

Date d'affichage : 18/09/23

Date AR Sous-Préfecture :

18 SEP 2023

Accusé de Réception en préfecture : 004-210601121-20230914-mc 1100277-DE

Nomenclature : 8.5 Politique de la ville-habitat-logement

**DEPARTEMENT DES
ALPES DE HAUTE
PROVENCE**

**DELIBERATION
du Conseil Municipal de la Ville de
MANOSQUE**

**ARRONDISSEMENT DE
FORCALQUIER**



Le 14 septembre 2023 à 18h00, le Conseil Municipal de la Ville de Manosque, dûment convoqué par lettre individuelle, en date du 8 septembre 2023, s'est assemblé en session Ordinaire sous la présidence de Monsieur Camille GALTIER, dans la salle des fêtes OSCO MANOSCO, dont les portes étaient restées ouvertes au public.

PRESENTS : Monsieur Pascal ANTIQ, Monsieur Pierre BIANCO, Madame Véronique CHOJNACKI, Madame Josselyne COSTE LENNON, Monsieur Yann CROUHY, Monsieur Michel D'ANGELO, Monsieur Alain DEMOULIN, Madame Brigitte DEMPTON, Monsieur Philippe DESVAUX, Monsieur Ismail EL OUADGHIRI, Madame Sandra FAURE, Monsieur Camille GALTIER, Monsieur Laurent GARCIA, Madame Odile GUIGON CAUVIN, Monsieur Renaud HONDE, Monsieur Denis HUET, Monsieur Maurice JAYET, Madame Véronique LAFAY, Monsieur Armel LE HEN, Madame Marion MAGNAN, Monsieur Bruno MARTIN, Madame Sylvie NICOLLET, Madame Caroline PAOLASSO, Madame Valérie PEISSON, Madame Lise RAOULT, Madame Laurie SARDELLA, Monsieur Bruno VIVIEN.

ABSENTS REPRESENTES : Madame Emmanuelle PRADALIER donne pouvoir à Monsieur Armel LE HEN, Madame Nesrine RAHOU donne pouvoir à Madame Laurie SARDELLA, Madame Isabelle RODDIER donne pouvoir à Monsieur Camille GALTIER.

ABSENTS EXCUSES :

ABSENTS : Monsieur Jean-Guillaume D'HERBES, Monsieur Gérard FABRE, Monsieur Patrick GARNON, Madame Valérie LAFAY ANGELVIN, Monsieur Franck PARRA.

Monsieur Bruno VIVIEN a été désigné(e) comme secrétaire de séance.

Le quorum est atteint.

N°23.09.10

Objet : MISE EN ŒUVRE DE L'AUTORISATION PREALABLE DE MISE EN LOCATION (DENOMMEE PERMIS DE LOUER) DES LOGEMENTS AU SEIN DU PARC PRIVE

VU le Code général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L.2121-29 ;

VU les articles n°92 et n°93 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) ;

VU la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement et aménagement numérique (dite loi ELAN) et en particulier son article 188 ;

VU les articles L.634-1 à L634-5 et L.635-1 à L635-11 du Code de la Construction et de l'Habitation ;

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

VU les arrêtés du 27 mars 2017 relatifs au formulaire de déclaration de mise en location de logement, 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 ;

VU la délibération n°CC-7-02-23 du conseil communautaire de Durance Luberon Verdon Agglomération (DLVAgglo) en date du 28 février 2023 approuvant le programme local de l'habitat (PLH) de DLVAgglo ;

VU la délibération n°CC-1-04-23 de DLVAgglo du 11 avril 2023 approuvant le principe de la mise en place du permis de louer sur le territoire de DLVAgglo, pour la durée du PLH 2022-2027 et déléguant, à chacune des communes de l'agglomération, qui en fera la demande, la possibilité de mettre en œuvre le permis de louer dans tout ou partie des périmètres précisés en annexe de cette délibération ;

CONSIDERANT l'engagement de la Ville de Manosque dans une politique de lutte contre l'habitat indigne, indécent et les marchands de sommeil depuis déjà plusieurs années dans le centre historique, celle-ci désire renforcer ses actions et instaurer « le permis de louer » ;

CONSIDERANT que les objectifs de la 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 en vue de sa mise en location.

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. 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.

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 conventionné).

CONSIDERANT que la Ville de Manosque 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 ancien, où se concentre des problématiques d'habitat ;

CONSIDERANT que ce dispositif 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 indélicats et peu scrupuleux, proposant à la location des logements dégradés ;

VU la demande de la commune de Manosque adressée à DLVAgglo en date du 16 février 2023 ;

VU le périmètre de la commune de Manosque pouvant être concerné par « le permis de louer » correspond à son centre ancien délimité par les boulevards le ceinturant, tel que figurant en annexe 1 de la présente délibération ;

VU les modalités de gestion et de suivi, précisées en annexe 2 de la présente délibération ;

Il est demandé à l'assemblée délibérante de bien vouloir :

- **APPROUVER** la mise en place du permis de louer, sous la forme d'autorisations préalables de mise en location, par délégation de Durance Luberon Verdon Agglomération, sur le périmètre du centre historique tel que précisé en annexe 1, durant la période de validité du PLH 2022-2027, ainsi que les modalités de gestion et de suivi, précisées en annexe 2, et synthétisées ci-dessous :
 - Logements concernés :
Tous les types de logements soumis au titre Ier ou au titre Ier bis de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.
 - Modalités de dépôt :
 - Soit par courrier recommandé avec accusé de réception à l'attention de :
Service Renouvellement urbain, Habitat et Cadre de Vie – Permis de louer
Mairie de Manosque
Place de l'hôtel de Ville
04100 MANOSQUE
 - Soit en déposant le dossier en main propre à l'accueil de la Mairie
 - Soit de façon dématérialisée via le portail Citoyen.
- **DIRE** que ce dispositif s'appliquera à partir du 08 avril 2024 ;
- **AUTORISER** Monsieur le Maire à signer tous les actes administratifs nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.


CETTE DELIBERATION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES MEMBRES PRESENTS ET REPRESENTES.

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an susdits.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Marseille dans un délai de deux mois à compter de sa publication sur le site internet de la commune : www.ville-manosque.fr

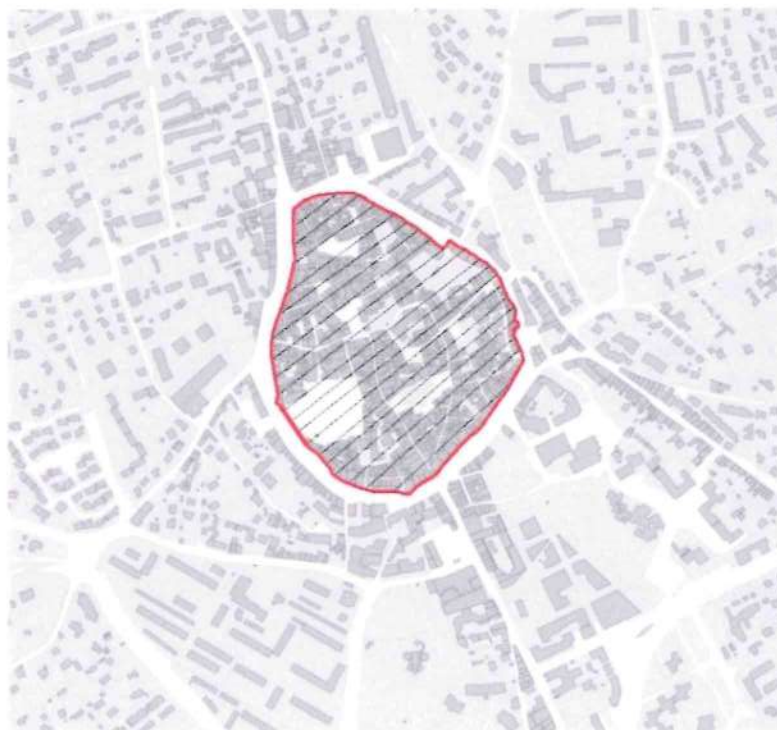
Pour extrait conforme,
Le Maire, Camille GALTIER

Signé électroniquement par
Camille GALTIER



ANNEXE 1 :

PERIMETRE DE L'AUTORISATION PREALABLE DE MISE EN LOCATION – PERMIS DE LOUER



 Zone soumise à l'autorisation préalable de mise en location

Liste des rues concernées :

RUE GRANDE
RUE DES PRUNIER
RUE TORTE
RUE DE LA LIBERTE
RUE KLEBER
PLACE D'EN GAUCH
PASSAGE SAINT SAUVEUR
RUE HOCHÉ
RUE JEAN BURLE
PLACE DU TERREAU
SQUARE OSWALD BOUTEILLE
RUE DU 14 JUILLET
RUE DE L'ÉQUERRE
RUE DES SAVINES
RUE GUILHEMPIERRE
RUE ARTHUR ROBERT
RUE DES VICTOIRES

RUE DU PALAIS
RUE ALPHONSE DEFARGE
RUE DE L'ILE
RUE DU JEU DE PAUME
RUE DES MARTELS
RUE DES QUINTRANDS
COUR DES CARMES
IMPASSE DES GRENIERS
PLACE DE L'HOTEL DE VILLE
PROMENADE JOSEPH AUBERT MILLOT
RUE DE LA SAUNERIE
RUE DE L'ARMISTICE
RUE DU FOUR NEUF
RUE DU MOULIN
RUE DENFER
RUE CHACUNDIER
RUE DANTON
RUE DE LA BRASSERIE
RUE D'AUBETTE
PASSAGE DU CONTROLE
RUELLE DES JARDINS
RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU
RUE DE LA REPUBLIQUE
RUE VOLTAIRE
RUE LEMOYNE
RUE DU MONT D'OR
RUE DE LA FRATERNITE
RUE DES PAYANS
RUE DES ECOLES
PLACE DES OBSERVANTINS
RUE DU BON REPOS
RUE DE GAUDE
RUE MONTAIGU
RUE DE LA FIGUIERE
RUE DU POETE
PLACE MARCEAU
RUE DU SOUBEYRAN
RUELLE DES LICES
PLACE DES MARCHANDS
PLACE MARCEL PAGNOL
RUE DE LA VIGNE
RUE DENEDI
TRAVERSE DENEDI

LES NUMEROS IMPAIRS DU BOULEVARD DE LA PLAINE
LES NUMEROS PAIRS DU BOULEVARD MIRABEAU
LES NUMEROS PAIRS DU BOULEVARD DES TILLEULS
LES NUMEROS PAIRS DU BOULEVARD CASIMIR PELLOUTIER
LES NUMEROS PAIRS DU BOULEVARD ELEMIR BOURGES

ANNEXE 2 : MODALITES DE GESTION ET DE SUIVI

- En application des articles L.635-1 et suivants et R.635-1 à R.635-5 du Code de la construction et de l'habitation, l'autorisation préalable de mise en location doit impérativement être obtenue par le bailleur avant la conclusion du contrat.
- Le dépôt de la demande d'autorisation donne lieu à la remise d'un récépissé.
A défaut de notification d'une décision expresse dans un délai d'un mois à compter du dépôt de la demande d'autorisation, le silence de la commune vaut autorisation préalable de mise en location.
L'accord tacite n'a pas d'incidence sur la qualification du logement au regard des caractéristiques de décence ou du caractère indigne de l'habitation.
- L'autorisation délivrée par la commune doit être jointe au contrat de bail. Elle devient caduque s'il apparaît qu'elle n'est pas suivie d'une mise en location dans un délai de 2 ans suivant sa délivrance.
- La demande d'autorisation préalable de mise en location doit être renouvelée à chaque nouvelle mise en location ou relocation.
- Le transfert de l'autorisation à un nouvel acquéreur s'effectue après déclaration auprès de la commune (CERFA n°15663*01) et la demande d'autorisation devra être renouvelée à chaque nouvelle mise en location.
- Ces demandes seront instruites au regard des référentiels suivants :
 - Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.
 - Le Règlement Sanitaire Départemental en vigueur et toute évolution réglementaire.
 - Le Code de la Santé Publique.
 - Les articles L511-1 à L511-6 et R511-1 à R511-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- Chaque logement sera soumis à une visite de contrôle par un agent du service de la mairie en charge de la gestion du « permis de louer », permettant ainsi à la commune d'autoriser ou d'autoriser sous condition de travaux ou de refuser la mise en location.
Pour un logement ayant obtenu une autorisation préalable de mise en location et pour lequel des changements de locataires interviennent dans un délai de 2ans maximum, il ne sera pas effectué de nouvelle visite de contrôle lors de la demande de renouvellement de l'autorisation par le bailleur.
Une fois ce délai de 2 ans expiré, une nouvelle visite de contrôle sera effectuée au prochain changement de locataire le cas échéant.
- Les propriétaires ayant loué un logement dans le périmètre soumis à autorisation sans avoir déposé de demande d'autorisation préalable de mise en location auprès de la commune seront passibles d'une amende au plus égale à 5 000 €.
En cas de nouveau manquement dans un délai de trois ans, le montant maximal de cette amende est porté à 15 000 €.
La mise en location de locaux à usage d'habitation par un bailleur, sans autorisation préalable, est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire.

- 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 contrevenants au respect de l'autorisation préalable de mise en location seront passibles d'amendes financières pouvant aller jusqu'à 15 000 €.
- Il appartient à la Direction Départementale des Territoires 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.
- 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 adressés :
 - Soit par courrier recommandé avec accusé de réception à l'attention de :
Service Renouvellement urbain, Habitat et Cadre de Vie – Permis de louer
Mairie de Manosque
Place de l'hôtel de Ville
04100 MANOSQUE
 - Soit en déposant le dossier en main propre à l'accueil de la Mairie
 - Soit de façon dématérialisée via le Portail Citoyen.
- 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, aura lieu à compter du **8 avril 2024**.
- Pendant ce délai de 6 mois, la commune de Manosque 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 de médias (presse, internet ou autre) auprès du grand public, notamment les propriétaires bailleurs, les locataires, les professionnels de l'immobilier (syndics, agence, notaires ...)
 - De définir les modalités de partenariat avec les administrations (Préfecture, DDT, ARS, services fiscaux...) et les organismes sociaux (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 de Haute Provence et à la Caisse de la Mutualité Sociale Agricole chargées du versement des allocations logement, l'Agence Régionale de Santé – Délégation Départementale des Alpes de Haute Provence, ainsi qu'au Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne et la Direction Départementale des Territoires 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.
- Le service municipal qui sera chargé de la mise en œuvre de ce dispositif est le Service Renouvellement Urbain, Habitat et Cadre de Vie.