERT, Bernard GUERRERE, Marie-Jeanne MULLER, Didier MONTIER, Amandine DIEGO, Jean-François GUIBBERT, René COUSIN, Eliane CHAUMET, Corinne LOUBES, Fabrice LETELLIER, Alexandra SCHAAB, Esther CAVALLE, José GOMEZ, Martial MARTINEZ, Marie Carmen CHOLLET, Alain DECAMPS, Alain MANES, Françoise CARLES, Pascal LOUBET.

Procurations : Mme Ghislaine GAY à Mme Eliane CHAUMET, M. Vincent BAR à M. Fabrice LETELLIER.

Absents :

Secrétaire de séance : Daniel SCAFA

Début de séance : 18h00

Madame le Maire expose au Conseil Municipal,

Vu la loi n°2014-366 DU 24 Mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR),

Vu le décret n°2016-1790 du 19 Décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location,

Vu les articles L634-1 à L634-5 et les articles L635-1 à L635-11 du Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu l'arrêté du 27 mars 2017 relatif au formulaire de demande d'autorisation préalable de mise en location de logement,

Afin de renforcer la lutte contre l'habitat indigne, la loi ALUR du 24/03/2014 a permis aux collectivités territoriales de mettre en place un régime de contrôle des locations immobilières dans les secteurs comportant des logements dégradés. Désormais, les communes peuvent, selon les cas, conditionner la location à une déclaration de mise en location ou à une autorisation préalable.

Le Décret d'application n°2016-1790 du 19/12/2016, publié au JO du 21/12/2016, définit les modalités d'application de ces deux régimes :

- La déclaration préalable de mise en location, définie aux articles L634-1 à L634-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, est une simple formalité déclarative, permettant néanmoins à la commune d'être informée des logements mis en location.
- Le régime d'autorisation préalable, codifié aux articles L635-1 et suivants et R635-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, est plus contraignant puisqu'il conditionne la conclusion du contrat de bail à l'obtention d'une autorisation préalable, délivrée au regard des caractéristiques du logement concerné et qui doit être jointe à tout nouveau contrat de bail.

La demande est établie conformément au formulaire fixé par l'arrêté du 27/03/2017 et devra être déposé en Mairie contre récépissé. Le délai d'instruction est d'un mois à compter du dépôt.

Considérant que certains logements du parc privé offerts à la location, peuvent être considérés comme indignes, c'est-à-dire présentant un risque pour la santé ou la sécurité de leurs occupants,

Considérant qu'il convient de contrôler la qualité des logements mis en location sur le territoire de la commune, afin de renforcer la lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil,

Considérant que le secteur du centre ancien est le plus sensible à la présence d'immeubles en état de péril et de logements signalés pour insalubrité ainsi que les logements anciens,

Envoyé en préfecture le 10/06/2026

Reçu en préfecture le 10/06/2026

Publié le

11 JUIN 2026

ID : 034-213401359-20260605-D2026_06_05_02-DE

Vu la volonté de la commune d'instaurer le dispositif d'autorisation préalable de mise en location,

Considérant que ce dispositif conditionne la conclusion d'un contrat de location à l'obtention d'une autorisation préalable, délivrée dans un délai d'un mois et valable 2 ans suivant sa délivrance si le logement n'a pas été mis en location,

Considérant qu'à défaut de notification d'une décision expresse dans le mois suivant le dépôt de la demande d'autorisation, le silence vaudra autorisation, sans pour autant pouvoir être interprété comme une reconnaissance du caractère décent ou digne du logement,

Considérant que ce dispositif concerne les locations nues ou meublées qui constituent la résidence principale du locataire,

Considérant que ce dispositif s'applique exclusivement aux nouveaux contrats,

Considérant qu'une demande d'autorisation devra être déposée pour chaque nouvelle location,

Considérant qu'en cas de vente ou de donation portant sur le logement, l'autorisation en cours de validité peut être transmise au nouveau propriétaire, par le biais d'une déclaration de transfert qui produira effet à compter de son dépôt, sous réserve de l'accord du bénéficiaire initial de l'autorisation,

Considérant que l'autorisation ne pourra être délivrée à un logement situé dans un immeuble faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril,

Considérant que, pour tout logement considéré comme « susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique », la demande pourra donner lieu à un rejet ou autorisation sous conditions de travaux ou d'aménagements,

Considérant que l'absence d'autorisation est passible d'une amende allant de 5 000 € (jusqu'à 15 000 € en cas de récidive dans les 3 ans), à 15 000 € si la location est consentie malgré une décision de rejet d'autorisation,

Considérant que la date d'entrée en vigueur du dispositif ne peut être antérieure à 6 mois à compter de la publication de la présente délibération.

Considérant la délibération du conseil municipal de Lespignan n° D-2021-04-12-13 du 12 avril 2021 instituant le dispositif d'autorisation préalable de mise en location.

LE CONSEIL

Après avoir entendu l'exposé de Madame le Maire et en avoir délibéré,

Par 23 voix pour dont 2 procurations, 0 voix contre et 0 voix d'abstention,

DECIDE de maintenir le dispositif d'autorisation préalable de mise en location conformément aux articles L635-1 et suivants et R635-4 du Code de la Construction et de l'Habitation,

DECIDE de délimiter la zone dans laquelle les logements mis à la location seront soumis à autorisation, selon le plan joint en annexe, de la manière suivante :

- Tout logement situé dans l'intérieur du périmètre délimité en orange (soit le secteur ancien et très ancien du village) quelle que soit sa date de construction,
- Les logements dont la construction ont plus de 30 ans sur l'ensemble du territoire de la commune.

DIT que les demandes d'autorisation seront établies selon le formulaire fixé par l'arrêté en vigueur et déposées en Mairie contre récépissé.

DIT que ces nouvelles dispositions entreront en vigueur à compter du 1^{er} Janvier 2027.

AUTORISE Madame le Maire à signer tous les documents utiles à la mise en œuvre de la présente délibération.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus

Le Secrétaire,

Daniel SCIFA



La Maire

Géraldine ESCANDE-COLIN

Envoyé en préfecture le 10/06/2026

Reçu en préfecture le 10/06/2026

Publié le

11 JUIN 2026

ID : 034-213401359-20260605-D2026_06_05_02-DE

Après dépôt en Préfecture

De l'Hérault, le 10 JUIN 2026

Et publication ou notification

Du

La Maire : 11 JUIN 2026

