

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE BESSENS****2026-77****SEANCE DU 31 août 2026****DEPARTEMENT DU TARN
ET GARONNE****Arrondissement de
Montauban****COMMUNE DE BESSENS**

L'an deux mil vingt-six, le lundi trente et un août, dix-neuf heures, le conseil municipal s'est réuni salle du conseil de la Mairie de Bessens, sous la présidence de M. Adrien RAPHET, Maire.

Etaient présents, Mmes et MM. : Marjorie CIRODDE, Vanessa DE CORTE, Nicolas ESCANDE, Jean-Arnaud FERRIE, Amédée HUGANET, Laetitia LAFORGUE, Armand MAGNIER, Magalie MAINGUY, Nadège OGER, Adrien RAPHET, Alain ROUBY.

Etaient absents ou excusés, Mmes et MM. : Audrey GRANIOU, qui a donné procuration à Marjorie CIRODDE, Jérôme FABRIS, qui a donné procuration à Nadège OGER, Eric LACOMBE, qui a donné procuration à Nicolas ESCANDE, Séverine WIECZORECK.



Les conseillers présents représentant la majorité des membres en exercice qui sont au nombre de 15, il a été procédé conformément à l'article L2121.15 du CGCT à la nomination d'un secrétaire de séance pris au sein du conseil municipal. Mme Marjorie CIRODDE ayant obtenu la majorité des suffrages a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Convocation: 27/08/2026

Délibération n°2026-77 : Instauration d'une zone soumise à autorisation préalable de mise en location

Rapporteur : Monsieur le Maire

Exposé

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L. 635-1 et suivants et R. 635-1 et suivants ;

Vu le plan départemental de l'habitat (PDH) et le plan départemental pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDLHPD) 2024-2029 du Tarn-et-Garonne approuvés conjointement le 02 avril 2024 ;

Par sa délibération n°2026-41 du 18 mai 2026, la commune de Bessens a sollicité la communauté de communes Grand Sud Tarn-et-Garonne, afin de mettre en place l'autorisation préalable de mise en location sur un périmètre défini afin de lutter contre l'habitat indigne sur son territoire, après plusieurs signalements sur ces secteurs.

En effet, la commune de Bessens a reçu plusieurs signalements d'habitat indigne dans la période récente au sein du bourg ancien. L'instauration d'une autorisation préalable de mise en location constitue l'un des moyens d'action lutter contre ce phénomène.

Pour rappel, le dispositif prévoit que les propriétaires doivent obtenir une autorisation préalable à la mise en location à chaque conclusion d'un contrat de location.

A la suite du dépôt de la demande d'autorisation préalable, une visite du logement concerné peut être organisée. Celle-ci donne lieu à la formulation d'un avis favorable ou défavorable dans un délai d'un mois à partir de la date de dépôt du dossier. Un avis favorable peut également être accompagné de prescriptions. Les propriétaires se voyant refuser l'autorisation préalable de mise en location et ne respectant pas cette décision, ainsi que les propriétaires n'ayant pas déposé une demande d'autorisation préalable à la conclusion d'un contrat de bail sont passibles d'une amende pouvant aller jusqu'à 15 000 euros.

Cette sollicitation a été faite au nom de la compétence supplémentaire « Politique du logement et du cadre de vie d'intérêt communautaire » de la CCGSTG, lui permettant l'étude et la réalisation d'un plan local de l'habitat. Elle s'appuie notamment sur les dispositions de l'article L. 635-1 du code de la construction et de l'habitation, selon lequel « l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal peut délimiter des zones soumises à autorisation préalable de mise en location sur les territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé ». Le raisonnement de la commune de Bessens était en cohérence avec une partie de la doctrine selon laquelle les communautés de communes deviennent compétentes en matière d'habitat au sens de l'article L. 635-1 du CCH, dès lors qu'elles exercent au moins une sous-compétence rattachée à la compétence générique « habitat », notamment la sous-compétences « programme local de l'habitat ».

Toutefois, le service juridique de la Communauté de communes Grand Sud Tarn-et-Garonne a estimé, rejoignant une autre partie de la doctrine, qu'un tel raisonnement contredit le principe de spécialité des intercommunalités et de la définition de l'intérêt communautaire. Ainsi, dès lors que la délibération n°2018.11.29-218 du 29 novembre 2018 mentionne expressément que seule l'étude et plan local d'habitat sont attribuées à l'intercommunalité, la compétence en matière d'autorisation préalable de mise en location demeurerait strictement communale.

Il appartient donc au conseil municipal, en application de l'article L635-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH), de décider l'instauration d'une autorisation préalable de mise en location et de délimiter les zones soumises à cette formalité, au regard de l'objectif de lutte contre l'habitat indigne et en cohérence avec le plan départemental pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDLHPD), conformément à l'article L635-1 du CCH.

AR Prefecture

082-218200178-20260831-DELIB2026_77-DE
Reçu le 03/09/2026
Publié le 03/09/2026

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

Le PDH/PDLHPD du Tarn-et-Garonne a été approuvé le 2 avril 2024, il a notamment comme objectif n°2 un accompagnement à l'amélioration du parc existant. Cet objectif est décliné en 3 sous-objectifs, dont la lutte contre l'habitat indigne (LHI). Des actions déjà en place sont confortées :

- le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) qui a un rôle de coordinateur de l'ensemble des acteurs de la LHI et d'appui aux collectivités territoriales. Son rôle sera étendu à des missions de sensibilisation au mal-logement, à développer un réseau de référents (binômes élus/technicien).

- la poursuite de l'accompagnement dans les dispositifs Petite Ville de Demain et Action Cœur de Ville en déployant des outils comme le permis de louer.

Un accompagnement à la mise en place de mesures plus coercitives peut aussi être proposé (opérations de RHI et Thirori, travaux d'office, procédures contre les marchands de sommeil).

Le périmètre identifié est constitué par l'ensemble des logements adressés sur les rues de la Mairie, Jules Ferry, des Capellas, des Rosiers, la place de la Fraternité, le chemin des Palanques, l'impasse des jardins ainsi que le chemin de Lapeyrière.

Cette procédure d'autorisation préalable ne s'applique ni aux logements mis en location par un organisme de logement social, ni aux logements qui bénéficient d'une convention avec l'Etat en application de l'article L. 351-2 ; de même, la date d'entrée en vigueur du dispositif, ne peut être fixée à un délai inférieur à six mois à compter de la publication de la présente délibération.

La présente délibération doit également fixer le lieu et les modalités de dépôt des demandes d'autorisation. Aussi, il est proposé que le lieu de dépôt soit le guichet unique de la mairie de Bessens, et les modalités de dépôt des demandes d'autorisation seront les suivantes :

- dépôt papier en mairie aux horaires d'ouverture contre récépissé,
- lettre recommandée avec accusé de réception adressée à la Mairie,
- mail à l'adresse de l'accueil de la mairie : mairie@bessens.fr

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à la majorité absolue de 14 voix « pour » :

DECIDE d'instaurer une zone soumise à autorisation préalable de mise en location sur la commune de Bessens sur le périmètre constitué par l'ensemble des logements adressés sur les rues de la Mairie, Jules Ferry, des Capellas, des Rosiers ainsi que la place de la Fraternité, le chemin des Palanques, le chemin de Lapeyrière et l'impasse des jardins ;

PRECISE que la date d'entrée en vigueur du dispositif est fixée à 6 (six) mois à compter de la publication de la présente délibération ;

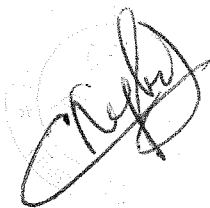
PRECISE que le lieu de dépôt des demandes sera le guichet unique de la mairie de Bessens, et que les modalités de dépôt des demandes d'autorisation seront les suivantes :

- dépôt papier en mairie aux horaires d'ouverture contre récépissé
- lettre recommandée avec accusé de réception adressée à la Mairie
- mail à l'adresse de l'accueil de la mairie : mairie@bessens.fr.

Fait à Bessens, le 01/09/2026

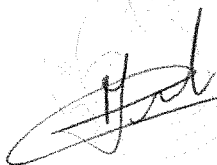
Le Maire,

Adrien RAPHET



La Secrétaire de Séance,

Marjorie CIRODDE



Le présent acte peut faire l'objet, dans le délai de deux mois à compter de sa publication et transmission au représentant de l'Etat, d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Toulouse sis 68, rue Raymond IV, 31 000 Toulouse. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application Télérecours accessible par le site www.telerecours.fr.

Certifiée exécutoire,

les formalités de publicité ayant été effectuées le :

03 SEP. 2026

et la délibération ayant été reçue en Préfecture le :

03 SEP. 2026

AR Prefecture

082-218200178-20260831-DELIB2026_77-DE

Reçu le 03/09/2026

Publié le 03/09/2026