

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DE VAUCLUSE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

COMMUNE DE LA TOUR D'AIGUES

Date de convocation : 05 avril 2023

Date d'affichage : 05 avril 2023

Nombre de membres : 27

Afférents au Conseil Municipal : 27

En exercice : 27

Qui ont pris part à la délibération : 27

L'an deux mille vingt-trois et le treize avril à 18 heures 30, le Conseil Municipal de la commune de La Tour d'Aigues, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle du conseil municipal en session ordinaire au mois de mars, sous la présidence de Monsieur François-Xavier GUISS-SPENGLER, Maire

Etaient présents : Mesdames REYNAUD - DUMONTIER- DOMEIZEL – GARCIN- KURKDJIAN - REVERSAT – PIGASSOU– BERNAYS - LUCCHINI – RICCI - LAFOND Martine

Messieurs GUISS-SPENGLER - AUBOIS – GAGGIOLI –GARCIA - BOREL – BRANDTNER– GERMAIN – GROUILLER- SEGURRA – MOUREN –OLIVE - VIAL – BRETTE

Etaient excusés : MM. RASTELLO (pouvoir à M. GUISS-SPENGLER) - BRETTE (pouvoir à M. VIAL) -Mme COUTON (pouvoir à Mme REYNAUD)

Etaient absents : néant

Secrétaire de séance : Eric SEGURRA

Le quorum est atteint

OBJET DE LA DELIBERATION N° 047-23

**Instauration et approbation des arrêtés d'application
des autorisations préalables de mise en location**

Monsieur le rapporteur rappelle que depuis plusieurs années la commune de La Tour d'Aigues a fait de l'amélioration des conditions d'habitat sur son territoire un objectif prioritaire.

En ce sens, elle a réalisé une OPAH au début des années 2000. Elle conventionne depuis lors avec SOLIHA pour offrir au public un point information et accompagnement pour les projets d'aide à la rénovation de l'habitat.

Egalement, elle a entrepris des opérations de greffe urbaine avec réalisation de logements (lotissement le Parc) de renouvellement urbain (les Aires) et d'acquisition/réhabilitation d'immeubles en centre ancien, notamment le 19 rue Théolède, le 55 place Jean Jaurès et le 94 boulevard de la République qui viennent d'être réhabilités et d'autres à venir, entre autres les 48 et 3 place de l'Eglise, et le 33 rue Lafayette.

Enfin, la commune de La Tour d'Aigues est membre du programme d'Etat « Petites Villes de Demain » dont l'un des objectifs principaux est la revitalisation des centres bourg. Dans ce cadre une étude vient d'être lancée par l'Intercommunalité en vue de la mise en place d'une opération programmée de l'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH – RU) destinée à aider les propriétaires occupants ou bailleurs à disposer de fonds pour la réhabilitation de leur logement.

Afin d'accentuer cette politique en faveur de l'habitat, la commune de La Tour d'Aigues souhaite, grâce au dispositif du permis de louer, renforcer son action dans la lutte contre l'habitat indigne.

Monsieur le rapporteur présente le dispositif prévu par la loi

Depuis la loi ALUR codifiée aux articles L 635-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation CCH, les collectivités dont les communes peuvent définir des secteurs géographiques, voire des catégories de logements ou ensembles immobiliers, pour lesquels la mise en location d'un bien par un bailleur est soumise à une autorisation préalable dont les modalités sont explicitées par le décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016 (CCH : R. 635-1 et suivants). La loi n° 2018-21 du 23 novembre 2018 dite ELAN est venue préciser que ce dispositif 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.

A compter de l'entrée en vigueur du permis de louer, l'autorisation préalable à la mise en location est obligatoire sur le périmètre retenu. Ce dispositif conformément à l'article R. 635-1 du Code de la Construction et de l'Habitation concerne la mise en location ou la relocation de logements vides ou meublés à usage de résidence principale qui sont soumis au titre 1^{er} ou au titre 1^{er} bis de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

L'autorisation préalable, délivrée par la commune de La Tour d'Aigues, conditionne la signature de chaque nouveau bail d'habitation.

La demande d'autorisation est déposée par le(s) bailleur(s) ou leur mandataire par formulaire CERFA n° 15652*01. Cette demande pourra être adressée par voie électronique. Elle sera accompagnée obligatoirement des diagnostics techniques prévus à l'article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989 (notamment, l'état des risques naturels et technologiques ; le diagnostic de performance énergétique ; le constat des risques d'exposition au plomb ; l'état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz).

À son dépôt, la demande d'autorisation donne lieu à la remise d'un récépissé mentionné aux articles L 112-3, R 112-6 du Code des Relations entre le Public et l'Administration. L'autorisation préalable est délivrée expressément dans un délai d'un mois à compter du dépôt de la demande complète, à défaut le silence de l'autorité compétente vaut autorisation tacite.

L'instruction comprend la visite du logement par un agent délégué par la commune.

L'autorisation préalable de louer peut-être refusée ou soumise à condition lorsque le logement ne répond pas aux normes de décence définies par le décret 2002-120 du 30 janvier 2002 modifié le 1er juillet 2018 ou est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité. Le cas échéant la décision est motivée et précise la nature des travaux ou aménagements prescrits pour satisfaire aux exigences de la sécurité et de la salubrité.

L'autorisation préalable ne peut pas être délivrée lorsque l'immeuble dans lequel est situé le logement fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité, de péril ou relatif à l'équipement commun des immeubles collectifs à usage principal d'habitation.

La décision de rejet est transmise à la Caisse d'Allocations Familiales et aux services fiscaux.

Une fois obtenue, l'autorisation expresse doit être jointe au contrat de location à chaque nouvelle location ou relocation.

L'autorisation est valable deux ans suivant sa délivrance si le logement n'a pas été remis en location.

Le transfert de l'autorisation à un nouvel acquéreur s'effectue par l'autorité compétente et la demande d'autorisation devra être renouvelée à chaque nouvelle location.

L'autorisation de louer est inopposable aux autorités publiques chargées d'assurer la police de la salubrité ou de la sécurité des bâtiments, ainsi qu'au droit afférent aux mesures administratives.

L'absence d'autorisation préalable est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire. Le fait de mettre en location un logement sans avoir préalablement déposé la demande d'autorisation, ou en dépit

d'une décision de rejet, est sanctionné par une amende pouvant aller jusqu'à 15 000 euros qui tiendra compte de la gravité des manquements.

Les demandes d'autorisation préalable pourront être réceptionnées auprès du service de l'urbanisme de l'Hôtel de Ville – place de l'Église – 84240 La Tour d'Aigues.

Monsieur le rapporteur présente les périmètres de mise en œuvre proposés

Au regard de l'état du parc immobilier, de son ancienneté et du retour des services en charge de la tranquillité et de la salubrité publiques, il est proposé, comme le permet la loi, d'instaurer deux périmètres dans lesquels s'applique le permis de louer

1 - Rue Antoine de Très

Ensemble des immeubles donnant sur la rue Antoine de Très.

2 - Quartiers Est du centre ancien

Place de l'Église, rue Nationale, rue des Grands Fours, rue des Sept Pontins, rue du Mûrier, rue des Remparts, rue de la Chapelle, rue du Vieux Château, rue du Portail Romieu, rue Théolède, rue de la Brèche, rue Lafayette, rue Urtis, rue d'Eole, rue sous le Château, impasse des Rosiers et impasse du Portail Romieu.

Monsieur le rapporteur indique les modalités de gestion des autorisations

Les demandes sont gérées par le service de l'urbanisme de la commune en lien avec le service de Police Municipale (déjà en charge des procédures liées à l'insalubrité des logements). Si besoin, la commune pourra déléguer sous son contrôle cette mission à une structure adaptée.

Il propose le délai et plan de communication ci-après :

La loi prévoit que le permis de louer doit intervenir dans un délai minimum de 6 mois après son adoption. Il est proposé son entrée en vigueur au 1^{er} novembre 2023.

Cette période permettra de préparer le service et d'assurer une communication notamment :

- ✓ par publication d'un article dans le journal municipal et le cas échéant dans la presse locale,
- ✓ par publication d'un article sur le site internet de la commune,
- ✓ par une information à l'attention des propriétaires qui auront pu être identifiés (qui figurent sur le relevé cadastral) des immeubles situés dans les périmètres concernés,
- ✓ par une information faite aux professionnels locaux de l'immobilier qui auront pu être identifiés.

Où l'exposé de Monsieur SEGURRA, rapporteur,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu la loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014,

Vu la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique du 23 novembre 2018,

Vu le décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location,

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

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

DECIDE :

D'instaurer le dispositif « permis de louer », à savoir le régime présenté « d'autorisation préalable de mise en location » sur les périmètres suscités figurant sur le plan annexé à la délibération,

De préciser que les autorisations préalables de mise en location seront obligatoires sur les périmètres annexés à la délibération pour l'ensemble des biens immobiliers, à usage d'habitation ou mixte (professionnel et habitation), vides ou meublés, mis en location, quelles que soient les catégories et caractéristiques des logements (sauf les exceptions prévues par les lois et règlements),

De préciser que les demandes d'autorisation préalable de mise en location, accompagnées des pièces justificatives, devront être adressées par lettre recommandée avec accusé de réception, par dépôt du dossier complet contre récépissé, au service urbanisme ou par voie électronique selon les modalités communiquées au public, dans le cadre de la communication qui précèdera la mise en place de la mesure,

D'indiquer que ce dispositif sera applicable dans un délai minimum de 6 mois à compter de la publication de la présente délibération, soit le 1^{er} novembre 2023,

De préciser que la délibération sera notifiée à la Direction Départementale des Territoires de Vaucluse, la Caisse d'Allocation de Vaucluse et à la Caisse de Mutualité Sociale Agricole en application de l'article L. 635-2 du Code de la Construction et de l'Habitation,

De l'autoriser à signer tous les documents afférents à ce dispositif et à mettre en œuvre toutes les démarches nécessaires pour assurer la mise en place et le fonctionnement de ce dispositif.

Ainsi fait et délibéré à La Tour d'Aigues, les jour, mois et an susdits

François-Xavier GUISS-SPENGLER,
Maire,



Eric SEGURRA,
Secrétaire de séance,

Le délai de recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nîmes contre la présente délibération est de deux mois