

DEPARTEMENT DU GARD
COMMUNE DE MANDUEL

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 10 mai 2022 - Délibération n°22-061**

Objet : Instauration du régime d'autorisation préalable de mise en location (dit permis de louer) sur le périmètre du cœur de ville de Manduel

Le dix mai deux mille vingt-deux, à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal, convoqué le quatre mai précédent, s'est réuni en salle des Garrigues, rez-de-chaussée, sous la présidence de Monsieur Jean-Jacques GRANAT, Maire.

PRÉSENTS : J-J. GRANAT, X. PECHAIRAL, M. PLA, B. MALLET, H. NICOLAS, N. ANDREO, M. EL AIMER, C. MARTIN, J-P. ROUX, A. MATEU, P. PLONGET, M. MESSINES, F. LOPEZ, C. CERVERO, C. BOUILLET, P. SILVA, W. ALCANIZ, D-A. ROUX, D. GUIOT, S. DIELLA, T. SABATIER, H. JONQUIERE.

ONT DONNE PROCURATION :

V. MAGGI donne procuration à J-J. GRANAT, L. HEBRARD donne procuration à X. PECHAIRAL, N. CANONGE donne procuration à B. MALLET, D. MARTY donne procuration à D-A. ROUX.

Absents : M. MONNIER, I. ALCANIZ-LOPEZ, S. BREIT.

SECRETAIRES DE SEANCE : Hélène NICOLAS

* * *

Rapporteur : Marine PLA, 4ème adjointe

A l'instar de la délibération portant sur l'instauration du régime préalable à division, l'objectif du « permis à louer » est de lutter contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil.

Il s'agit de s'assurer que les logements mis en location ne portent atteinte ni à la sécurité des occupants, ni à la salubrité publique, en demandant au propriétaire d'effectuer soit une déclaration, soit une demande d'autorisation préalable à la mise en location du logement.

Les articles 92 et 93 de la loi ALUR (Accès au logement et urbanisme rénové) du 14 mars 2014, conforté par la loi ELAN (Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique) du 23 novembre 2018, sont désormais codifiés aux articles L.634-1 et L.635-1 du Code de la construction et de l'habitation et permettent aux EPCI ayant la compétence habitat, ou à défaut la commune, de définir des secteurs géographiques, voire des catégories de logements ou ensembles immobiliers au sein de secteurs, pour laquelle la mise en location d'un logement est soumise à une autorisation préalable ou une déclaration de mise en location.

Le second alinéa de l'article 162 (titre V « se loger » / chapitre 1^{er} « rénover les bâtiments ») de la loi portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets, parue au JO du 24 août 2021 impacte les dispositions du « permis de louer » qui doit désormais prendre en compte les critères définis par l'article 6 de la loi de 1989 relative aux rapports locatifs.

Cet article est complété par le décret décence du 30 janvier 2002. Ainsi, les critères de décence s'ajoutent aux critères de sécurité des occupants et de salubrité publique pour la délivrance d'une autorisation de mise en location.

La communauté d'agglomération Nîmes Métropole dispose aujourd'hui de la compétence habitat. Elle développe et soutient les actions notamment en matière de lutte contre l'habitat indigne. Elle est également engagée dans la mise en place d'un dispositif OPAH-RU, programme de réhabilitation du parc privé sur un périmètre précis pour un ensemble de communes de son territoire, dont Manduel.

Aussi, la commune de Manduel souhaite solliciter Nîmes Métropole pour lui soit déléguées la mise en place et la gestion du « permis de louer » sous la forme d'une autorisation préalable à la mise en location.

Le secteur concerné par cette autorisation est défini en pièce annexe et correspond au secteur concerné par l'OPAH-RU, les aides au ravalement de façades ou le « permis à diviser ». La liste des parcelles est également jointe en annexe à la présente délibération.

Cette délégation ne pourra être mise en œuvre que 6 mois après la publication de la délibération instaurant le « permis de louer » et sera limitée à la durée du plan local d'habitat. L'acceptation de cette délégation impose l'engagement de la commune d'adresser annuellement un rapport sur l'exercice de cette délégation à la communauté d'agglomération.

Le « permis à louer » s'applique aux logements mis en location / relocation à usage de résidence principale soumis à la loi du 06 juillet 1989 (loués vides ou meublés). Sont concernés les logements hors parc des bailleurs sociaux et logements conventionnés APL (art. L.351-2 du CCH) – Loi ELAN. Il s'applique pour les premières mises en location et les changements de locataires. Il ne concerne pas les renouvellements de bail, les avenants aux baux, les locations touristiques saisonnières (moins de 4 mois dans l'année) et les baux commerciaux.

Le dossier de demande d'autorisation préalable à la mise en location devra être :
Adressé par pli recommandé avec demande d'avis de réception à l'hôtel de ville de Manduel,
place de la mairie, CS 20014 – 30129 Manduel,
Envoyé par voie numérique à l'adresse mairie@manduel.fr.

A partir de la date de réception de la demande, la commune a un délai d'un mois à partir de la date de réception de la demande d'autorisation pour rendre sa décision :

- Soit accorder l'autorisation (sans réponse de l'administration au-delà du délai d'un mois, l'autorisation est accordée),
- Soit accorder l'autorisation sous certaines conditions,
- Soit refuser l'autorisation, en accompagnant obligatoirement ce refus de préconisations de travaux ou d'aménagements à réaliser pour rendre le logement conforme aux exigences de sécurité et de salubrité.

Le défaut de déclaration ou d'autorisation est sanctionné par des peines d'amendes :

- En cas de mise en location sans remplir les obligations de déclaration ou d'autorisation, le préfet peut ordonner le paiement d'une amende de 5.000 euros maximum, après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé (article L.634-4 et L.635.7 du CCH) ;
- En cas de nouveau manquement dans un délai de 3 ans, le montant maximal de cette amende est porté à 15.000 euros.

Ces manquements sont sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire (articles L.634-3 et L.635-8 du CCH), seul étant concerné le bailleur à l'origine des manquements légaux.

La mise en place du dispositif fera l'objet d'une publicité par voie de presse et sur le site internet de la commune pour une mise en œuvre au plus tôt 6 mois après la publication de la délibération de la communauté d'agglomération Nîmes Métropole approuvant la délégation à la commune de la mise en place et la gestion du « permis de louer », et s'arrêtera à la fin de l'actuel plan local de l'habitat, soit le 1^{er} décembre 2024.

Vu le code général des collectivités territoriales ;
Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment son article L.635-1 ;
Vu la loi ALUR (Accès au logement et urbanisme rénové) du 14 mars 2014, notamment les 92 et 93, confortée par la loi ELAN (Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique) du 23 novembre 2018 ;

Vu le second alinéa de l'article 162 (titre V « se loger » / chapitre 1^{er} « rénover les bâtiments ») de la loi portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets, parue au JO du 24 août 2021 ;

Vu le décret décence du 30 janvier 2022, définissant les critères de décence s'ajoutant ainsi aux critères de sécurité des occupants et de salubrité publique pour la délivrance d'une autorisation de mise en location ;

Vu le décret 2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable à la mise en location ;

Vu le décret 2017-1431 du 03 octobre 2017 relatif à l'articulation des procédures d'autorisation d'urbanisme avec la procédure d'autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant ;

Vu l'arrêté du 27 mars 2017 relatif au formulaire de demande d'autorisation préalable de mise en location et au formulaire de transfert de l'autorisation préalable de mise en location de logement ;

Vu le programme local de l'habitat (PLH) de la communauté d'agglomération Nîmes Métropole 2019-2024 approuvé par délibération communautaire du 09 décembre 2019 ;

Où l'exposé du rapporteur ;

Après en avoir délibéré, et avoir voté à l'unanimité ;

ARTICLE 1. Le conseil municipal instaure une autorisation préalable à louer (dit permis à louer) sur le secteur du centre-ville, dont le périmètre est joint en annexe de la présente délibération, et selon les modalités décrites dans celle-ci, sous réserve d'une délibération de la communauté d'agglomération Nîmes Métropole approuvant la délégation de la mise en place et de la gestion du « permis à louer ».

ARTICLE 2. Le maire, ou son représentant, est autorisé à solliciter la communauté d'agglomération Nîmes Métropole afin qu'elle délègue à la commune la mise en œuvre et le suivi de l'autorisation préalable à la mise en location.

ARTICLE 3. Le maire, ou son représentant, est autorisé à signer tout document se référant à la présente délibération.

Convocation : 04 mai 2022
Affichage ordre du jour : 04 mai 2022
Présents : 22
Suffrages exprimés : 26
Absents : 7

Pour extrait certifié conforme

Le Maire,
Jean-Jacques GRANAT

