Envoyé en préfecture le 29/07/2026
Reçu en préfecture le 29/07/2026
Publié le
ID : 033-213303399-20260729-D2026_50-DE

PRIGNAC ET MARCAMPS

Le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni en session à la mairie de Prignac et Marcamps, le mercredi 8 juillet 2026 à 19h00, sous la présidence de Monsieur Laury Lefèvre, Maire.

Date de convocation : 3 juillet 2026

Etaient présents : Laury Lefèvre, Claude Migner, Myriam Robitaillié, Corine Levreaud, Elisabeth Bonachera, Patricia Lauriol, Cyril Grisvard, Guillaume Védrenne, Sabine Raymond, Hervé Bertrand, Paula Teixeira Bernardo, Xavier Lacave, Henri Such, Hughes Floury

Retard : Hughes Floury arrivée à 19h24

Étaient absents excusés :
Samantha Dorignac

Pouvoirs :
Samantha Dorignac donne pouvoir à Guillaume Vedrenne

Délibération 202650 : Instauration du PERMIS DE LOUER ET DU PERMIS DE DIVISER

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code la construction et de l'habitation (CCH) et notamment ses articles L.634-1 à L.635-11 et R.634-1 à R.635-4 ;

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 (ELAN) ;

Vu la délibération n°2022-38 du conseil municipal du 27 juin 2022, l'adhésion, à compter du 1er janvier 2023, au service commun intercommunal pour la lutte contre le mal logement au titre de la mission de base de ce service, à savoir la lutte contre l'habitat indigne.

Considérant le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) et le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) ;
Considérant le programme local de l'habitat (PLH) sur le territoire du Grand Cubzaguais Communauté de Communes ;
Considérant que la commune de Prignac-et-Marcamps est compétente en matière de lutte contre l'habitat indigne ;

Il est ainsi exposé :

Il appartient aux communes de s'organiser afin d'assurer la lutte contre le mal logement ainsi que la mise en place du permis de louer et du permis de diviser. Les communes du Grand Cubzaguais Communauté de Communes (G3C) ont souhaité mutualiser leurs moyens pour lutter contre l'habitat indigne. Certaines communes ont également fait part à G3C de leur souhait de mettre en place le permis de louer et/ou le permis

Envoyé en préfecture le 29/07/2026
Reçu en préfecture le 29/07/2026
Publié le
ID : 033-213303399-20260729-D2026_50-DE

de diviser. C'est pourquoi elles ont demandé à la G3C d'envisager un moyen de mutualiser la gestion de ces nouveaux services à l'échelle intercommunale.

Ainsi, G3C, soucieux de fournir un service de qualité, afin de rationaliser le service public et répondre à la demande des Communes, en cohérence avec son action en lien avec la planification de l'habitat et la rénovation énergétique, a décidé de créer un service commun intercommunal chargé de la lutte contre le mal logement (LML), incluant la mise en place du permis de louer et du permis de diviser. Ce service a été mis en place au 1er janvier 2023.

Au lancement du service commun LML, la commune de Prignac-et-Marcamps n'avait choisi d'adhérer qu'au service de base, à savoir la lutte contre l'habitat indigne.
La commune de Prignac-et-Marcamps a finalement décidé **d'instaurer le régime d'autorisation préalable de mise en location dit « permis de louer » et le permis de diviser à compter du 9 janvier 2027.**

Le permis de louer :

La loi n° 2014-366 en date du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) renforce les outils de lutte contre l'habitat indigne en proposant notamment le permis de louer, permettant de contrôler la mise en location pour les territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé ou dans lesquels l'habitat dégradé est susceptible de se développer.
Les articles L.634-1 du code de la construction et de l'habitation instaurent le permis de louer. L'objectif du permis de louer est de renforcer la lutte contre l'habitat indigne en s'assurant que les logements mis en location ne portent atteinte ni à la sécurité des occupants, ni à la salubrité publique.

Ce dispositif permet de soumettre la mise en location d'un logement par un bailleur à deux types de régimes :

La déclaration de mise en location oblige les propriétaires à déclarer à la collectivité la mise en location d'un bien dans les 15 jours suivants la conclusion d'un nouveau contrat de location. Il donne lieu à la délivrance d'un récépissé.
L'autorisation préalable de mise en location est un régime plus contraignant puisqu'il conditionne la conclusion d'un contrat de location à l'obtention d'une autorisation préalable. Délivrée dans un délai d'un mois, cette autorisation est valable deux ans suivant sa délivrance si le logement n'a pas été mis en location. Le transfert de l'autorisation à un nouvel acquéreur s'effectue après la déclaration auprès de la collectivité et la demande d'autorisation devra être renouvelée à chaque nouvelle mise en location. L'autorisation doit être jointe au contrat de bail à chaque nouvelle mise en location ou relocation.

Ces deux régimes permettent au service commun de réaliser des contrôles pour vérifier la qualité des logements mis en location. En outre, les propriétaires contrevenants au respect de la déclaration ou de l'autorisation préalable de mise en location seront passibles d'amendes pouvant aller jusqu'à 15 000€. Par ailleurs, la décision de refus d'une demande d'autorisation sera transmise à la caisse d'allocations familiales (CAF), à la caisse mutualité sociale (MSA) et aux services fiscaux.

La commune souhaite instaurer le régime d'autorisation préalable de mise en location.

La mise en œuvre de ce nouveau régime ne peut intervenir qu'à l'expiration d'un délai de 6 mois à compter de la publication de la délibération d'instauration du nouveau régime du permis de louer.
Ce délai de 6 mois est nécessaire à la bonne mise en marche du dispositif auprès des partenaires de la Commune (CAF, services fiscaux, MSA...) ainsi qu'à la communication à effectuer auprès du public, et notamment auprès des propriétaires de logements en location.

La présomption d'habitat dégradé :

Envoyé en préfecture le 29/07/2026
Reçu en préfecture le 29/07/2026
Publié le
ID : 033-213303399-20260729-D2026_50-DE

Le diagnostic du programme local de l'habitat (PLH) du Grand Cubzaguais met en évidence une présomption d'habitat dégradé. En effet, à l'échelle du territoire, le parc de logement présente un taux de logements privés potentiellement indignes légèrement supérieur à la moyenne départementale : 5.94% du parc de résidences principales privées contre 5.37% en Gironde (données PPPI 2017). Ces logements privés potentiellement indignes sont principalement de grande taille (plus de 75 M2), en location (54%), et pour un tiers, occupés par des séniors.

Par ailleurs, les situations de fragilité sociale sont particulièrement marquées sur le territoire. Parmi les propriétaires occupants, 33% sont modestes ou très modestes selon les critères de l'ANAH. Parmi les locataires du parc privé, 77% des ménages pourraient prétendre à un logement social. Enfin, 30% des locataires du parc privé vivent sous le seuil de pauvreté. Ces chiffres présentent une situation tendue associant une offre de logement abordable insuffisante et parfois dégradée à des ménages en difficulté économique et sociale. L'ensemble met en évidence une présomption d'habitat dégradé que le permis de louer doit participer à maîtriser en assurant un contrôle du parc locatif.
Le permis de diviser :

Le territoire fait face à une multiplication de divisions de bâtiments en plusieurs logements ne répondant pas aux normes de sécurité et de santé, au détriment de la qualité de vie individuelle et collective.
Le permis de diviser ? peut-être instauré dans les zones d'habitat dégradé : il s'agit de secteurs délimités devant présenter une proportion importante d'habitat dégradé ou dans lesquels l'habitat dégradé est susceptible de se développer.
Ainsi, le permis de diviser permet alors à la collectivité de s'assurer que toute division de logement répond aux critères définis par le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment en matière de sécurité et de salubrité.

Il est donc proposé d'adhérer, à compter du 9 janvier 2027, aux services « instruction des permis de louer » et au service « instruction des permis de diviser » proposés par le service commun mutualisé intercommunal LML, en plus des prestations de base déjà assurées pour la commune, liées à la lutte contre l'habitat indigne.

Il est rappelé que les modalités de fonctionnement du service commun LML ont été transcrites dans une convention globale signée par la Communauté de Communes et chacune des communes bénéficiant du service.

Cette convention, jointe en annexe de la présente délibération précise notamment :

1. Son champ d'application ;
2. Les missions pour lesquels le service commun est chargé ;
3. La définition opérationnelle des missions du maire et celles relevant du service commun, ainsi que leurs responsabilités respectives ;
4. Les modalités financières du service.

La convention ne modifie pas les compétences et obligations de la commune, notamment en ce qui concerne le pouvoir de police du Maire et l'instauration du permis de diviser.

Cette convention a déjà été signée par la commune de Prignac-et-Marcamps au titre des services de base liées à la lutte contre l'habitat indigne. Il est donc nécessaire de signer un avenant à ladite convention afin d'adhérer également au permis de louer et au permis de diviser.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide :

- d'instaurer le régime d'autorisation préalable à la mise en location sur l'ensemble de la commune à partir du 9 janvier 2027;
- d'instaurer le permis de diviser sur l'ensemble de la commune à partir du 9 janvier 2027 ;

Envoyé en préfecture le 29/07/2026
Reçu en préfecture le 29/07/2026
Publié le
ID : 033-213303399-20260729-D2026_50-DE

- d'adhérer, à compter du 9 janvier 2027 au service « instruction des permis de diviser » proposé par le service commun mutualisé intercommunal LML, en plus des prestations de bases déjà assurées pour la commune, liées à la lutte contre l'habitat indigne ;
- que la mise en place des dispositifs fera l'objet d'une publicité par voie de presse, de courrier et sur Internet ;
- que les formulaires de demande d'autorisation préalable seront téléchargeables sur le site de la commune et du Grand Cubzaguais Communauté des communes ;
- que les dossiers d'autorisation préalable devront être envoyés à la Mairie de Prignac-et-Marcamps par courrier recommandé avec accusé de réception ou déposés à l'accueil de la mairie contre récépissé ;
- de décider que les modalités relatives au fonctionnement et au financement de ce nouveau dispositif sont déléguées au service commun de la lutte contre le mal logement ;
- d'indiquer que la délibération exécutoire sera transmise à la caisse d'allocation familiale (CAF), à la caisse de mutualité sociale agricole (MSA), aux services fiscaux et au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées ;
- d'autoriser le Maire à signer tous les documents relatifs à cette délibération dont l'avenant.

Le 08 juillet 2026

La secrétaire de séance
Myriam ROBITAILLIE

Le Maire,
Laury LEFEVRE



