



Convention de délégation de mise en œuvre et de suivi de la procédure d'autorisation préalable de mise en location pour Challes-les-Eaux

Juillet 2023

Entre

La Communauté d'agglomération **Grand Chambéry**, domiciliée 106 allée des Blachères - 73000 Chambéry, représentée par Philippe Gamen, dûment habilité par délibération n °du Conseil communautaire du 6 juillet 2023,

d'une part,

Et

La commune de **Challes-les-Eaux**, domiciliée 171 avenue Charles Pillet 73192 Challes-les-Eaux, représentée par Josette Rémy, dûment habilité par délibération n °du Conseil municipal du ,
d'autre part,

Vu les statuts de Grand Chambéry,

Vu la loi 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs,

Vu la loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le Logement dite Loi ENL,

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 la loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique,

Vu les articles L635-1 à L635-11 du Code de la Construction et l'habitation,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le décret n° 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 relatif 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° 173-19 C du Conseil communautaire du 14 novembre 2019 modifiant la définition de l'intérêt communautaire en matière d'équilibre social de l'habitat,

Vu la délibération n°201-19 C du Conseil communautaire du 18 décembre 2019, approuvant le Plan local d'urbanisme intercommunal de Grand Chambéry tenant lieu de Programme local de l'habitat et de Plan de déplacements urbains (PLUi HD),

Vu la délibération n° C du Conseil communautaire du 6 juillet 2023 instaurant la procédure d'autorisation préalable de mise en location pour un secteur de Challes-les-Eaux,

Vu la sollicitation du Maire de Challes-les-Eaux par courrier en date du 9 mars 2023 puis du 19 mai 2023,

Il est convenu ce qui suit

Article 1 : Objet de la convention

Le secteur zoné en UH au PLUi HD, correspondant au centre ancien de la commune de Challes-les-Eaux, comporte encore de vieux immeubles qui font l'objet de location, ne répondant pas toujours aux critères d'habitabilité.

Considérant les enjeux sur cette partie du centre ancien, la commune de Challes-les-Eaux souhaite mettre en place le contrôle des logements mis en location sur ce secteur via l'autorisation préalable de mise en location de logement. Cet outil constitue une solution efficace pour contrôler les mises en location des copropriétés en voie de dégradation, renforcer la lutte contre les marchands de sommeil et in fine lutter contre l'habitat indigne.

La mise en place de l'autorisation préalable est cohérente avec les orientations du PLUi HD, en particulier l'orientation 2 « une agglomération accueillante et solidaire ». A ce titre, elle participe à l'action 6 « Poursuivre l'amélioration énergétique du parc privé et lutter contre l'habitat indigne et la vacance ».

Compte-tenu du fait que Grand Chambéry détient la compétence Habitat, c'est à la Communauté d'agglomération de décider de la mise en place de ce régime.

Aussi, Madame le Maire de Challes-les-Eaux a sollicité Grand Chambéry pour l'instauration de la procédure d'autorisation préalable de mise en location sur le périmètre ci-joint.

Par délibérations en date du 6 juillet 2023, Grand Chambéry a acté l'instauration de la procédure d'autorisation préalable de mise en location sur le périmètre annexé et la délégation à la commune de Challes-les-Eaux de sa mise en œuvre.

Le régime d'autorisation préalable de mise en location sera effectif pour les baux signés à compter du 1/02/2024.

Article 2 : Modalités d'exécution de la convention

Article 2.1. : Les objectifs à atteindre

La commune de Challes-les-Eaux réalisera l'ensemble des actions concourant à mettre en œuvre la procédure d'autorisation préalable de mise en location selon les modalités définies par les délibérations du 6 juillet 2023 et rappelées dans l'article 2.2., à savoir assurer :

- La communication auprès du public et des acteurs locaux,
- L'accueil et l'information du public,
- L'instruction des demandes d'autorisation,
- La délivrance des autorisations et des refus,
- Le contrôle par visites,
- Le suivi et l'évaluation du dispositif,
- Le contentieux.

Article 2.2. : Les modalités pratiques de la procédure

Périmètre et typologie :

Le régime d'autorisation préalable de mise en location sera mis en place sur un secteur correspondant au centre ancien, zoné UH au PLUi HD selon le plan joint.

Le régime s'applique :

- Aux logements locatifs à usage de résidence principale,
- Vides ou meublés,
- Mise en location ou relocation,
- Appartenant à des propriétaires privés.

Les logements mis en location par un organisme de logement social, ainsi que les logements qui bénéficient d'une convention avec l'Etat en application de l'article L. 351-2 sont exclus du dispositif.

Procédure :

Le régime d'autorisation préalable de mise en location sera effectif pour les baux signés à compter du 1/02/2024.

Les pétitionnaires, propriétaires bailleurs ou mandataires, déposeront ou enverront leur dossier (Lettre Recommandée avec Accusé de Réception ou en dématérialisé) à la commune de Challes-les-Eaux.

La demande d'autorisation doit être établie conformément au formulaire Cerfa 15 652-01 et à sa notice d'utilisation cerfa 52148-01.

Pour les logements soumis à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le dossier de diagnostic technique sera annexé à la demande. L'article 635-4 du Code de la Construction et de l'Habitation précise le contenu de ce dossier technique.

→ Si le dossier est incomplet :

Le propriétaire recevra un courrier de la ville précisant les points à compléter et/ou indiquant les pièces manquantes à fournir. Le pétitionnaire aura 15 jours à compter de la réception de l'accusé de réception pour renvoyer les éléments manquants, délai au-delà duquel il devra redéposer un dossier.

→ Si le dossier est complet :

Un accusé de réception sera délivré qui vaudra récépissé de demande d'autorisation mais aucunement autorisation.

Une visite sur place pourra être effectuée, à l'aide d'une grille d'évaluation sur les critères d'atteinte à la salubrité publique et de sécurité des occupants. La date et l'heure seront fixées en amont avec le propriétaire.

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 peut être refusée ou soumise à condition (art.365-3 du CCH).

L'absence de notification de décision expresse dans un délai d'un mois à compter du dépôt de la demande complète vaudra autorisation tacite.

L'autorisation préalable de mise en location ne pourra être délivrée lorsque l'immeuble dans lequel est situé le logement fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité, de péril ou relatif aux équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation.

Si l'avis est défavorable, il sera assorti du diagnostic des dysfonctionnements et précisera la nature des travaux ou aménagements prescrits pour satisfaire aux exigences de sécurité et salubrité. Celui-ci, une fois les travaux effectués, pourra redéposer une demande préalable de mise en location.

Une copie de l'autorisation devra être jointe au contrat de bail.

L'autorisation sera valable deux ans. Passé ce délai, et en cas de changement de locataire, le propriétaire devra demander une nouvelle autorisation.

L'autorisation deviendra caduque si le logement n'est pas loué dans les deux ans qui suivent l'autorisation.

En cas de changement de propriétaire, il pourra y avoir transfert d'autorisation qui se fera via le Cerfa 15 663*01 et qui entrera en vigueur à compter du dépôt du formulaire.

La mise en location d'un logement sans autorisation sera sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire.

Sanctions :

La conclusion d'une location sans autorisation ou en dépit d'une décision de rejet pourra entraîner des sanctions financières. L'amende pourra aller de 5 000 € et jusqu'à 15 000 € selon les dispositions prévues à l'art. L 635-7 du Code de la Construction et de l'Habitat.

Article 2.3 : Les modalités financières de la délégation

1) La consistance des dépenses et des recettes

Pendant la période couverte par la présente convention, les dépenses relatives à la délégation de mise en œuvre et de suivi de la procédure d'autorisation préalable de mise en location comprennent :

- La communication auprès du public et des acteurs locaux,
- L'accueil et l'information du public,
- L'instruction des demandes d'autorisation,
- La délivrance des autorisations et des refus,
- Le contrôle par visites,
- Le suivi et l'évaluation du dispositif,
- Le contentieux.

Les recettes relatives à la mise en place de ce dispositif feront l'objet de demandes auprès des potentiels organismes co-financeurs et donneront lieu à une information auprès du délégant.

2) Le coût de la délégation

Les dépenses seront intégralement prises en charge par la commune de Challes-les-Eaux.

Article 3 : Modalités de contrôle et de suivi de la gestion

La commune de Challes-les-Eaux s'engage à fournir pour chaque année de délégation un rapport annuel sur l'exercice de cette délégation précisant les résultats de la mise en œuvre du dispositif ainsi qu'un état des dépenses réalisées.

Grand Chambéry aura accès à tout document ou information afférents à la délégation sur simple demande.

Article 4 : Durée de la convention

La convention prend effet à compter de la date de sa signature.

La mise en place de la procédure par la commune de Challes-les-Eaux sera opérationnelle pour les baux signés à compter du 1/02/2024.

La délégation de mise en œuvre et de suivi à la commune de Challes-les-Eaux est limitée à la durée de validité du PLH, aujourd'hui inclus dans le PLUi HD.

Le PLUi HD a été adopté le 18/12/2019, avec une date de caractère exécutoire le 21 février 2020.

Aussi, dans la mesure où un PLH a normalement une durée de validité de 6 ans, il est retenu que la convention de délégation prendra fin au 21 février 2026.

Après cette date, le renouvellement de la délégation devra être soumis à une nouvelle délibération et la signature d'une convention.

Article 5 : Contentieux et résiliation

Article 5.1 : Contentieux entre les parties

Les parties s'engagent à rechercher, en cas de litige sur l'interprétation ou sur l'application de la convention, toute voie amiable de règlement avant de soumettre tout différend à une instance juridictionnelle.

Sauf impossibilité juridique ou sauf urgence, les parties recourront en cas d'épuisement des voies internes de conciliation, à la mission de conciliation prévue par l'article L. 211-4 du Code de justice administrative.

Ce n'est qu'en cas d'échec de ces voies amiables de résolution que tout contentieux portant sur l'interprétation ou sur l'application de la présente convention devra être porté devant la juridiction compétente.

Article 5.2 : Contentieux avec un tiers

En cas de contentieux avec un tiers pendant la durée de la convention, la commune de Challes-les-Eaux pourra agir en justice pour le compte de Grand Chambéry, aussi bien en tant que demandeur que défendeur. La commune de Challes-les-Eaux devra, avant toute action, demander l'accord de Grand Chambéry.

Article 5.3 : Résiliation

La présente convention sera résiliée de plein droit par l'une des parties en cas d'inexécution par l'autre d'une ou plusieurs des obligations contenus dans ces diverses clauses. Cette résiliation deviendra effective à compter du 1^{er} janvier de l'année n+1 qui suit la demande avec un respect de préavis de six mois. La partie plaignante devra envoyer une lettre recommandée avec avis de réception, exposant les motifs de la plainte, à moins que, dans ce délai, la partie défaillante n'ait satisfait à ses obligations ou n'ait apporté la preuve d'un empêchement consécutif à un cas de force majeure.

L'exercice de cette faculté de résiliation ne dispense pas la partie défaillante de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation et ce, sous réserve de dommages éventuellement subis par la partie plaignante du fait de la résiliation anticipée du contrat.

Fait à Chambéry, le

Pour Grand Chambéry
Philippe Gamen
Président

Pour la commune de Challes-les-Eaux
Josette Rémy
Maire

ANNEXE

