

DEPARTEMENT DES
ALPES MARITIMESCOMMUNE DE
Villeneuve Loubet

Arrondissement de Grasse

Loi du 5 Avril 1884 – Article 56

VILLE DE VILLENEUVE LOUBET**DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
de la Commune de VILLENEUVE LOUBET****Séance du JEUDI 9 DECEMBRE 2021**

NOMBRE DE MEMBRES		
Effectif légal	Présents ou représentés	Pouvoirs + absents
33	33	6

N° d'enregistrement :
DEL - 2021/CM08/132

Objet de la délibération :
MISE EN ŒUVRE DE LA
DECLARATION DE MISE
EN LOCATION (PERMIS
DE LOUER) DES
LOGEMENTS AU SEIN DU
PARC PRIVE

Original

- Expédition certifiée conforme à l'original

Pour le Maire,
Le Directeur Général des
Services,

Date de la convocation :
3 décembre 2021

Certifié exécutoire compte tenu :

- De l'affichage en mairie le :

16 DEC 2021

- Réception en Préfecture, le

15 DEC 2021

Pour le Maire,
Le Directeur Général des Services

L'an deux mil vingt et un et le **9 décembre**, le Conseil Municipal de cette Commune régulièrement convoqué le 3 décembre 2021, s'est réuni au Pôle Culturel Auguste Escoffier sis au 30 Allée Simone Veil, sous la présidence de Monsieur Lionnel LUCA, Maire de Villeneuve Loubet.

Présents

M. Lionnel LUCA - Mme Marie BENASSAYAG - M. Albert CALAMUSO
 Mme Thérèse DARTOIS - Mme Nathalie NISI - M. Christian VIALLE
 Mme Valérie PREMOLI - M. Jean-Paul BULGARIDHES
 M. Marcel PIACENTINO - Mme Catherine PIEGGI
 M. Serge JOVER - Mme Sylvie MARCHAND - M. Philippe DELEAN
 Mme Ada Rebiha AIT-YALLA - M. Jean-Michel GRANELLE
 Mme Elodie SAIAG HIRSCHI - M. Stéphane FINE - Mme Michèle PERRIN
 M. Guy DUBRULLE PASQUIER - M. Bruno FINO
 Mme Martina L'ECRIVAIN - M. Jean-Jacques BENOIT
 Mme Lactitia VALERI - M. Philippe LACOSTE - Mme Crescence LEBRUN
 M. Patrick FISCHER - M. Jean-Pierre VINCENTET

Représentés / pouvoirs :

M. Charles LUCA, pouvoir donné à M. Marcel PIACENTINO
 Mme Patricia LAVIGNE, pouvoir donné à Mme Marie BENASSAYAG
 Mme Maud RIBET, pouvoir donné à Mme Sylvie MARCHAND
 Mme Farah Lina BOUCHOT OUABIR, pouvoir donné à Mme Valérie PREMOLI
 M. Romain ROCHE, pouvoir donné à M. Albert CALAMUSO
 Mme Viviane DAUDIGNY, pouvoir donné à M. Lionnel LUCA

Secrétaire de séance : M. Stéphane FINE**LE CONSEIL MUNICIPAL,****Monsieur Lionnel LUCA, Maire**

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 (loi ALUR)

VU les articles L 634-1 à L 634-5 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°LHAL1634597A relatif au formulaire de déclaration de mise en location de logement

VU le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis 2020-2025, document de référence pour la politique de l'habitat définissant les objectifs et les principes d'une politique visant à :

- Répondre aux besoins en logement et en hébergement
- Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale
- Améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées

VU la demande de la commune de Villeneuve Loubet adressée à la CASA en date du 24 novembre 2020 et 8 janvier 2021 d'instaurer le permis de louer sur son centre historique

VU la délibération de la CASA présentée en Conseil Communautaire en date du 5 juillet 2021 portant délégation de la mise en œuvre du permis de louer à la ville de Villeneuve Loubet pendant la durée du Programme Local de l'Habitat (2020-2025)

CONSIDERANT le diagnostic du programme local de l'habitat (PLH) 2020-2025 édité par la CASA qui met en avant plusieurs sources de préoccupations dans la gestion et l'entretien du parc locatif privé

CONSIDERANT que l'entretien du parc locatif privé est nécessaire pour prévenir toute dégradation des biens et d'atteinte à la dignité et à la sécurité des personnes.

CONSIDERANT la volonté de la ville de Villeneuve Loubet de mener une lutte contre l'habitat indigne, indécent et les marchands de sommeil et de s'inscrire dans la continuité de la politique de l'habitat de la CASA

CONSIDERANT le souhait de la Ville de Villeneuve Loubet de renforcer ses moyens d'action en instaurant « le permis de louer », dispositif créé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite « loi ALUR » dans ses articles 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 an.

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 conventionnés).

CONSIDERANT que la Commune a saisi en ce sens la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) par courriers du 24 novembre 2020 et du 8 janvier 2021 afin de pouvoir recevoir délégation de mise en place du permis de louer visant à pouvoir mener une politique locale de lutte contre l'habitat indigne, indécent et les marchands de sommeil.

CONSIDERANT que dans le cadre de la délégation de mise en œuvre du permis de louer, la Commune devra adresser à la CASA un rapport annuel sur l'exercice de cette délégation au plus tard avant la fin du 1^{er} semestre de l'année N+1.

CONSIDERANT que la ville de Villeneuve Loubet souhaite mettre en place le dispositif de déclaration de mise en location pour toutes les catégories de logements du parc privé situées dans le périmètre du centre historique afin d'avoir une meilleure connaissance du nombre, de la qualité et de la localisation des logements mis en location et ainsi permettre de mieux cibler les actions de lutte contre l'habitat indigne.

CONSIDERANT que dans un premier temps, il est proposé de mettre en œuvre ce dispositif sur le territoire du centre historique de Villeneuve Loubet dans un périmètre compris entre l'avenue de la Liberté, la corniche Notre Dame, l'Avenue de Bellevue (du n°1 au n°13 inclus), la montée du Pont Sébastien et l'avenue de la Libération. Il est également à noter que le « permis de louer » s'appliquera aussi aux logements situés des deux côtés des voies périmétrales. Ce périmètre qui pourra être ensuite susceptible d'évoluer au fil des années de mise en œuvre du dispositif, sera alors modifié par délibération du conseil municipal.

CONSIDERANT qu'en application de l'article L.634-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, cette déclaration doit impérativement être déposée par le bailleur dans un délai de quinze jours suivant la conclusion du contrat de location. Le dépôt de la déclaration donne lieu à la remise d'un récépissé, dont une copie est transmise pour information par le propriétaire au locataire.

CONSIDERANT qu'en application de l'article R.634-4 du Code de la Construction et de l'Habitation que les propriétaires contrevenant au respect de l'obligation de déclaration de mise en location seront passibles d'amendes financières pouvant aller jusqu'à 5 000 euros. L'amende est proportionnée à la gravité des manquements constatés relatifs aux obligations de déclaration et ne peut être prononcée plus d'un an à compter de la constatation des manquements.

CONSIDERANT 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.

CONSIDERANT que le service Sécurité Générale et Gestion Administrative des Risques sera chargé de la mise en œuvre et du suivi administratif de ce dispositif en parallèle du traitement social que le Centre Communal d'Action Sociale assure habituellement.

CONSIDERANT que les déclarations de mise en location (formulaire CERFA n°15651*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 à Monsieur le Maire de Villeneuve Loubet, via l'adresse postale suivante : Place de la République - 06270 Villeneuve Loubet

CONSIDERANT que 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 présente délibération du Conseil Municipal, aura lieu à compter du 1^{er} juillet 2022.

CONSIDERANT que pendant ce délai de 6 mois, la Commune de Villeneuve Loubet se chargera :

- d'informer les propriétaires de logements concernés par le secteur soumis au régime de déclaration 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 CAF des Alpes Maritimes et à la caisse de la MSA 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 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.

ANNEXE 1

LISTE DES VOIES CONCERNEES PAR LE PERMIS DE LOUER

- Avenue de la Liberté
- Place Carnot
- Rue de l'Hôtel de ville
- Place de Verdun
- Rue du Lieutenant Layet
- Rue des Mesures
- Rue St Bernardin
- Rue Auguste Escoffier
- Rue de la Chapelle
- Rue Neuve
- Montée du Baou
- Rue des Poilus
- Traverse Marie Louise Allègre
- Rue du Lieutenant Aschier
- Place Autier
- Rue du 26 août 1944
- Corniche des Roches
- Montée des Roches
- Rue des Roches
- Lû Carrierio
- Avenue de la Libération
- Chemin du Pont Sébastien
- Avenue de Bellevue (du n° 1 au n° 13 inclus)
- Rue de l'Eglise
- Calade du lavoir
- Allée du souvenir Français

LE CONSEIL MUNICIPAL OÙ L'EXPOSÉ DE MONSIEUR LE MAIRE ET APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, ADOPTE LA DÉLIBÉRATION A L'UNANIMITÉ DES MEMBRES PRÉSENTS :

Ont voté pour	:	33
Ont voté contre	:	0
N'ont pas pris part au vote	:	0
Se sont abstenus	:	0

- **ACCEPTE** la délégation de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis pour assurer, durant la validité due son PLH, la gestion et le suivi (réception et remise de récépissé) des déclarations de mise en location sur le périmètre défini et pour lequel la liste des voies concernées est annexée à la présente délibération,
- **CONSTATE** la mise en œuvre de la déclaration de mise en location sur le secteur du centre historique. Ce dispositif s'appliquera, à compter du 1^{er} juillet 2022, aux logements locatifs, hors locations saisonnières et logements sociaux publics et privés (conventionnés).
- **AUTORISE** Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer tous les actes administratifs nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ A VILLENEUVE LOUBET LE 9 DECEMBRE 2021.

Le Maire,

Lionel LUCA

Vice-Président de la Communauté
d'Agglomération Sophia Antipolis.



