

Département de l'Ain
Arrondissement de Belley
Canton de Plateau d'Hauteville
Commune de Tenay

DÉLIBÉRATION
DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de
Conseillers
En exercice 15
Présents 13
Votants 15

Absents 2

Pouvoirs 2

L'an deux mil vingt-six et le neuf avril à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la mairie sous la Présidence de M. Gaël ALLAIN, Maire.

Etaient présents : M et Mmes G. ALLAIN, C. PARDO, C. GRABIT, F. MALARD, G. PLACET, C. TIVEDDU, J-L. BOUTON, D. TRIANTAFFYLIDIS, S. MATHIEU-CHEVROLAT ; S. BRUN ; V. AUZIAS, M. LUTTENSCHLAGER, F. CIFFOTTI S. CHEVRY ; J-F BONIN

Date de convocation : 01/04/2026

Secrétaire de séance : Carlos PARDO

S. CHEVRY donne pouvoir à C. PARDO
J-F. BONIN donne pouvoir à C. TIVEDDU

PERMIS DE LOUER
Délibération N°22/2026

-- * --

Monsieur le Maire rappelle que chaque année des procédures sont engagées au titre de la lutte contre l'habitat indigne ou insalubre sur les logements de la commune de Tenay. Néanmoins, et malgré la réglementation en vigueur, ces situations sont très difficiles à identifier puis à traiter.

Créé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi « ALUR » du 24 mars 2014, le dispositif du « permis de louer » permet entre autres :

- D'assurer une connaissance plus étroite de la qualité du parc locatif privé,
- De prévenir des situations d'habitat indigne, notamment les situations récurrentes, et de lutter contre les marchands de sommeil

Les deux régimes du permis de louer :

- Le régime de la déclaration de mise en location : oblige les propriétaires à informer la collectivité de la mise en location d'un bien dans les 15 jours faisant suite à la signature d'un nouveau contrat de location.
- Le régime d'autorisation préalable de la mise en location sous lequel un propriétaire souhaitant mettre en location un logement doit solliciter l'obtention d'une autorisation à la mise en location afin de conclure le contrat de location.

Les critères de définitions du périmètre d'application.

Accusé de réception en préfecture
001-210104162-20260409-22-2026-DE
Date de réception préfecture : 10/04/2026

Les articles L.634-1 et L.635-1 du Code de la Construction et de l'Habitation prévoient que l'autorisation préalable de mise en location et de la déclaration de mise en location soient applicables sur des zones délimitées au regard de l'objectif de lutte contre l'habitat indigne et en cohérence avec le programme local de l'habitat en vigueur et le plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées.

La commune de Tenay s'est portée volontaire pour expérimenter ce dispositif sur plusieurs secteurs définis.

Enfin, les sources statistiques indiquent que la commune de Tenay possède dans le parc privé potentiellement indigne un nombre de signalement égal à 16 contre 197 à l'échelle du territoire de la Communauté de Commune de la Plaine de l'Ain sur la période 2018-2025, ce qui représente toutefois 8.2% de signalements sur l'ensemble des communes de la CCPA. Par ailleurs, la connaissance des procédures en cours sur la commune au titre des pouvoirs de police générale (hygiène et salubrité) et spéciale (sécurité et péril) dont dispose le Maire de Tenay, indique également un enjeu fort de connaissance et de contrôle sur les logements du centre-ville.

Ce travail d'analyse a permis d'aboutir à la définition du périmètre du permis de louer qui pourra évoluer.

Le périmètre d'application

Le périmètre d'application se situe sur tout le territoire de Tenay sur lesquelles les deux régimes du permis de louer seront expérimentés :

- La **déclaration de mise en location** est applicable sur tout le territoire de la commune à l'exception de 5 rues où sera applicable le régime d'autorisation préalable mise en location.
- Le **régime d'autorisation préalable de mise en location** sera applicable sur les rues **Neuve, de la Gare, de la Cour, Centrale, de la Guinguette où sera applicable le régime d'autorisation préalable de mise en location.**

Ces périmètres sont annexés en format cartographique à la présente délibération.

Les sanctions prévues en cas de non-respect du permis de louer.

Les sanctions prévues par l'article L.634-4 et L.635-7 du code de la construction et de l'habitation sont des sanctions administratives, appliqués par le représentant de l'Etat dans le département avec respect du contradictoire et possibilité de régularisation. L'amende est proportionnée à la gravité des manquements et constatés et doit être prononcée dans un délai maximum d'un an après constatation des manquements. Le montant de ces amendes varie également selon le régime du permis de louer. Pour les propriétaires ne respectant pas la déclaration de mise en location, l'amende pourra atteindre 5 000€ maximum (15 000€ si récidives dans les 3 ans). Pour les propriétaires ne respectant pas l'autorisation préalable de mise en location l'amende pourra atteindre 15 000€.

Modalité de mise en œuvre et outils

Le dispositif entrera en vigueur le 2 novembre 2026.

Le dépôt des demandes d'autorisation préalable de mise en location ou des déclarations de mise en location est à effectuer auprès de la mairie de Tenay soit par courrier postal, soit par dépôt auprès des services de la mairie pendant les horaires d'ouverture au public.

Il est également prévu une procédure de dépôt de façon dématérialisée en ligne afin de faciliter les démarches des propriétaires, via l'adresse accueil@tenay.fr

Accueil Service Habitat
00412104162-20260409-22-2026-DE
Date de réception préfecture : 10/04/2026

Dans le cas du dépôt d'une demande d'autorisation préalable de mise en location, l'accusé de réception du courrier vaudra récépissé de dépôt, conformément au décret 2016-1790 du 19 décembre 2016.

La Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain s'engage à étudier avec la commune de Tenay, le cadre de mise en œuvre de chacun des deux régimes du permis de louer notamment sur les outils d'instruction, les outils d'informatiques et le plan de communication vis-à-vis des propriétaires concernés et des partenaires comme la CAF, la MSA et le service des impôts.

L'application de ces dispositifs s'articulera étroitement avec les moyens déjà mobilisés par la commune au titre des pouvoirs de police générale du maire en matière d'hygiène et de salubrité. Une visée pédagogique et préventive auprès des propriétaires guide l'action des partenaires.

Le suivi et l'animation du projet sera assuré par le prestataire en lien étroit avec les services de la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain et de la commune de Tenay. Le prestataire est missionné afin d'effectuer les visites nécessaires à la mise en œuvre des deux régimes du permis de louer et en particulier au régime d'autorisation préalable. Les élus ou technicien de la commune de Tenay pourront se joindre au prestataire missionné par la CCPA pour effectuer les visites, en cas de besoin.

Vu les articles L.635-1 et suivants et L.634-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation ;

Vu le décret 2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif au régime de déclaration de mise en location et d'autorisation préalable de mise en location ;

Vu l'avis favorable de la commission habitat de la CCPA du 13 novembre 2025 ;

Vu l'avis favorable du Bureau communautaire du 2 décembre 2025 ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la CCPA pour la mise en place de l'expérimentation du permis de louer du 16 décembre 2026 ;

Le Conseil Municipal,
Où l'exposé du Maire,
Après en avoir délibéré,

- AUTORISE la mise en œuvre de l'Autorisation Préalable de Mise en Location prévue par les articles L.635-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH), à compter du 2 novembre 2026 sur les logements des rues Neuve, de la Gare, de la Cour, Centrale et de la Guinguette.
- AUTORISE la mise en œuvre de la Déclaration de Mise en Location prévue par les articles L.634-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH), à compter du 2 novembre 2026 sur l'ensemble de la commune.
- DIT que les lieux de dépôt de la déclaration de mise en location ou de la demande d'autorisation préalable de mise en location s'effectueront soit :

Accusé de réception en préfecture
001-210104162-20260409-22-2026-DE
Date de réception préfecture : 10/04/2026

par courrier postal, soit par dépôt auprès des services de la mairie pendant les horaires d'ouverture au public ou par voie dématérialisée auprès de la Mairie de Tenay :

Mairie
Place de La Mairie
01230 TENAY

habitat@tenay.fr

- AUTORISE le Maire à signer tous les actes nécessaires à la mise en œuvre du permis de louer.

La présente délibération sera transmise à Monsieur le Sous-Préfet de l'Arrondissement de Belley.

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an susdits et ont signé au registre, les membres présents.



Le Maire,
Gaël ALLAIN,

*Par délégation
du Maire
C. PARBO
Adjoint au Maire*