



EXTRAIT
du registre des Délibérations du Conseil Municipal
séance du 10 novembre 2020

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	en exercice	qui ont pris part à la Délibération
45	45	40

2020 - 156 LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE DANS LE CENTRE HISTORIQUE
MISE EN ŒUVRE DE L'AUTORISATION PREALABLE DE MISE EN LOCATION
(DENOMMEE PERMIS DE LOUER) DES LOGEMENTS AU SEIN DU PARC PRIVE

Le Conseil Municipal de la Commune de GRASSE, dûment convoqué le 3 novembre 2020, s'est réuni le mardi 10 novembre 2020 à 14h30 à huis clos au Palais des Congrès, salle Gérard PHILIPPE sous la présidence de Monsieur Jérôme VIAUD, Maire.

PRESENTS : Monsieur Jérôme VIAUD, Maire et Mesdames et Messieurs les Adjoints :

Valérie COPIN, Christophe MOREL, Aline BOURDAIRE, François ROUSTAN, Catherine BUTTY, Gilles RONDONI, Claude MASCARELLI, Nicolas DOYEN, Nicole NUTINI, Ali AMRANE, Muriel CHABERT, Pascal PELLEGRINO, Marie-Madeleine GUALLINO, Cyril DAUPHOUD, Anne-Marie DUVAL, Dominique BOURRET, Marie CHABAUD, Roger MISSENTI, Mélanie ZARRILLO, Philippe BONELLI, Annie OGGERO-MAIRE, Karine GIGODOT, Serge PERCHERON, Alexandre GAIFFE, Laurence COSTE, Richard KISS, Jeannette GISQUET, Jean-Pierre BICAIL, Jocelyne BUSTAMENTE, Jean-François LAPORTE, Charles FERRERO, Levanna CALATAYUD, Myriam LAZREUG, Patrick ISNARD, Alexane ISNARD, Jean-Paul CAMERANO.

PART EN COURS DE SEANCE SANS PROCURATION:

Madame Myriam LAZREUG (prend part aux délibérations N°153 à 159)

ABSENTS EXCUSES :

Monsieur Jean-Marc GARNIER
Monsieur Franck BARBEY
Madame Stéphanie MANDREA

Monsieur Paul EUZIERE
Madame Magali CONESA
Monsieur Philippe-Emmanuel de FONTMICHEL
Madame Mékia Noura ADDAD
Monsieur Stéphane CASSARINI

ABSENTS EXCUSES ARRIVANT EN COURS DE SEANCE AVEC PROCURATION :

/

ABSENTS EXCUSES ARRIVANT EN COURS DE SEANCE SANS PROCURATION :

/

ABSENTS EXCUSES SANS PROCURATION :

Monsieur Paul EUZIERE
Madame Magali CONESA
Monsieur Philippe-Emmanuel de FONTMICHEL
Madame Mékia Noura ADDAD
Monsieur Stéphane CASSARINI

PROCURATION :

Monsieur Jean-Marc GARNIER à Madame Mélanie ZARRILLO
Monsieur Franck BARBEY à Monsieur Jérôme VIAUD
Madame Stéphanie MANDREA à Madame Valérie COPIN

Madame Mélanie ZARRILLO est élue secrétaire de séance.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité, a adopté le procès-verbal de la séance du 29 septembre 2020.

En vertu de l'article L 2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales, Monsieur le Maire donne lecture des décisions prises en application de la délégation qui lui a été consentie par délibération N°2020-26 du 28 mai 2020 en ce qui concerne l'article L 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Question retirée à l'ordre du jour :

2020 - 190 CREATION D'UN CHEMIN RURAL

DU 10 NOVEMBRE 2020

**LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE DANS LE CENTRE HISTORIQUE
MISE EN ŒUVRE DE L'AUTORISATION PREALABLE DE MISE EN LOCATION
(DENOMMEE PERMIS DE LOUER) DES LOGEMENTS AU SEIN DU PARC PRIVE**

RESUME SYNTHETIQUE DU RAPPORT

Afin de lutter contre l'habitat indigne et d'améliorer la qualité des logements anciens dans son centre-ville, la ville de Grasse souhaite mettre en œuvre le dispositif de l'autorisation préalable avant mise en location, dit « permis de louer », pour tous les logements du parc locatif privé situés dans le périmètre du centre historique de Grasse à compter du 1^{er} avril 2021.

INCIDENCE BUDGETAIRE (DEPENSES ET/OU RECETTES)

SERVICE GESTIONNAIRE	IMPUTATION BUDGETAIRE	MONTANT T.T.C
Direction des Ressources Humaines		

Monsieur le Maire expose :

Vu les articles 92 et 93 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,

Vu les articles L 634-1 à L 634-5 et L 635-1 à L 635-11 du Code de la Construction et de l'Habitat,

Vu le décret 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 n°LHAL1634601A relatif au formulaire de demande d'autorisation préalable de mise en location et au formulaire de déclaration de transfert de l'autorisation préalable de mise en location de logement,

Vu le Programme Local de l'Habitat du Pays de Grasse 2017 – 2022,

Vu la demande de la commune de Grasse adressée à la CAPG en date du 8 septembre 2020,

Vu la délibération de la CAPG présentée en Conseil Communautaire en date du 24 septembre 2020 instaurant un périmètre géographique au sein duquel sont soumises à autorisation préalable les mises en location et portant délégation de la mise en œuvre du permis de louer à la ville de Grasse sur son centre historique,

Vu le périmètre du centre historique de Grasse avec la liste des voies concernée annexés ci-après,

Considérant l'engagement de la ville de Grasse dans une politique de lutte contre l'habitat indigne, indécent et les marchands de sommeil depuis déjà plusieurs années dans le centre-ville, celle-ci désire renforcer ses actions et

instaurer « le permis de louer », dispositif créé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite « loi ALUR » du 24 mars 2014, dans ses article 92 et 93.

Les objectifs de cette loi sont d'intervenir sur les secteurs où l'habitat dégradé est présent, de contraindre les propriétaires à rénover les logements indignes en location, de consigner les allocations logements au détriment du propriétaire, ainsi que d'interdire à ceux déjà condamnés pour hébergement non décent ou insalubre d'acquérir un nouveau bien à destination locative.

Deux régimes alternatifs existent :

- La déclaration de mise en location : elle oblige les propriétaires à déclarer à la collectivité la mise en location d'un bien dans les 15 jours suivants la conclusion d'un nouveau contrat de location. Elle donne lieu à la délivrance d'un récépissé.
- L'autorisation préalable de mise en location, plus contraignante pour les bailleurs. Ce second régime conditionne la conclusion d'un contrat de location à l'obtention d'une autorisation préalable, délivrée dans un délai d'un mois par la commune.

Les logements concernés sont ceux :

- mis en location lorsqu'il s'agit d'une première mise en location.
- faisant l'objet d'une nouvelle mise en location pour chaque nouvelle location avec un nouveau locataire.
- loués « meublés » ou « non-meublés » à titre de résidence principale, soit au minimum 8 mois par ans.

Les logements exclus du dispositif sont :

- Les reconductions de contrats automatiques et à l'identique et les renouvellements de contrats après extinction des baux initiaux.
- Les avenants au contrat, modifiant une ou plusieurs clauses du contrat de location initial.
- Les locations touristiques saisonnières (louées moins de 4 mois par an) ou les baux commerciaux qui ne sont pas la résidence principale du locataire.
- Les logements locatifs sociaux (bailleurs sociaux et logements du parc privé conventionné).

Considérant que la ville de Grasse souhaite mettre en place le dispositif de l'autorisation préalable avant mise en location pour toutes les catégories de logements du parc privé situées dans le périmètre du centre historique de la ville de Grasse où se concentre l'essentiel des problématiques d'habitat. Il offre à la commune la possibilité d'exercer un contrôle des logements privés en amont des prises à bail et d'agir ainsi à l'encontre des bailleurs indécats et peu scrupuleux, proposant à la location des logements dégradés.

Considérant que dans un premier temps, il est proposé de mettre en œuvre ce dispositif sur le territoire du centre historique de Grasse dans un périmètre compris entre le Cours Honoré Cresp et le Boulevard du Jeu de Ballon à l'Ouest, l'avenue Maximin Isnard et la traverse Riou Blanquet au Nord, Le boulevard Gambetta et la place César Ossola à l'Est et le boulevard Fragonard au Sud (Cf plan du périmètre joint en annexe). Il est également à noter que « le permis de louer » s'appliquera aussi aux logements situés des deux côtés des voies périmétrales. Ce périmètre sera ensuite susceptible d'évoluer au fil des années de mise en œuvre du dispositif et sera modifié par délibération du conseil communautaire.

Considérant que le service municipal qui sera chargé de la mise en œuvre de ce dispositif est le Service Communal d'Hygiène et de Santé.

Considérant qu'en application des articles L.635-1 et suivants et R. 635-1 à R. 635-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, cette autorisation doit impérativement être obtenue par le bailleur avant la conclusion du contrat. L'autorisation préalable à la mise en location est valable pendant deux ans suivant sa délivrance si le logement n'a pas été mis en location. Le transfert de l'autorisation à un nouvel acquéreur s'effectue après

déclaration auprès de la commune et la demande d'autorisation devra être renouvelée à chaque nouvelle mise en location. Cette autorisation devra être jointe au contrat de bail à chaque nouvelle mise en location ou relocation. La décision de refus d'une demande d'autorisation sera transmise à la Caisse d'Allocations Familiales des Alpes-Maritimes et si besoin aux services fiscaux. L'autorisation devra être fournie à la Caisse des Allocations Familiales des Alpes-Maritimes ou à la Caisse de la Mutualité Sociale Agricole par le bailleur pour tout dossier de demande d'allocations logement.

Considérant que pour tout logement considéré comme susceptible de porter atteinte à la sécurité et/ou à la santé des occupants, la demande peut être rejetée ou faire l'objet d'une autorisation sous conditions de travaux ou d'aménagements. En outre, les propriétaires contrevenant au respect de l'autorisation préalable de mise en location seront passibles d'amendes financières de 5000 euros, pouvant aller jusqu'à 15 000 € en cas de récidive.

Considérant qu'il appartiendra à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de mettre en œuvre cette procédure de sanction administrative à l'encontre des propriétaires bailleurs indécents signalés par la commune. Les amendes financières seront versées à l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) et serviront au financement des aides pour les propriétaires lors des travaux de rénovation des logements.

Considérant que ces demandes d'autorisation préalable à la mise en location (formulaire CERFA n°15652*01), accompagnées du dossier technique (diagnostics techniques immobiliers obligatoires pour la location) prévu à l'article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989 seront adressées au Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS) de la Ville de Grasse, via l'adresse postale suivante (Hôtel de Ville, Place du Petit Puy, BP 12069 06131 GRASSE) ou via l'adresse électronique suivante (permisdelouer@ville-grasse.fr) et instruites notamment au regard des référentiels de contrôle prévus au code de la santé publique, du règlement sanitaire départemental, du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent et du code de la Construction et de l'Habitation. Dans ce cadre, le SCHS pourra alors opérer une visite de chaque logement avant mise en location.

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

L'entrée en vigueur de ce dispositif, qui ne peut être fixée à un délai inférieur à six mois à compter de la publication de la délibération du Conseil Communautaire en date du 24 septembre 2020 déléguant la mise en œuvre du permis de louer à la ville de Grasse sur le périmètre du centre historique, aura lieu à compter du 1^{er} avril 2021.

Considérant que, pendant ce délai de 6 mois, la commune de Grasse se chargera :

- d'informer les propriétaires de logements concernés par le secteur soumis au régime d'autorisation préalable de mise en location,
- de communiquer par le biais des médias (presse, internet ou autre) auprès du grand public, notamment les propriétaires-bailleurs, les locataires, les professionnels de l'immobilier (syndics, agences, notaires...)
- de définir les modalités de partenariat avec les administrations (Préfecture, DDTM, ARS, services fiscaux...) et organismes sociaux concernés (Caisse des Allocations Familiales, Caisse de la Mutualité Sociale Agricole...).

Un exemplaire de cette délibération sera notamment transmis pour information à la Caisse d'Allocations Familiales des Alpes-Maritimes et à la Caisse de la Mutualité Sociale Agricole chargées du versement des allocations logement, à l'Agence Régionale de Santé SUD, ainsi qu'au Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne et à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer chargés de la mise en œuvre des sanctions administratives et financières découlant de la réglementation sur le permis de louer pour les propriétaires bailleurs indécents ne respectant pas le dispositif.

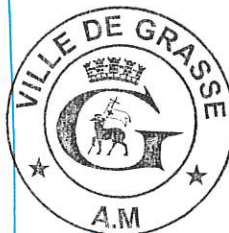
La commission optimisation et performance des moyens et ressources ayant été saisie de ce dossier dans sa séance du 13 octobre 2020,

Je vous demande de bien vouloir :

- **ACCEPTER** la délégation de la communauté d'agglomération pour assurer la gestion et le suivi (réception, enregistrement, instruction, contrôle et signature) des autorisations préalables de mise en location sur le périmètre défini, durant la validité du PLH ;
- **CONSTATER** la mise en œuvre de l'autorisation préalable de mise en location sur le secteur du centre historique. Ce dispositif s'appliquera, à compter du 1^{er} avril 2021, aux logements locatifs, hors locations saisonnières et logements sociaux publics et privés (conventionnés) ;
- **AUTORISER** Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à signer tous les actes administratifs nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération ;
- **DIRE** que cette décision aura une incidence financière sur le budget de la ville de Grasse en termes de moyens à mettre à disposition pour le bon fonctionnement de ce dispositif.

Après en avoir délibéré le Conseil Municipal à l'unanimité des membres présents ou représentés adopte.

Deliberation affichée le **12 NOV. 2020**
suivent les signatures
POUR EXTRAIT CONFORME
Le Maire,



[Handwritten signature in blue ink]