



Commune de Lamalou-les-Bains

Département de l'Hérault

Arrondissement de Béziers - Canton de Clermont-l'Hérault

Registre des délibérations du Conseil Municipal

Envoyé en préfecture le 18/09/2026

Reçu en préfecture le 18/09/2026

Publié le

ID : 034-213401268-20260914-74_2026DIR-DE

74_2026DIR

Objet : Lutte contre l'habitat indigne – Instauration autorisation préalable de mise en location « permis de louer »

Séance ordinaire
du : 14/09/2026

Date de convocation :
09/09/2026

Nombre de conseillers afférents au Conseil municipal : 19

En exercice : 19

Présents : 18

Votants : 19

Pour : 19

Contre : 0

Abstention : 0

L'an deux mille vingt-six, le quatorze septembre à dix-huit heures, le conseil municipal de la commune de Lamalou-Les-Bains dûment convoqué le neuf septembre s'est réuni à la mairie sous la présidence de M. René GINIEIS, maire

Etaient présents Mesdames et Messieurs : C.ABBAL, J-L. ALDIÉ, M.ASTRUC, E.AUDOUX, R.AUGE, M-H.CABANES, M.CANOVAS, A.CHAPELET, C.DAVID, M.FUMAT, R.GINIEIS, P.GUILLARD, A.GUYARD, P.JOUGLA, P.JUANCHICK, L.LACOUCHE, A.MARSELLA, M.PIQUET

Absents ayant donné procuration : F.MECHE à R.GINIEIS

M. Jean-Luc ALDIÉ a été élu secrétaire de séance

Les dispositions du code de la construction et de l'habitation, permettent à la communauté de communes, compétente en matière d'habitat, et aux communes volontaires, de délimiter des zones soumises à autorisation préalables sur les territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé ;

Plusieurs communes sont engagées depuis 2022 sur le territoire de Grand Orb.

Monsieur le maire expose aux membres du conseil municipal que le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L.635-1 et suivant, R.635-1 et suivants, qui donne la possibilité aux établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat ou à défaut aux communes, de définir par délibération des secteurs géographiques pour lesquels la mise en location d'un logement doit faire l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation préalable (à l'exception du parc social et des logements privés conventionnés).

Il est proposé de mettre en place le régime d'autorisation préalable à la mise en location afin d'effectuer un contrôle des logements et de lutter ainsi efficacement contre le logement indigne.

La procédure :

La demande d'autorisation est déposée par le bailleur ou son mandataire par un formulaire spécifique dont le modèle est fixé par arrêté.

A son dépôt, la demande d'autorisation de mise en location donne lieu à un récépissé. Sans réponse de l'administration dans un délai d'un mois, l'autorisation de mise en location devient tacite.

Pour autant dans le cas d'un accord tacite, l'autorisation de mise en location est inopposable aux autorités publiques chargées d'assurer la police de la salubrité ou de la sécurité publique, ainsi qu'aux droits des occupants.

Lorsque le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique l'administration peut refuser ou soumettre l'autorisation à conditions de travaux. Le refus est motivé et précise la nature des travaux ou aménagement prescrits pour satisfaire aux exigences de sécurité, de santé et de salubrité.



Commune de Lamalou-les-Bains

Département de l'Hérault

Arrondissement de Béziers - Canton de Clermont-l'Hérault

Registre des délibérations du Conseil Municipal

Envoyé en préfecture le 18/09/2026

Reçu en préfecture le 18/09/2026

Publié le

ID : 034-213401268-20260914-74_2026DIR-DE

74_2026DIR

L'absence d'autorisation est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire. Cependant, le fait de mettre en location un logement sans avoir préalablement déposé sa demande d'autorisation ou en dépit d'une décision de rejet de cette demande est sanctionné par une amende.

L'amende tient compte de la gravité des manquements constatés et est au plus égale à 15 000€. le paiement de l'amende est ordonné par le Préfet et intégralement versée, à l'Agence Nationale de l'Habitat.

Pour l'application de ce dispositif, il est proposé de mettre en place un périmètre qui a été défini en fonction de l'ancienneté et de l'indépendance des logements : le secteur défini correspond au noyau le plus ancien de la ville qui est marqué par une densité forte. De nombreuses habitations de ces quartiers sont dégradées :

1. Avenue de la Gare n°1, du n°2 au n°28 / Avenue Maréchal Foch du n°12 au n°18
Avenue Maréchal Foch du n° 5 au n° 15
2. Avenue Maréchal Foch du n°2 au n°4 – Avenue Maréchal Joffre du n° 2 au n° 24
3. Avenue Charcot n°27 / rue Paul Cere du n° 1 au n°11 et du n° 2 au n°16
4. Avenue Capus du n° 6 / 1 Avenue du Moulin
5. Zac bois de Ion : Résidence Plein Soleil, Résidence le Verdale, Résidence les Patios d'Or
6. Avenue de la République n°56 bis

Le conseil municipal,

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Et après en avoir délibéré, à l'unanimité,

– **D'APPROUVER** ce périmètre et de valider la mise en place du régime d'autorisation préalable sur ce périmètre par la communauté de communes.

– **D'APPROUVER** la date d'entrée en vigueur du dispositif proposée par la communauté de communes soit le 1er juin 2027

– **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à signer les pièces relatives à la présente décision et à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Le Conseil Municipal,

Après avoir entendu l'exposé de M. le Maire,

Et après en avoir délibéré, à l'unanimité,

–**D'APPROUVER** ce périmètre et de valider la mise en place du régime d'autorisation préalable sur ce périmètre par la communauté de communes.



Commune de Lamalou-les-Bains

Département de l'Hérault

Arrondissement de Béziers - Canton de Clermont-l'Hérault

Registre des délibérations du Conseil Municipal

Envoyé en préfecture le 18/09/2026

Reçu en préfecture le 18/09/2026

Publié le

ID : 034-213401268-20260914-74_2026DIR-DE

74_2026DIR

– **D'APPROUVER** la date d'entrée en vigueur du dispositif proposée par la communauté de communes soit le 1er juin 2027

– **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à signer les pièces relatives à la présente décision et à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Ainsi délibéré les jour mois et an susdits,

M. Jean-Luc ALDIÉ
Secrétaire de séance

René GINIEIS
Le Maire

e Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Montpellier dans un délai de 2 mois, à compter de la présente notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Transmis au contrôle de légalité le :

Publication le :