



Convention de délégation de la compétence liée à la mise en œuvre et au suivi du dispositif d'autorisation préalable à la mise en location (APML) dit :

PERMIS DE LOUER

Entre la Communauté d'Agglomération du Gard rhodanien et la commune de Pont-Saint-Esprit

PERIODE 2025-2027

La présente convention est établie :

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 07 avril 2025.

D'une part

ET

La ville de Pont-Saint-Esprit, dument représentée par son Maire, Monsieur Valère SEGAL, conformément à la délibération du 02/04/2025.

D'autre part

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu la délibération n°30/2021 du 12 avril 2021 adoptant le projet de territoire du Gard rhodanien ;

Vu la délibération n°70/2021 du 5 juillet 2021 adoptant les statuts ;

Vu la délibération n°71/2021 du 5 juillet 2021 fixant l'intérêt communautaire ;

Vu les articles L 634-1 à L 635-11 et R.635-4 du code de la construction et de l'habitation (CCH) ;

Vu le code de la santé publique, et notamment ses articles L 1312-1 et R 1312-1 ;

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), qui permet à l'organe délibérant de l'Etablissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière d'habitat, de délimiter des zones soumises à autorisation préalable de mise en location sur les territoires présentant une proportion importante d'habitats dégradés ;

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

Vu l'arrêté ministériel du 27 mars 2017 relatif au formulaire de demande d'autorisation préalable de mise en location et au formulaire de déclaration de transfert de l'autorisation préalable de mise en location de logement ;

Vu la délibération communautaire n° 127/2019 du 16 décembre 2019 relative à l'approbation du programme local de l'habitat (PLH 2019-2024) ;

Vu le courrier de Mme le maire de Pont-Saint-Esprit en date du 14 mars 2022 demandant à la Communauté d'Agglomération du Gard rhodanien d'instaurer le périmètre soumis à autorisation préalable à la mise en location sur sa commune ;

Vu la délibération communautaire n° 148/2022 du 27 juin 2022 relative à la mise en place du régime d'autorisation préalable de mise en location dit « permis de louer » sur la commune de Pont-Saint-Esprit ;

Vu la délibération communautaire n° 153/2023 du 13 novembre 2023 relative à l'approbation du projet de convention cadre chapeau ORT « Action Cœur de Ville » et « Petites Villes de Demain » 2023-2024 - Bagnols sur Cèze et Pont Saint Esprit ;

Vu la loi n°2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement modifiant la durée de validité de la délégation de l'APML et modifiant la compétence de prononciation et de perception des amendes administratives ;

Vu le décret n°2024-970 du 30 octobre 2024 modifiant le code de la construction et de l'habitation relativement à la déclaration de mise en location et à l'autorisation préalable de mise en location ;

Vu le courrier de la Communauté d'Agglomération du Gard rhodanien référencé CG/LB/solidarités du 7 novembre 2024 sollicitant une prorogation du programme local de l'habitat 2019-2024 ;

Vu la délibération communautaire n°198/2024 du 16 décembre 2024 portant sur l'élaboration du 2ème Plan Local de l'Habitat (PLH) de l'agglomération du Gard rhodanien et mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier ;

Vu la délibération municipale de la commune de Pont-Saint-Esprit n° 37 du 02 avril 2025 relatif à la demande de délégation de la compétence liée à la mise en œuvre et au suivi du dispositif d'autorisation préalable à la mise en location (APML) dit « permis de louer » entre la Communauté d'Agglomération du Gard rhodanien et la commune de Pont-Saint-Esprit sur la période 2025-2027 - Périmètre de l'opération programmée de l'amélioration de l'habitat en renouvellement urbain (OPAH-RU du centre ancien).

Considérant que le permis de louer peut-être mis en œuvre sur les territoires présentant une proportion importante d'habitats dégradés ;

Considérant que l'objectif de l'autorisation préalable de mise en location (APML) est de lutter contre l'habitat indigne ;

Considérant que le dispositif du « permis de louer » permet d'assurer que les logements mis en location sur le périmètre défini ne portent atteinte ni à la sécurité des occupants, ni à la salubrité publique ;

Considérant que la mairie de Pont-Saint-Esprit s'engage à adresser annuellement un rapport sur l'exercice de cette délégation au Président de la Communauté d'Agglomération du Gard rhodanien ;

Considérant la volonté de la commune de Pont-Saint-Esprit de mettre en place l'autorisation préalable à la mise en location afin de lutter contre l'habitat indigne ;

Considérant la prorogation effective pour une durée de 2 années du programme local de l'habitat du Gard rhodanien conformément à l'article L 302-4-2 du code de la construction et de l'habitation et au courrier des services de l'Etat (DDTM 30) en date du 27 janvier 2025.

PREAMBULE

Envoyé en préfecture le 16/04/2025

Reçu en préfecture le 16/04/2025

Publié le 16/04/2025

ID : 030-200034692-20250416-DEL54_2025-DE



Dans le cadre de sa politique de l'habitat, la Communauté d'Agglomération du Gard rhodanien, (CAGR) en partenariat avec les communes, souhaite renforcer les dispositifs de lutte contre l'habitat indigne et d'aide à la requalification de l'habitat ancien sur les secteurs les plus fragilisés. Ces actions s'inscrivent plus largement dans l'axe stratégique « qualité de vie et de services » du projet de territoire 2020-2025.

En parallèle, l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain de la commune de Pont-Saint-Esprit (OPAH-RU du centre ancien) a permis, depuis 2014, d'obtenir des résultats significatifs en matière de rénovation de logements (11% du parc du périmètre) tout en assurant le suivi des signalements d'indécence (130 logements indignes ont été étudiés/suivis/traités entre 2014 et 2022).

En vue d'améliorer la lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil, la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite « loi Alur », a créé des dispositifs permettant aux établissements publics à coopération intercommunal (EPCI) compétents en habitat de soumettre les bailleurs à un régime d'autorisation préalable (APML) ou de déclaration de mise en location (DML).

La loi du 9 avril 2024, visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement, modifie les dispositions relatives au permis de louer en :

- *Renforçant les contrôles de décence et de sécurité ;*
- *Simplifiant et facilitant la délégation et le suivi des déclarations (DML) ou autorisations (APML) autrefois conditionnées à l'existence d'un programme local de l'habitat (PLH) ;*
- *Transférant les pouvoirs de sanctions des préfets aux communes ou aux EPCI. Les collectivités locales bénéficieront directement du produit des amendes, qui revenait auparavant à l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) ;*
- *Instaurant une durée de délégation fixée par délibération de l'EPCI comme le précisent les articles L 634-1 et L 635-1 du CCH modifiés.*

Il est par conséquent nécessaire de revoir, d'abonder et de renouveler la convention de délégation de l'autorisation préalable de mise en location (APML - permis de louer) pour y intégrer ces changements. En effet, la Communauté d'Agglomération du Gard rhodanien avait auparavant délégué sa compétence au profit de la commune de Pont-Saint-Esprit sur la période du 01/01/2023 au 31/12/2024, date d'échéance du Programme Local de l'Habitat.

Cette convention pourra être avenantée en cas d'évolution du dispositif.

Lorsque le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique, l'autorisation préalable de mise en location (APML) peut être refusée ou conditionnée au respect de certaines conditions.

Ce refus doit être motivé et préciser la nature des travaux ou aménagements nécessaires à la conformité des logements.

Aussi, le Maire exerce, dorénavant, la compétence pour prononcer les amendes administratives en cas de manquements aux règles de l'APML et celui-ci en perçoit le produit. La loi modifie également la durée de validité de la délégation qui, dorénavant, est définie par l'EPCI compétent.

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1 – Modalités de mise en œuvre

1.1) Méthodologie de travail :

Toute mise en location sur le secteur susvisé (cf. annexe n°1) est subordonnée à la délivrance d'une autorisation délivrée par l'autorité compétente ou l'un de ses représentants. La collectivité peut refuser ou soumettre à conditions, l'autorisation préalable de mise en location (APML) 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 prennent attache avec le propriétaire pour établir une visite de contrôle. La décision de refus d'une demande d'autorisation est transmise pour information et action à la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) et à la Caisse de Mutualité Sociale Agricole (MSA). 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.

Conformément à la loi du 9 avril 2024, lorsqu'un pétitionnaire met en location un bien sans avoir préalablement déposé la demande d'autorisation ou en dépit d'une décision antérieure de rejet, l'autorité compétente en la matière peut, après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé, ordonner le paiement 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 €.

Le produit des amendes est intégralement versé à la commune (ou à l'établissement public de coopération intercommunale) concerné. L'amende est proportionnée à la gravité des manquements constatés et ne peut être prononcée plus d'un an à compter de la constatation des manquements.

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 (APML).

Le dépôt de la demande d'autorisation complète donne lieu à la remise d'un récépissé. Celui-ci ne vaut aucunement acceptation. Le pétitionnaire a deux mois pour fournir les éventuels documents complémentaires. Sans retour de sa part, un refus lui sera notifié, l'obligeant à formuler une nouvelle demande.

La délivrance d'une autorisation préalable de mise en location (APML) 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.

1.2) Délai de traitement de la demande :

Les demandes d'autorisations préalables à la mise en location (APML) devront être effectuées au minimum un mois avant la date souhaitée d'effet du bail et 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 via le document CERFA 15652*1 auquel est annexé le dossier :

- *Le diagnostic technique obligatoire à la location prévue à l'article 3.2 de la loi n° 462 du 6 juillet 1989 ;*
- *Le diagnostic électrique ou une attestation de conformité du comité national pour la sécurité des usagers (CONSUEL) de moins de 6 ans ;*
- *Un plan de l'habitation avec la surface Loi Boutin des pièces ;*
- *Des photographies intérieures du logement ;*
- *Le projet du bail avec le montant du loyer et le nombre d'occupants maximum.*

Article 2 – Compétence déléguée

La Communauté d'Agglomération du Gard rhodanien (CAGR) délègue la compétence liée à la mise en œuvre et au suivi du dispositif d'autorisation préalable de mise en location – APLM (telle que définie aux articles L 634-1 et L 635-1 du CCH modifiés) à la commune de Pont-Saint-Esprit sur le périmètre du dispositif d'Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH-RU) en annexe de la présente convention.

Secteur sur lequel, un nombre conséquent de logements loués sont à minima non décents (habitat médiéval construit avant 1945). Un travail de repérage a estimé à 240, le nombre d'immeubles en mauvais état, 76 en très mauvais état et 9 en état de ruine. Les enjeux de rénovation thermique et énergétique y sont donc particulièrement critiques.

Ainsi, le permis de louer s'appliquera auprès des propriétaires bailleurs et des gestionnaires de biens mandatés par les bailleurs qui louent des logements destinés à l'habitation principale dans le périmètre mentionné ci-dessus.

Les logements exclus du dispositif sont :

- *Les logements sociaux et les logements conventionnés,*
- *Les locations saisonnières inférieures à 8 mois,*
- *Les locations de meublés ou non meublés inférieures à 8 mois.*

Article 3 – Durée

Conformément à la loi du 9 avril 2024, cette délégation de compétence n'est plus limitée à la simple durée du Programme Local de l'Habitat comme auparavant.

La présente convention prend effet immédiat à compter de la publication de la délibération du conseil communautaire et est valable pour une durée de trois années.

La durée de délégation de l'autorisation préalable de mise en location est accordée jusqu'au 31 décembre 2027.

NB : Le changement le délai de délégation de l'autorisation préalable de mise en location (APML) pourra se faire par voie d'avenant.

Article 4 – Objectifs et engagements

Conformément aux objectifs portés par la Communauté d'Agglomération du Gard rhodanien en matière de lutte contre l'habitat indigne, la commune de Pont-Saint-Esprit s'engage à exercer, au nom et pour le compte de la CAGR, les missions suivantes :

- *L'information générale aux propriétaires et des professionnels de l'immobilier sur le dispositif de permis de louer et les renseignements individualisés ;*
- *L'accompagnement des propriétaires dans la mise aux normes de leurs logements (information sur les aides aux travaux, notamment dans le cadre de l'OPAH-RU) ;*
- *La réception de demandes d'autorisation préalable de mise en location ainsi que, en cas de mutation du logement, les déclarations de transfert d'autorisation préalable de mise en location en cours de validité ;*
- *L'enregistrement et l'instruction de ces dossiers ;*

- Les visites de conformité par le service compétent ;
- La délivrance ou le rejet de demandes d'autorisation préalable ;
- Le suivi des procédures d'infraction et le recouvrement des amendes administratives ;
- Assurer le lien entre le dispositif et les différentes instances partenaires de lutte contre de l'habitat indigne et dégradé ;
- La prise en charge de l'intégralité de la mise en œuvre et du suivi du dispositif et en assumer la responsabilité ;
- Adresser à la Communauté d'Agglomération du Gard rhodanien un rapport annuel sur l'exercice de cette délégation, contribuant ainsi à l'évaluation du dispositif, conformément à l'article L. 635-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (article modifié).

Article 5 – Dispositifs d'évaluation de la compétence déléguée

L'autorité délégataire devra tout mettre en œuvre pour permettre à l'autorité délégante d'évaluer l'efficacité et la cohérence du dispositif au regard des objectifs de lutte contre l'habitat indigne.

En effet, la délégation de compétence « permis de louer » s'exerce dans un cadre permettant d'identifier les difficultés rencontrées et les leviers d'amélioration du dispositif. Ainsi, son évaluation est fondée sur des indicateurs quantitatifs et qualitatifs.

Les dispositifs d'évaluation de la mise en œuvre et du suivi du « permis de louer » sont les suivants :

4.1) Rapport annuel :

L'article L 635-1 du Code de la Construction et de l'Habitation indique que « Le maire de chaque commune délégataire adresse à l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre un rapport annuel sur l'exercice de cette délégation ».

Les données quantitatives et les informations qualitatives contenues dans le rapport doivent permettre d'évaluer la mise en œuvre du dispositif (efficacité, cohérence, utilité...) et d'identifier à terme les leviers possibles d'amélioration.

Les données et informations quantitatives et qualitatives suivantes seront intégrées dans ce rapport :

Objectif : Evaluer le respect des dispositions réglementaires par les propriétaires et, le cas échéant, leur niveau d'information	
Socle minimal de données (quantitatif)	Socle minimal d'informations (qualitatif)
- Nombre de déclarations de mises en location et de demandes d'autorisations de mises en location par mois.	
Objectif : Evaluer le caractère préventif du dispositif	
- Nombre de refus / autorisations / accords sous réserve ; - Nombre de logements dans lesquels des travaux ont été réalisés ; - Nombre de locations constatées sans APML ; - Nombre de demandes hors périmètre ; - Nombre de refus de visite par les propriétaires.	- Description de la manière dont les Villes s'assurent de l'effectivité des travaux.
Objectif : Evaluer la dimension coercitive du dispositif	
- Nombre de signalements au préfet ; - Nombre de sanctions appliquées par l'Etat ;	- Description des signalements ;

- Montant des amendes ; - Nombre de loyers suspendus par la Caf*.	- Transmission des rapport.
Objectif : Evaluer les moyens des services communaux dans la mise en œuvre du « permis de louer »	
- Nombre d'agents, voire de services mobilisés (préciser lesquels) ; - Nombre de visites effectuées ; - Temps moyen par dossier.	- Descriptions d'autres moyens déployés.
Objectif : Evaluer la qualité des partenariats dans le cadre de la mise en œuvre du « permis de louer »	
- Fréquence des temps d'échanges avec les partenaires.	- Points forts / faibles / axes d'amélioration ; - Indications des éventuelles modalités d'amélioration des relations avec l'ensemble des partenaires.
Objectif : Identifier les effets secondaires du dispositif	
- Nombre de logements remis en location après travaux ; - Nombre de logements loués avec autorisation ; - Nombre de contentieux.	- Bilan des contentieux.

4.2) Réunions de coordination :

Des réunions avec le service « Habitat-Logement » de la Communauté d'Agglomération et le service « Habitat » de la commune de Pont-Saint-Esprit auront lieu tout au long de la délégation de compétences.

Elles visent à assurer la cohérence du dispositif et à partager les pratiques/expériences des agents pour renforcer la lutte contre l'habitat indigne et les « marchands de sommeil ». Ainsi, il est prévu d'organiser des réunions régulières. Le cas échéant, il sera possible d'associer les partenaires et les élus aux réunions.

Article 6 – Cadre financier de la délégation

Les parties conviennent que cette délégation de compétence s'effectue sans contrepartie financière.

Article 7 – Moyens de fonctionnement mis à disposition

La Communauté d'Agglomération du Gard rhodanien appuie, en cas de nécessité, la commune de Pont-Saint-Esprit dans l'exercice de cette compétence déléguée en :

- *Accompagnant si nécessaire, la collectivité dans l'élaboration d'un rapport d'évaluation ;*
- *La coordination des procédures et la mobilisation des acteurs institutionnels.*

Article 8 – Substitution dans les droits et obligations en cours

L'autorité délégataire est substituée à l'autorité délégante dans tous ces droits et obligations relatifs à l'objet de la délégation pendant la durée de celle-ci.

Article 9 – Résiliation de la convention

Cette convention peut être résiliée par la commune de Pont-Saint-Esprit ou la Communauté d'Agglomération de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

Si la Communauté d'Agglomération du Gard rhodanien envisage de reprendre la compétence de la commune de Pont-Saint-Espirit, une entente sera discutée afin que les deux parties s'accordent à l'annulation de la délégation.

Article 10 – Litige

Les parties s'efforceront de trouver une solution amiable à leurs différends. Toutefois, en l'absence de solution amiable, les litiges relatifs à l'exécution des présentes relèveront du Tribunal administratif de Nîmes.

Fait à, le .../.../2025

<p>M. Valère SEGAL Maire de Pont-Saint-Espirit</p>	<p>M. Jean-Christian REY Président de la communauté d'agglomération du Gard rhodanien</p>

Annexe n°1 :
Périmètre du permis de louer à Pont-Saint-Esprit (Gard)

