



MAIRIE DE LES-ARCS-SUR-ARGENS

Extrait du registre des délibérations du conseil municipal Du 05 février 2024

Délibération n° 24.01.5 - Mise en place du permis de louer

L'an deux mille vingt-quatre le cinq février à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de la commune de LES ARCS Var, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, Salle du Conseil, sous la présidence de Mme Nathalie GONZALES, Maire.

Date de la convocation : mardi 30 janvier 2024

Présents :

Nathalie GONZALES, Olivier POMMERET, Christophe FAURE, Geneviève DIBO, Frédéric LAMAT, Marie-pierre CHARLES, Stéphane HUDDLESTONE, Damien LOMBARD, Francine DOLLA, Nathalie CHALOPIN, Sophie BONNAUD, Philippe COTTE, Christophe MELET, Léo DOMERGUE, Laurent BONZI, Emilie GROSSI-WAGNER, Bouchra EDDADSI BARQANE, David ROLFI, Nicolas DATCHY, Nadia ZEGRE

Absents :

Floris GRANDVARLET, Amélie BOURCET, Cindy FORTERRE-ROL, Pierre KESTEMONT, Christophe CHAVERNAS

Procurations :

VIRQUIN Christelle a donné pouvoir à POMMERET Olivier, CHALOT-FOURNET Christine a donné pouvoir à GONZALES Nathalie, LEQUENNE Fabienne a donné pouvoir à ZEGRE Nadia, DURANDO Julien a donné pouvoir à ROLFI David

Nombre de conseillers				
En exercice	Présents	Absents	Procurations	Votants
29	20	5	4	24

Vu les articles L. 635-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), relatif à l'autorisation préalable de mise en location ;

Vu le Programme Local de l'Habitat 2019-2024, adopté par le Conseil d'agglomération le 11 juillet 2019 (délibération n°C_2019_122) ;

Vu les conventions d'OPAH et d'OPAH RU, adoptées par le Conseil d'agglomération le 29 juin 2023 (délibération n°C_2023_097) ;

Vu la lettre de saisine rédigée par la commune le 10 novembre 2023 saisissant l'agglomération pour la mise en place du dispositif sur son territoire ;

Vu de l'avis favorable de la commission « Habitat et revitalisation des cœurs de villes » réunie le 14 novembre 2023 ;

La commune au côté de l'agglomération (DPVa) s'est engagée dans une politique de l'habitat, public comme privé, en particulier depuis l'approbation de son Programme Local de l'Habitat 2019-2024.

Le programme local de l'habitat (PLH) est élaboré par l'établissement public de coopération intercommunale pour l'ensemble de ses communes membres pour une durée de six ans. Il définit les principes d'une politique visant :

- à répondre aux besoins en logements et en hébergement,
- à favoriser la mixité sociale,
- à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées.

L'action n°1 du programme local de l'habitat a pour thématique « Réhabiliter et revitaliser les centres villes et centres-bourgs ».

Parallèlement, la mise en place de plusieurs dispositifs d'amélioration de l'habitat à l'échelle territoriale a été retranscrite dans les conventions d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) 2023-2028.

A l'occasion de la mise en place de cette opération, des périmètres d'intervention renforcée ont été définis et afin de compléter les investissements prévus, l'opportunité de mettre en place le permis de louer est apparue avec une complète acuité.

Les principes du permis de louer :

Le CCH permet aux communes volontaires de définir des secteurs géographiques et/ou des catégories de logements ou ensembles immobiliers pour lesquels la mise en location d'un bien doit faire l'objet d'une des deux procédures suivantes :

• Autorisation préalable de mise en location (APML) : toute nouvelle mise en location sur les territoires retenus est subordonnée à la délivrance au bailleur par le Maire de la commune, d'une autorisation préalable de mise en location. Celui-ci peut refuser ou soumettre à condition l'autorisation préalable de mise en location lorsqu'un logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants ou à la salubrité publique. En cas d'absence de dépôt de demande d'APML, ou de mise en location malgré un refus d'autorisation, le bailleur encourt des sanctions financières.

• Déclaration de mise en location (DML) : tout logement mis en location sur les territoires soumis à déclaration, fait l'objet de la part des propriétaires d'une déclaration de mise en location dans les 15 jours suivants la signature du bail.

L'autorisation préalable de mise en location étant une mesure plus coercitive, elle semble plus adaptée au besoin du territoire. C'est donc cette procédure qui est visée dans cette délibération.

En effet, les contrevenants - les propriétaires - ne s'étant pas conformés aux exigences du dispositif, s'exposent à une amende du Préfet.

Le CCH précise que les intercommunalités compétentes en matière d'habitat délibèrent le principe de mise en place du permis de louer. Dans ce contexte, les communes, peuvent à leurs demandes organiser la mise en œuvre et le suivi sur leur territoire. A cet effet, Madame le Maire a fait part de son intention dans une saisine adressée au Président de l'EPCI.

Le travail partenarial mené entre les communes concernées par les OPAH RU et DPVa a permis de délimiter la zone soumise au dispositif d'autorisation préalable de mise en location faisant l'objet de la présente délibération. La zone délimitée présente une proportion importante d'habitat dégradé/indécent/insalubre. En effet, l'étude pré-opérationnelle de l'amélioration de l'habitat portée en 2021 a notamment permis de déterminer que 16 % des logements privés du territoire sont potentiellement en état passable à mauvais dont 3,8 % en état médiocre à mauvais. Cette catégorie d'habitat est surtout concentrée dans les cœurs de villes des secteurs d'intervention renforcé et des communes concernées par les OPAH RU.

Le périmètre retenu est détaillé en annexe.

Cette délégation est limitée à la durée de validité du programme local de l'habitat soit 2024. Si le présent PLH est prolongé ou si un nouveau PLH devient exécutoire, une nouvelle délibération de prolongation du dispositif devra être prise.

Dans le cadre du suivi du dispositif, la commune s'engage à adresser à l'EPCI un rapport annuel sur l'exercice de cette délégation.

La date d'entrée en vigueur du dispositif au sein de chaque commune sera établie 6 mois après la publication de la délibération intercommunale de mise en place du permis de louer et après délibération du conseil municipal ; **soit à compter du 12 juin 2024.**

Procédure de traitement des autorisations préalables de mise en location (APML)

Suite à l'entrée en vigueur de ce mécanisme, les personnes qui mettent en location un logement situé dans les zones soumises à déclaration de mise en location doivent le déclarer au Maire. Cette déclaration doit être faite dans un délai de 15 jours suivant la conclusion du contrat de location via le formulaire CERFA n° 15651*01. Le dossier de diagnostic technique (DPE, exposition au plomb, état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz...)

L'ensemble de ces éléments doit être adressé :

- par courriel à permisdelouer@lesarcssurargens.fr ;
- par courrier recommandé avec accusé de réception à l'intention de Madame le Maire de la commune des Arcs-sur-Argens - place du général de Gaulle 83460 LES ARCS.

Les demandes régulièrement déposées seront instruites au regard des référentiels de contrôle suivants :

- Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi 2000- 1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, complété par le décret numéro 2017- 312 du 9 mars 2017 ;
- Le règlement sanitaire départemental ;
- Le titre 1 est le titre 3 du livre troisième du code de la santé publique ;
- Les articles L511-1 à L511-11-6 et R511-1 à R511-5 du code de la construction.

À défaut de notification d'une décision expresse dans un délai d'un mois à compter du dépôt de la demande d'autorisation, le silence de la commune vaut autorisation préalable tacite de mise en location.

Madame le Maire propose au conseil municipal :

- délimiter la zone de l'autorisation préalable de mise en location selon le périmètre précisé en annexe;
- d'autoriser l'installation du dispositif de permis de louer sur la commune concernée par le dispositif d'OPAH RU ;
- d'accepter la délégation consentie par l'agglomération concernant la mise en œuvre et le suivi de l'autorisation préalable de mise en location sur la base du périmètre fixé en annexe ;
- d'autoriser Madame le Maire à signer tout document afférant et à assurer l'exécution de la présente délibération.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, adopte à l'unanimité des suffrages exprimés les conclusions de la présente délibération.

Le Maire,

A blue ink signature, appearing to be 'Nathalie Gonzales', is written over a circular official stamp. The stamp contains the text 'MAIRIE DE LAUNAY' and '21'.

Nathalie GONZALES