



EXTRAIT
du registre des Délibérations du Conseil Municipal
séance du 9 février 2021

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

**2021 - 19 LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE - MISE EN ŒUVRE D'UN PARTENARIAT
AVEC LA CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES DES ALPES-MARITIMES
DANS LE CADRE DU CONTROLE DE LA DECENCE DES LOGEMENTS
ET DE LA MISE EN PLACE DE L'AUTORISATION PREALABLE
DE MISE EN LOCATION DES LOGEMENTS DU PARC LOCATIF PRIVE**

Le Conseil Municipal de la Commune de GRASSE, dûment convoqué le 2 février 2021, s'est réuni le mardi 9 février 2021 à 14h30 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, Anne-Marie DUVAL, Cyril DAUPHOUD, Marie CHABAUD, Mélanie ZARRILLO, Philippe BONELLI, Annie OGGERO-MAIRE, Jean-Marc GARNIER, Karine GIGODOT, Serge PERCHERON, Dominique BOURRET, Alexandre GAIFFE, Laurence COSTE, Richard KISS, Marie-Madeleine GUALLINO, Franck BARBEY, Jeannette GISQUET, Jean-Pierre BICAIL, Jean-François LAPORTE, Charles FERRERO, Levanna CALATAYUD, Paul EUZIERE, Philippe-Emmanuel de FONTMICHEL, Stéphane CASSARINI, Myriam LAZREUG, Alexane ISNARD.

PART EN COURS DE SEANCE :

ABSENTS EXCUSES :

Monsieur Roger MISSENTI
Madame Jocelyne BUSTAMENTE
Madame Stéphanie MANDREA
Madame Magali CONESA
Madame Mékia Noura ADDAD
Monsieur Patrick ISNARD
Monsieur Jean-Paul CAMERANO

ABSENTS EXCUSES ARRIVANT EN COURS DE SEANCE AVEC PROCURATION :

/

ABSENTS EXCUSES ARRIVANT EN COURS DE SEANCE SANS PROCURATION :

/

PROCURATION :

Monsieur Roger MISSENTI à Monsieur Pascal PELLEGRINO
Madame Jocelyne BUSTAMENTE à Monsieur Nicolas DOYEN
Madame Stéphanie MANDREA à Madame Mélanie ZARRILLO
Madame Magali CONESA à Monsieur Philippe Emmanuel de FONTMICHEL
Madame Mékia Noura ADDAD à Monsieur Paul EUZIERE
Monsieur Patrick ISNARD à Madame Alexane ISNARD
Monsieur Jean-Paul CAMERANO à Madame Myriam LAZREUG

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 8 décembre 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 :

- | | |
|------------------|---|
| 2021 - 08 | VENTE DE PARCELLES SISES BOULEVARD EUGENE CHARABOT
ET D'UNE PARTIE DU DOMAINE PUBLIC ALLEE JEAN MOULIN
DECLASSEMENT PREALABLE – MODIFICATION |
| 2021 - 11 | ACQUISITION DES LOCAUX OCCUPES PAR LE SERVICE PROXIMITE
DU PLAN DE GRASSE |

DU 9 FEVRIER 2021

**LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE - MISE EN ŒUVRE D'UN PARTENARIAT
AVEC LA CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES DES ALPES-MARITIMES
DANS LE CADRE DU CONTROLE DE LA DECENCE DES LOGEMENTS
ET DE LA MISE EN PLACE DE L'AUTORISATION PREALABLE
DE MISE EN LOCATION DES LOGEMENTS DU PARC LOCATIF PRIVE**

RESUME SYNTHETIQUE DU RAPPORT

Afin de lutter contre l'habitat indigne et d'améliorer la qualité des logements sur son territoire, la ville de Grasse souhaite établir un partenariat avec la Caisse d'Allocations Familiales des Alpes-Maritimes, afin de pouvoir habiller son Service Communal d'Hygiène et de Santé à la réalisation de diagnostic sur la décence des logements sur l'ensemble du territoire grassois et pour faciliter l'échange des données dans le cadre de la mise en œuvre du 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.

SERVICE GESTIONNAIRE	IMPUTATION BUDGETAIRE	MONTANT T.T.C.
SERVICE COMMUNAL HYGIENE ET SANTE	SANS INCIDENCE FINANCIERE	

Madame Nicole NUTINI expose :

Vu le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 fixant les caractéristiques de décence d'un logement ;

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

Vu le décret n° 2015-191 du 18 février 2015 relatif aux allocations logement ;

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

Vu le décret n° 2017-312 du 9 mars 2017 modifiant le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002, pris en application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain ;

Vu les articles L635-1, L635-2, L635-3, L635-4, L635-5, L635-6, L635-7, L635-8, L635-9, L635-10, L635-11, R635-1, R635-2 et R635-3 du code de la construction et de l'habitation ;

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi « ELAN », en son article 188 ;

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 concernées annexée ci-après ;

Vu la délibération de la ville de Grasse présentée en Conseil Municipal en date du 10 novembre 2020 instaurant la mise en œuvre de l'autorisation préalable avant mise en location des logements sis dans le périmètre du centre historique.

Considérant que tout propriétaire-bailleur est dans l'obligation de fournir un logement décent au locataire, c'est-à-dire disposant de caractéristiques de salubrité, de sécurité et de confort minimum (une surface minimale, un accès à l'eau potable avec pression suffisante, un réseau électrique (et éventuellement de gaz) aux normes et en état de fonctionnement, un éclairage naturel suffisant dans les pièces principales, l'absence d'infiltrations ou de remontées d'eau, un chauffage aux normes et qui fonctionne, la possibilité d'installer un appareil de cuisson, la présence d'un point d'eau chaude...). Les caractéristiques d'un logement décent figurent dans le 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 n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (Loi SRU).

Considérant que la Caisse d'Allocations Familiales des Alpes-Maritimes (CAF), notamment avec sa Branche Famille est un acteur essentiel des politiques de logement qui assure le versement des aides au logement. La réglementation prévoit également que le logement doit répondre à certaines caractéristiques de décence pour ouvrir droit à l'aide au logement.

Le fait de percevoir une aide au logement implique donc un droit corollaire : celui d'habiter dans un logement répondant aux normes de décence. La CAF participe à la sensibilisation des bailleurs privés au respect des normes de décence et à l'orientation vers les aides adaptées. Elle participe au diagnostic des logements non décents par son implication au Pôle Départemental de Lutte Contre l'Habitat Indigne (PDLHI), les constats vérifiant les critères de décence des logements pouvant être établis par les opérateurs habilités ou par le Service Communal d'Hygiène et de Santé (S.C.H.S) de la Commune de Grasse.

Enfin, la CAF met en place la conservation des aides au logement, dans un but incitatif, afin de mobiliser le bailleur sur la remise en décence du logement.

Considérant que la ville de Grasse met en place à compter du 1^{er} avril 2021, le dispositif de l'autorisation préalable avant mise en location, *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*, pour tous les logements du parc locatif privé non conventionnés situés dans le périmètre du centre historique. Ainsi, 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 du code de la construction et de l'habitation.

Considérant que la ville de Grasse, dans le cadre de la mise en place du permis de louer, souhaite que la CAF apporte son concours au dispositif.

La ville de Grasse et la Caisse d'Allocations Familiales des Alpes-Maritimes ont décidé d'établir gratuitement, par convention, un partenariat de travail en matière de lutte contre l'habitat indigne.

Les objectifs de ce conventionnement sont doubles.

D'une part, la convention habilitera le Service Communal d'Hygiène et de Santé de Grasse comme opérateur de la CAF pour exercer des contrôles de décence dans les logements de l'ensemble du territoire de Grasse. Cette habilitation du SCHS permettra à la CAF de se baser sur les diagnostics de décence établis par le SCHS pour mettre en place notamment la consignation financière des allocations logement en cas de logements indécents avérés par un constat. Ce dispositif est déjà mis en œuvre par la CAF en lien avec le

SCHS sur Grasse depuis 2016, mais la convention aura pour effet d'officialiser cette pratique et de pallier tout contentieux juridique ultérieur.

D'autre part, ladite convention permettra à la CAF et à la ville de Grasse d'échanger mensuellement des informations et des données nécessaires dans le cadre de la mise en œuvre du dispositif d'autorisation préalable avant mise en location des logements du parc locatif privé non conventionnés sis dans le centre-ville historique (cf. carte du périmètre d'application du permis de louer).

Cette convention bipartite qui sera signée pour une durée minimum de 21 mois, prendra effet au plus tard le 1^{er} avril 2021 et s'achèvera fin décembre 2022, en même temps que la délégation de mise en œuvre du permis de louer donnée à la Ville par la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, qui a été calqué sur la date d'achèvement du Plan Local Habitat (PLH) de l'intercommunalité.

La commission optimisation et performance des moyens et ressources ayant été saisie de ce dossier dans sa séance du 26 janvier 2021,

Je vous demande de bien vouloir :

- **APPROUVER** la convention de partenariat entre la commune de Grasse et la Caisse d'Allocations Familiales des Alpes-Maritimes ;
- **AUTORISER** Monsieur le Maire à signer ladite convention.

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

Délégation effectuée le **10.FEV. 2021**
suivant les signatures
POUR EXTRAIT CONFORME
Le Maire,



du 10