

ANNEXE PERMIS DE LOUER A PONT SAINT ESPRIT

ENTRE :

La Communauté d'agglomération du Gard rhodanien, dûment représentée par son Président, Monsieur Jean Christian REY, autorisé à l'effet des présentes suivant délibération en date du 09 juillet 2021

ET

La ville de Pont-Saint-Esprit, dûment représentée par son Maire, Madame Claire LAPEYRONIE, conformément à la délibération n° 2 du 16/09/2021

Le permis de louer est un outil pérenne instauré en 2016 par la loi ALUR. Ses dispositions permettent aux Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) de soumettre la mise en location d'un logement à usage principal (vide ou meublé) par un bailleur à une autorisation préalable ou à une déclaration consécutive à la signature du contrat. Seuls les logements sociaux et les logements conventionnés (APL) sont exclus de l'obligation d'autorisation.

Avec la mise en place de ce dispositif, qui permet de lutter contre le "mal logement", la collectivité se donne les moyens d'assainir le marché locatif privé par une première détection de problématiques de salubrité et de sécurité d'un logement et de demander au propriétaire de faire les travaux nécessaires avant l'arrivée du locataire.

Les propriétaires souhaitant mettre en location un logement (meublé ou non meublé), dans le périmètre soumis au permis de louer, devront obtenir une autorisation de mise en location avant la signature de tout nouveau contrat de bail.

Chaque mise en location, avec changement de locataire, est définie comme étant la conclusion d'un contrat de location soumis à autorisation.

L'autorisation se demande par le biais d'un CERFA accompagné des diagnostics immobiliers recommandés et/ou obligatoires et de la visite du logement par un agent habilité afin de vérifier la décence du logement mis en location. L'autorisation préalable de mise en location devra obligatoirement être annexée au contrat de location au moment de sa signature.

Si un bien est jugé non conforme, le refus de l'autorisation devra préciser la liste de travaux à réaliser pour aboutir à une mise en location du bien.

Il est donc proposé au conseil communautaire la mise en place du permis de louer, dans le centre ancien de Pont-Saint-Esprit, sur le périmètre de l'OPAH-RU.

Périmètre de l'OPAH-RU



Article 1 : Le périmètre concerné par l'instauration du permis de louer sur le territoire de la commune de Pont-Saint-Espirit soumis à autorisation préalable est celui de l'OPAH-RU 2021-2024, où un nombre conséquent de logements loués sont à minima non décent. L'habitat sur ce secteur est principalement construit avant 1945, il correspond au centre ancien de la commune. Dans ce périmètre, un travail de repérage estime à 240 immeubles en mauvais état, 76 immeubles en très mauvais état et 9 en état de ruine. Les enjeux de rénovation thermique et énergétique y sont particulièrement critiques.

Article 2 : L'Agglomération du Gard rhodanien délègue la gestion et le suivi du dispositif d'autorisation préalable de mise en location à la commune de Pont-Saint-Espirit.

Article 3 : Dans le cadre de ce dispositif, la mise en location est subordonnée à la délivrance d'une autorisation par le maire de Pont-Saint-Espirit ou l'un de ses représentants par voie postale ou dématérialisée. Ces derniers peuvent

refuser ou soumettre à conditions l'autorisation préalable de mise en location lorsque le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique. Afin de réellement connaître l'état du logement, les services de la mairie contactent le propriétaire pour établir une visite de contrôle. La décision de refus d'une demande d'autorisation est transmise à la Caisse d'Allocations Familiales et à la Caisse de Mutualité Sociale Agricole. Une fois les travaux réalisés et si le propriétaire souhaite toujours louer son bien, il devra déposer une nouvelle demande préalable de mise en location de son logement.

Lorsqu'une personne met en location un logement sans avoir préalablement déposé la demande d'autorisation prévue par la présente délibération, ou met en location un logement en dépit d'une décision de rejet de sa demande, le représentant de l'État dans le département peut, après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé, ordonner le paiement d'une amende entre 2 000 et 5 000 €, selon la gravité des faits (15 000€ en cas de récidive). 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.

La mairie dispose d'un délai d'un mois à compter de la date de dépôt de la demande pour délivrer l'autorisation ou la rejeter. Le silence gardé au-delà de ce délai vaut autorisation préalable de mise en location. Le dépôt de la demande d'autorisation complète donne lieu à la remise d'un récépissé. Le récépissé ne vaut aucunement autorisation. Pour une demande de pièce manquante, le propriétaire a un mois pour fournir les documents avant le refus, l'obligeant à formuler une nouvelle demande.

La délivrance d'une autorisation préalable de mise en location est inopposable aux autorités publiques chargées d'assurer la police de la salubrité ou de la sécurité publique, ainsi qu'aux droits des occupants afférents aux mesures de la police administratives.

Article 4 : Au minimum un mois avant la date souhaitée d'effet du bail, les demandes d'autorisations préalables à la mise en location seront :

- Soit adressées par lettre recommandée avec accusé de réception à l'attention du Maire de la Ville de Pont-Saint-Esprit, à destination du service habitat et renouvellement urbain,
- Soit déposées lors des permanences,
- Soit adressées par mail à l'adresse suivante :

habitat@pontsaintesprit.fr

La demande d'autorisation préalable de mise en location est établie avec le document CERFA 15652*1 auquel est annexé le dossier de diagnostic technique obligatoire à la location prévue à l'article 3-3 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ainsi qu'un diagnostic électrique, un plan de l'habitation avec la surface des pièces, des photographies intérieures du logement et le projet du bail avec le montant du loyer et le nombre d'occupants maximum.

Article 5 : La date d'entrée en vigueur de ce dispositif et des obligations qui s'ensuivent pour les propriétaires bailleurs est fixée au 1^{er} janvier 2023. Le dispositif prendra fin le 31/12/2024, date d'échéance du Programme Local de l'Habitat.

Article 6 : Conformément à l'article L.635-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Maire de la commune de Pont-Saint-Esprit s'engage à adresser à l'Agglomération du Gard rhodanien un rapport annuel sur l'exercice de cette délégation.