



CONVENTION
Relative à l'habilitation du S.C.H.S. de la ville de
Grasse et à
l'échange de données dans le cadre de l'instauration
du permis de louer
en application des articles 92 et 93 de la Loi ALUR

Entre :

La Caisse d'Allocations Familiales des Alpes-Maritimes
47, avenue de la marne
06175 NICE Cedex 2

Représentée par son Directeur Monsieur Frédéric OLLIVIER,
Ci-après dénommée la Caf

Et

La Ville de GRASSE
Place du Petit Puy
BP 12069
06131 GRASSE

Représentée par son maire, Monsieur Jérôme VIAUD,
Ci-après dénommée la Ville

Vu le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 fixant les caractéristiques de décence
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° 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 le code de la construction et de l'habitation, aux 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
Vu la loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite Loi ELAN en son article 188

Préambule

Tout propriétaire-bailleur est dans l'obligation de fournir **un logement décent** au locataire, c'est-à-dire disposant des caractéristiques de confort minimum. Ceci inclut, par exemple, 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, etc. Les caractéristiques d'un logement décent figurent dans le décret 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 urbains (Loi SRU).

Il existe une notion plus grave, celle du **logement insalubre**, quand le logement présente un danger réel et constant mettant en jeu la santé ou la sécurité de l'occupant. Ces risques s'évaluent au cas par cas.

C'est le Préfet qui est en charge des questions d'insalubrité. En l'occurrence, ce sont le code de la santé publique et le code de la construction et de l'habitation qui s'appliquent.

L'insalubrité et la non-décence d'un logement correspondent donc à deux stades différents dans la dégradation d'un logement.

La notion d'**habitat indigne** recouvre l'ensemble des situations d'habitat portant atteinte à la dignité humaine. Elle englobe donc les notions d'indécence, de péril et d'insalubrité (qui relèvent de réglementations différentes qui ne doivent pas être confondues, car les procédures de recours sont basées sur des textes différents). L'habitat indigne ne recouvre pas, en revanche, les logements inconfortables (par exemple, ne disposant pas d'une salle d'eau, de toilettes intérieures et d'eau chaude).

La lutte contre l'habitat indigne est une des composantes importantes d'une politique du logement sur les territoires.

La loi 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement définit l'habitat indigne : « *Sont considérés comme habitats indignes les locaux ou les installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes, pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé* ».

Afin d'améliorer la lutte contre l'habitat indigne, les articles L. 634-1 à L. 635-11 du code de la construction et de l'habitation issus des articles 92 et 93 de loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès et un urbanisme rénové (loi ALUR) instaurent deux dispositifs permettant aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) ou aux communes volontaires de soumettre la mise en location d'un logement par un bailleur à une autorisation préalable ou à une déclaration consécutive à la signature du contrat.

Les EPCI peuvent être des communautés urbaines, des communautés d'agglomération, des communautés de communes, des syndicats d'agglomération nouvelle, des syndicats de communes et des syndicats mixtes.

Les dispositifs en question sont l'APML et la DML :

L'Autorisation Préalable de Mise en Location (APML) : appelé également « Permis de louer », c'est un préalable à la (re)mise en location. Toute mise en location sur le territoire est subordonnée à l'obligation d'effectuer des travaux avant la mise en location si le logement ne répond pas à certaines conditions. L'objectif est de prévenir la location de biens susceptibles de porter atteinte à la salubrité publique et à la sécurité des occupants. Cette mesure constitue un levier notable à la main des communes et des EPCI pour identifier les logements potentiellement impropres à l'habitation et mettre fin à la multiplication des logements insalubres et des marchands de sommeil.

La Déclaration de Mise en Location (DML) : il s'agit d'un dispositif *a posteriori* de la mise en location, destiné à améliorer l'information des collectivités sur la qualité des logements mis à disposition des locataires. Les personnes qui mettent en location un logement situé dans les zones soumises à déclaration de mise en location le déclarent (grâce au CERFA n°15651), dans un délai de quinze jours suivant la conclusion du contrat de location, au président de

l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, au maire de la commune.

Par délibération de leur Conseil Communautaire, ou à défaut de leur Conseil Municipal, les EPCI ou les communes optent pour l'un ou l'autre de ces deux volets.

Les zones concernées : L'EPCI compétent en matière d'habitat ou à défaut le Conseil Municipal délimite des zones soumises à l'APML ou la DML sur les territoires présentant une proportion importante d'habitats dégradés. Ces zones doivent être en cohérence avec le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des personnes Défavorisées (PDALHPD) et le Programme Local de l'Habitat (PLH).

Les locations concernées :

Il s'agit des locations à usage de résidence principale, vides ou meublées, à la mise ou remise en location (la reconduction, le renouvellement de location ou l'avenant au contrat de location ne sont pas soumis à l'APML).

La Convention d'Objectifs et de Gestion 2018-2022 passée entre l'État et la Caisse Nationale des Allocations Familiales a positionné la lutte contre l'habitat indigne comme enjeu majeur. Il s'agit globalement de mieux accompagner les familles qui ont des difficultés liées à leur logement et à leur habitat.

Par ailleurs, la réglementation prévoit que le logement doit répondre à certaines caractéristiques de décence pour ouvrir droit à l'aide au logement : le fait de percevoir une allocation logement (ALS/ALF) implique un droit corollaire, celui d'habiter dans un logement qui répond aux normes de décence.

Il convient de rappeler que le parc locatif public est en dehors du champ de la Caf en matière de non-décence. 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.

La Ville et la lutte contre l'habitat indigne :

La Ville par délégation prend en charge le dispositif du permis de louer (autorisation préalable avant mise en location sur le territoire de son centre-ville ancien (cf périmètre ci-joint) faisant l'objet d'une délibération du 10 novembre 2020 et relevant de la compétence du Service Communal d'Hygiène et de Santé (S.C.H.S).

En matière de lutte contre l'habitat indigne, ce service participe au Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne et y présente le cas échéant les dossiers relevant de sa compétence.

La Caf et la lutte contre l'habitat indigne :

La Branche Famille, dans le cadre de ses missions, est un acteur essentiel des politiques de logement qui assure le versement des aides au logement.

Le fait de percevoir une aide au logement implique 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, 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 Ville.

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.

La transmission de données allocataires concernés par le dispositif du permis de louer est fondé sur l'exécution d'une mission d'intérêt public par le responsable de traitement (Le Directeur de la Caf), conformément aux dispositions de l'article 6-1-e) du RGPD.

Il a été convenu ce qui suit

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION ET PERIMETRE D'APPLICATION

1.1 – Objet de la convention

La présente convention a pour objet d'organiser le recoupement de données partenariales afin de sélectionner les logements pour lesquels une mise en location a eu lieu sans autorisation préalable sur les secteurs soumis au permis de louer sur la commune de Grasse.

Elle a également pour objet d'habiliter le S.C.H.S de la Ville à vérifier les critères de décence définis par le décret n°2002-120 du 30/01/2002 et/ou par le décret n°2017-312 du 9 mars 2017 et à dresser des constats sur l'état des logements dont les occupants bénéficient d'une aide au logement versée par la Caf.

1.2 – Périmètre et champ d'application

Pour le permis de louer

Par délibération n° 2020-156 du 10 novembre 2020, la mairie de Grasse par gestion déléguée (Cf. délibération du Conseil Communautaire du Pays de Grasse du 24 septembre 2020), met en place ce dispositif d'autorisation préalable de mise en location sur le périmètre du centre-ville ancien de Grasse (Cf listing des rues ci-dessous et carte du périmètre en annexe)

LISTE DES VOIES PUBLIQUES DU PERIMETRE POUR LE PERMIS DE LOUER

CENTRE-VILLE HISTORIQUE

TYPE DE VOIES	NOM DES VOIES
AVENUE	MAXIMIN ISNARD
BOULEVARD	DU JEU DE BALLON
BOULEVARD	FRAGONARD
BOULEVARD	GAMBETTA
COURS	HONORE CRESP
ESCALIER	DU BARRI
ESCALIER	ST MARTIN

ESCALIER	DES HUGUENOTS
ESCALIER	DE L'HOTEL DE VILLE
ESCALIER	DU THOURON
IMPASSE	DES LIEVRES
IMPASSE	DU FOUR DE L'ORATOIRE
IMPASSE	DU FOUR
IMPASSE	DE LA FONTETTE
IMPASSE	DE LA POISSONNERIE
IMPASSE	VIEILLE
MONTEE	TRACASTEL
MONTEE	DU BARRI
PASSAGE	VAUBAN
PASSAGE	MASEL
PASSAGE	DES REMPARTS
PASSAGE	DES TANNEURS
PLACE	AUX AIRES
PLACE	AUX HERBES
PLACE	CESAR OSSOLA
PLACE	ANTOINE GODEAU
PLACE	DE LA PLACETTE
PLACE	DE LA POISSONNERIE
PLACE	DES HUGUENOTS
PLACE	DES SOEURS
PLACE	DU 24 AOUT
PLACE	DU BARRI
PLACE	DU DOCTEUR COLOMBAN
PLACE	DU PATTI
PLACE	DU PETIT PUY
PLACE	DU GRAND PUY
PLACE	DU PONTET
PLACE	ETIENNE ROUSTAN
PLACE	CAPORAL JEAN VERCUEIL
PLACE	DU ROUACHIER
PLACE	DU LIEUTENANT GEORGES MOREL
PLACE	SAINT-MARTIN
PLACE	DE LA ROQUE
PLACE	DE L'EVECHE
PLACE	VIEILLE BOUCHERIE
RUE	FONT-NEUVE
RUE	AMIRAL DE GRASSE
RUE	CHARITE VIEILLE
RUE	CHARLES NEGRE
RUE	COURTE

RUE	DE LA DELIVRANCE
RUE	DE L'EVECHE
RUE	DE L'ORATOIRE
RUE	DE LA FONTETTE
RUE	DE LA LAUVE
RUE	DU FOUR NEUF
RUE	DE LA POISSONNERIE
RUE	DE LA PORTE NEUVE
RUE	DE LA POUOST
RUE	DES 4 COINS
RUE	DES AUGUSTINS
RUE	DES FABRERIES
RUE	DES MOULINETS
RUE	DES SOEURS
RUE	DOMINIQUE CONTE
RUE	DROITE
RUE	DU BARRI
RUE	DU FOUR DE L'ORATOIRE
RUE	DU MIEL
RUE	DU PEYREGUIS
RUE	DU ROUACHIER
RUE	DU THOURON
RUE	GAZAN
RUE	JEAN OSSOLA
RUE	MIRABEAU
RUE	MOUGINS-ROQUEFORT
RUE	PAUL GOBY
RUE	REPITREL
RUE	REVE VIEILLE
RUE	SANS PEUR
RUE	TRACASTEL
RUE	VIEILLE
RUE	VIEILLE BOUCHERIE
RUE	MARCEL JOURNET
SQUARE	DES CLAVECINS
TRAVERSE	DES CORDELIERS
TRAVERSE	DE LA PLACETTE
TRAVERSE	RIOU BLANQUET
TRAVERSE	GAMBETTA
TRAVERSE	DU MARCHE
TRAVERSE	MURAOUR
TRAVERSE	DU BARRI
TRAVERSE	DU DOCTEUR COLOMBAN

TRAVERSE	ETIENNE ROUSTAN
TRAVERSE	DU JEU DE BALLON
TRAVERSE	DU THOURON
TRAVERSE	DES TOUTS PETITS
TRAVERSE	DU THEATRE
TRAVERSE	NEGRE
TRAVERSE	SAINTE-MARTHE
TRAVERSE	SAINT-MARTIN
TRAVERSE	DES SOEURS
TRAVERSE	VAUBAN

Le recoupement de données s'entend donc sur ces rues.

Pour les contrôles de décence

Ils s'appliquent sur l'ensemble du territoire de la Ville (centre-ville et hameaux) dès lors que le SCHS a réalisé le diagnostic de départ ayant entraîné la conservation des aides au logement.

ARTICLE 2 – OBJECTIFS ET DESCRIPTION DU DISPOSITIF « Permis de louer »

Objectif général

L'objectif est de déployer une action exhaustive sur l'ensemble des mises en location alors même que le bailleur n'a pas de lui-même mis en place la demande d'autorisation préalable de mise en location.

Ceci afin :

- d'informer les bailleurs du dispositif « Permis de louer » et de cette obligation
- d'accompagner les bailleurs vers une remise en décence du logement,
- le cas échéant de mettre en place en dernier ressort les procédures adéquates lorsque le bailleur ne se soumet pas à ses obligations (pénalités relatives au permis de louer et conservation /suspension des aides au logement)

ARTICLE 3 – PROCEDURE

Transmission de données dans le cadre de la zone géographique délimitée par la Ville :

1. Chaque mois, la Caf identifie les noms et prénoms des allocataires et leurs bailleurs et adresses pour lesquelles un nouveau droit à ALS (Allocation de Logement Social) ou ALF (Allocation de Logement à caractère Familial) a été sollicité au cours du mois écoulé dans le périmètre défini par la Ville via une requête dans sa base de données allocataires. Un fichier regroupant les informations identifiées est transmis par la Caf de façon sécurisée (en respect du chiffrement des données) au responsable du SCHS (ou son représentant par délégation) de la Ville.
2. A réception de la liste des nouveaux allocataires adressée par la Caf, la Ville réalise son enquête auprès des personnes concernées par le dispositif du permis de louer afin de s'assurer que toutes ses adresses ont bien fait l'objet d'une demande d'autorisation préalable par le bailleur.

3. En cas de manquement par le bailleur à ces obligations dans le cadre du permis de louer, un courrier sera adressé à ce dernier par la Ville afin qu'il régularise, sous 1 mois, la procédure du permis de louer pour son logement. A défaut du respect de celle-ci dans le délai imparti, un signalement sera effectué par la Ville à la Préfecture des Alpes-Maritimes et notamment au Pôle Départemental de Lutte Contre l'Habitat Indigne afin qu'il mette en œuvre la procédure de sanctions administratives (amendes financières de 5 000 euros à 15 000 euros en cas de récidive) conformément à l'article L.635-7 du Code de la Construction et de l'Habitation.
4. Chaque mois la Ville transmet les décisions de refus d'autorisation de mise en location à la Caf. Ce fichier est transmis de façon sécurisée (en respect du chiffrement des données).

ARTICLE 4 – ENGAGEMENT DES PARTIES

4.1 – Les engagements de la Caf

La Caf s'engage à :

- communiquer tous les mois les coordonnées des allocataires et bailleurs pour lesquels une demande d'aide au logement à caractère familial (ALF) ou social (ALS) a été sollicitée dans le mois précédent sur le périmètre de la Ville défini dans le cadre du permis de louer. Les données communiquées porteront sur les noms, prénoms et adresses du ou des occupants ainsi que les noms, prénoms et adresses du ou des propriétaires bailleurs/gestionnaires ;
- informer les allocataires sur le site Caf.fr du dispositif permis de louer mise en place par la Ville ;
- conserver ou suspendre l'aide au logement selon les éléments de diagnostics fournis par le service d'hygiène de la ville et conformément à la réglementation en vigueur.

4.2 – Les engagements de la Ville

La Ville s'engage à :

- présenter les diagnostics relevant de sa compétence au Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne et à la Caf ;
- chaque mois la Ville transmet les décisions de refus d'autorisation de mise en location à la Caf conformément à l'article L.635-6 du Code de la Construction et de l'Habitation. Ce fichier est transmis de façon sécurisée (en respect du chiffrement des données).
- à prendre contact avec les bailleurs qui n'ont pas mis en place la procédure d'autorisation préalable et qui ont pour autant mis leur logement en location afin de leur présenter le dispositif, réaliser le contrôle.
- à informer la Caf lorsqu'un logement soumis au dispositif permis de louer, mis en location sans autorisation préalable ne peut faire l'objet d'un diagnostic du fait du refus de l'occupant et/ou du bailleur.
- à évaluer annuellement l'impact de cette démarche de partage de données (nombre de visites effectuées à la suite de l'information de location faite par la Caf)

ARTICLE 5 – SECURITE ET CONFIDENTIALITE DES DONNEES

La Caf est responsable de traitement au sens de l'article 4.7 du RGPD. La Ville est destinataire du traitement au sens de l'article 4.9 du RGPD.

Les parties à la convention s'engagent à respecter strictement les dispositions du RGPD (Règlement Général sur la Protection des Données - Règlement UE 2016/679 du 27 avril 2016) et la loi Informatique et Libertés (loi n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée).

Dans ce cadre, les parties à la convention s'engagent à :

- ne traiter que les seules données personnelles strictement indispensables pour atteindre la finalité (énoncée dans l'article 1 de la présente convention) ;
- informer de façon claire les personnes concernées du traitement de leurs données, au titre de l'article 13 du RGPD ;
- répondre avec diligence aux demandes de droits RGPD exprimés par ces mêmes personnes (Chaque partie s'engage à communiquer à l'autre toute demande de droits RGPD qui lui aurait été adressée par erreur) ;
- purger les données à l'atteinte de la durée de conservation ;
- assurer la protection des données de façon constante et en respect de l'état de l'art et à s'informer sans délai en cas d'incident de sécurité ayant impacté les données traitées.

Ces obligations se déclinent de manière plus précise entre le responsable de traitement et son destinataire, de la façon suivante :

Les engagements de la Caf

- respecter les dispositions de la loi 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés (loi « Informatique et Libertés »), renforcée par le Règlement Européen sur la protection des données (Règlement Général sur la Protection des Données – RGPD) qui est entré en application directe dans tous les Etats membres de l'Union Européenne le 25 mai 2018.

Les engagements de la Ville

- intégrer la mention suivante sur le courrier de notification à l'occupant et au bailleur :
« les informations collectées sur le logement peuvent faire l'objet d'un traitement informatique par la Caisse d'Allocations Familiales des Alpes-Maritimes ou dans le cadre de l'outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne (ORTHl). Ces informations peuvent être transmises aux institutions compétentes en matière d'habitat indigne : Agences Régionales de Santé, collectivités territoriales, et être utilisées aux fins d'études, d'enquêtes et de sondage. Vous pouvez exercer votre droit d'accès (Article 15 du RGPD) et de rectification (Article 17.1 du RGPD) auprès du Directeur de la Caf (demande par courrier avec une preuve d'identité recto verso) et dans le cadre d'ORTHl auprès du Préfet du département où se situe le logement selon les modalités prévues par l'art. 5 de l'arrêté du 30/09/2011 portant création d'un traitement de données à caractère personnel à l'habitat indigne et non décent. » ;
- respecter les dispositions de la loi 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés (loi « Informatique et Libertés »), renforcée par le Règlement Européen sur la protection des données (Règlement Général sur la Protection des Données – RGPD) qui est entré en application directe dans tous les Etats membres de l'Union Européenne le 25 mai 2018 ;
- n'utiliser les données que pour les finalités pour lesquelles elles lui ont été transmises ;

- ne pas céder les données transmises, sous une forme ou sous une autre, tout ou partie des informations recueillies à un tiers ;
- prendre toute mesure permettant d'éviter toute utilisation détournée ou frauduleuse des données conformément à la présente convention ;
- prendre toutes mesures utiles pour préserver la sécurité et la confidentialité des données collectées, et notamment, empêcher que ces données ne soient déformées, endommagées, ou que des tiers non autorisés y aient accès ;
- respecter les règles du secret professionnel lors de la consultation et l'utilisation des informations communiquées par la Caf ;
- ne divulguer les informations qu'aux seuls membres de son personnel ayant à en connaître ;
- à supprimer les données transmises dans un délai de 13 mois après la réception du fichier.

ARTICLE 5 – MODALITES DE REVISION DE LA CONVENTION

La présente convention peut être révisée par avenant, conjointement décidé par les deux parties.

ARTICLE 6 – DUREE, RENOUVELLEMENT ET RESILIATION

La présente convention est conclue pour la période du 01/04/2021 au 31/12/2022, (date de fin du Plan Local Habitat de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse).

Chaque signataire se réserve la possibilité de résilier la présente convention à tout moment. Il devra alors en informer par courrier motivé, trois mois à l'avance et transmettre dans ce délai la décision motivée de leur organe délibérant (Conseil Municipal et le Directeur Caf des Alpes-Maritimes).

Il est établi un original de la présente convention pour chacun des signataires.

Fait à Nice, le X mars 2021

**Pour la caisse d'Allocations familiales
des Alpes-Maritimes,**

Monsieur Frédéric OLLIVIER
Directeur

Pour la Ville de Grasse,

Monsieur Jérôme VIAUD
Maire de Grasse,
Vice-président du Conseil
Départemental des Alpes-
Maritimes
Président de la
Communauté
d'Agglomération du Pays de
Grasse