DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

VILLE D'ELNE

L'an **deux mille vingt-trois** et le **dix-neuf juillet à vingt heures trente,** le **Conseil Municipal**, régulièrement convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses délibérations, sous la présidence de Monsieur GARCIA Nicolas, Maire.

Etaient présents (19) : MM. GARCIA Nicolas, TRIVES André, FAJULA Jacques, Mme OUTAOUKHTALT Hayat, MM. MANZANARES Pere, CASTANIER Roland, Mmes CANDILLE Sylvaine, PEZIN Annie, MM. STUBER Mathieu, MOLINA Francis, Mmes NOGUES Catherine, JIMENEZ Christelle, MM. SANCHEZ Thierry, CERMENO Frédéric, Mmes CANTE Laetitia, NOUNI Sabrina, MM. LEFEVRE Jean-Marie, POIRSON Jacques, SALGUERO Tony.

Absents ayant donné procuration (7) : M. WATTIER Fabrice à M. CASTANIER Roland, Mme MATTIANI Rose-Marie à Mme OUTAOUKHTALT Hayat, Mme PARRA Alicia à Mme NOUNI Sabrina, Mme ARANDA Anabelle à M. FAJULA Jacques, Mme MIRAILLES Anne-Lise à M. GARCIA Nicolas, M. CAYROL Guillem à M. STUBER Mathieu, M. SANCHEZ Joseph à M. POIRSON Jacques.

Absente excusée (1) : Mme PASTORE-TAVERNIER Virginie.

Absents (2) : M. EL GHAOUAL Yacine, Mme MARTINEZ Marie.

Secrétaire de séance : Mme PEZIN Annie.

Les membres présents étant en nombre suffisant pour délibérer valablement, Monsieur le Président a déclaré la séance ouverte.

DEL09-190723 **Nomenclature :**	2-1-1 Urbanisme Documents d'Urbanisme Documents d'Urbanisme

MISE EN PLACE DU DISPOSITIF PERMIS DE LOUER SUR LA COMMUNE D'ELNE

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, en particulier ses articles L. 634-1 et suivants et L. 635-1 et suivants relatifs à la déclaration de mise en location et à l'autorisation préalable de mise en location,

VU la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (Loi ALUR),

VU la Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (Loi ELAN),

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 ministériel du 27 mars 2017 relatif au formulaire de demande d'Autorisation Préalable de Mise en Location de logement et au formulaire de Déclaration de mise en location,

VU le Règlement Sanitaire Départemental (R.S.D.) du Département des Pyrénées-Orientales,

VU le Plan Départemental d'Action pour l'Hébergement et le Logement des Personnes Défavorisées (P.D.A.H.L.P.D.) élaboré par l'Etat et le Département des Pyrénées-Orientales, dont un des objectifs est de lutter contre le logement indigne, non décent ou énergivore, par l'amélioration des conditions d'habitat,

VU le Programme Local de l'Habitat 2022-2027,

CONSIDÉRANT que la Commune d'ELNE s'inscrit dans le dispositif de la Politique de la Ville, politique de cohésion urbaine et de solidarité nationale, qui comprend en son 2ème pilier le renouvellement urbain visant à donner un habitat de qualité pour tous,

CONSIDÉRANT que la Commune d'ELNE comporte un nombre important de logements privés potentiellement dégradés en centre-ville et alentours et notamment au sein du quartier prioritaire de la politique de la Ville,

Accusé de réception en préfecture ...../...
066-200043602-20230918-DL2023-0225-DE
Date de télétransmission : 28/09/2023
Date de réception préfecture : 28/09/2023

CONSIDÉRANT que le parc locatif est majoritaire sur le quartier prioritaire de la politique de la ville et alentours,

CONSIDÉRANT que le permis de louer est un dispositif permettant de prévenir et lutter efficacement contre l'habitat privé indigne et dégradé,

CONSIDÉRANT que la Commune a mis en place une cellule de Lutte contre l'Habitat Indigne (L.H.I.) en collaboration avec l'Agence Régionale pour la Santé (A.R.S.) dans un souci d'équité pour un logement digne pour tous et d'information auprès des propriétaires sur leurs obligations,

CONSIDÉRANT que la Communauté de Communes des Albères, de la Côte Vermeille et de l'Illibéris (C.C.A.C.V.I.) est compétente en matière de Politique du Logement et du Cadre de Vie dont font partie le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) et l'Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat (O.P.A.H.),

CONSIDÉRANT que la mise en œuvre et le suivi du permis de louer peuvent être délégués par la C.C.A.C.V.I. à la Commune si celle-ci en fait la demande,

CONSIDÉRANT que cette délégation est légalement limitée à la durée de validité du Programme Local de l'Habitat,

Monsieur Roland CASTANIER, rapporteur, expose aux membres du Conseil Municipal que la Commune peut mettre en place le Permis de louer sur son territoire par délégation de la C.C.A.C.V.I.

Le Permis de louer se compose de 2 dispositifs :

- La Déclaration de Mise en Location qui oblige les propriétaires à déclarer à la Collectivité la mise en location d'un bien dans les 15 jours suivant la conclusion d'un nouveau contrat de location et qui donnera lieu à la délivrance d'un récépissé dont une copie pour information sera transmise au locataire.
- L'Autorisation Préalable de Mise en Location qui conditionne la conclusion d'un contrat de location à l'obtention d'une autorisation préalable, délivrée dans un délai d'un mois renouvelable à chaque nouvelle mise en location et valable au maximum 2 ans.

En cas de manquement (défaut de demande, location malgré refus d'autorisation, location sans autorisation d'un logement insalubre, etc...), le propriétaire peut se voir sanctionné par une amende pouvant atteindre 15.000,00 euros. Le produit de ces amendes est intégralement versé à l'Agence Nationale de l'Habitat (A.N.A.H.).

Il propose de mettre en œuvre sur le territoire communal les 2 dispositifs afin de pouvoir agir sur les logements privés mis en location. Le périmètre visé par l'Autorisation Préalable de Mise en Location serait identique au périmètre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (O.P.A.H.) qui comprend le quartier prioritaire élargi (carte jointe). La Déclaration de Mise en Location concernerait le reste du territoire communal.
Ainsi, les moyens de contrôle dans des secteurs identifiés fragiles seront renforcés par ces dispositifs. Le permis de louer permettra d'assurer un logement digne aux locataires, lutter contre les marchands de sommeil, améliorer le patrimoine et l'attractivité du territoire, anticiper sur les dysfonctionnements des logements, évitant ainsi certains futurs signalements.

Les déclarations ou demandes d'autorisation préalable devront être déposées en mairie d'ELNE contre décharge, par courrier en recommandé avec accusé de réception, ou transmises par voie électronique à l'adresse du service Lutte contre le Logement Indigne.

Les Autorisations Préalables de Mise en Location seront facturées 100,00 euros aux propriétaires : autorisations, autorisations avec prescriptions, autorisations tacites et refus. Une facture sera envoyée simultanément à la décision préalablement à l'envoi d'un avis des sommes à payer valant titre de recette.

La date d'entrée en vigueur de ces dispositifs ne peut être inférieure à six mois à compter de la publication de la délibération de la Communauté de Communes délimitant les zones et déléguant la gestion du dispositif à la Commune.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- **DÉCIDE :**

  - **D'APPROUVER** la mise en place du permis de louer sur la Commune d'ELNE tel qu'énoncé ci-dessus.

  - **DE PROPOSER** les périmètres retenus tel qu'annexés à la Communauté de Communes des Albères, de la Côte Vermeille et de l'Illibéris.

  - **DE SOLLICITER** la Communauté de Communes des Albères, de la Côte Vermeille et de l'Illibéris pour que la mise en œuvre du dispositif et son suivi soient délégués à la Commune d'ELNE.

  - **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de cette délibération.

  - **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à signer la convention partenariale permettant la mise en œuvre de ce dispositif et l'échange de données, et qui interviendra après délibération de la CCACVI.

  - **DE NOTIFIER** à la Caisse d'Allocation Familiale (C.A.F.) et à la Caisse de Mutualité Sociale et Agricole (C.M.S.A.) la présente délibération ainsi que d'organiser une communication auprès des professionnels de l'immobilier, du grand public et des partenaires de la politique de l'Habitat.

Toute personne intéressée peut contester la légalité de la présente délibération dans les deux mois qui suivent la date de sa notification et/ou de sa publication.
À cet effet, elle peut saisir le Tribunal administratif de MONTPELLIER (Espace Pitot - 6 Rue Pitot - 34063 MONTPELLIER CEDEX 02) d'un recours pour excès de pouvoir. Elle peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la délibération ou d'un recours hiérarchique le représentant de l'Etat dans le département. Cette démarche proroge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit après l'écoulement d'un délai de deux mois suivant la réception de ce recours (l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut décision de rejet implicite). Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours Citoyens" accessible par le site Internet www.telerecours.fr .

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.

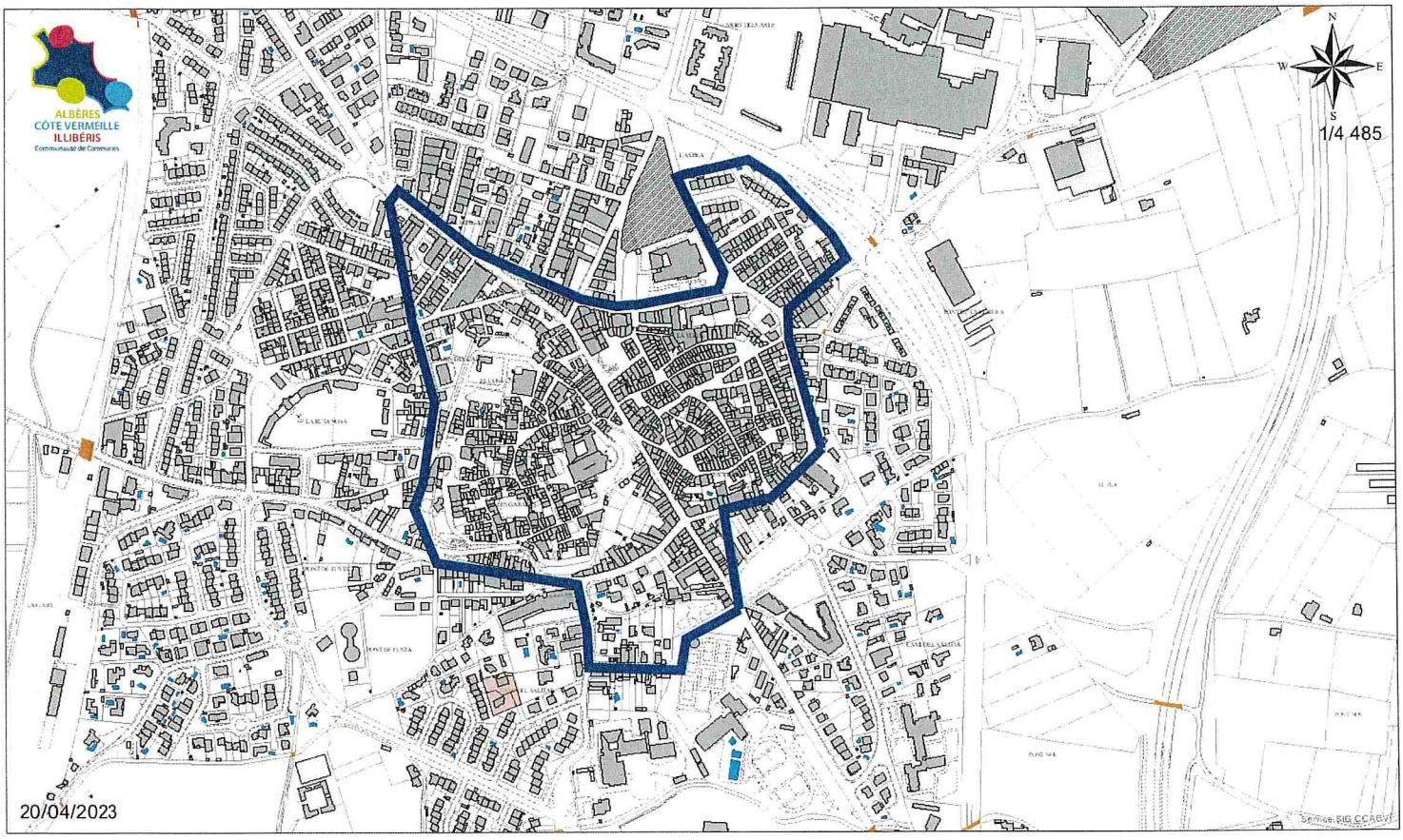
Le Maire,
Nicolas GARCIA,

MAIRIE D'ELNE
Pyrénées Orientales

La secrétaire de séance,
Annie PEZIN,

Télétransmission en Préfecture le :	21 JUIL. 2023
Accusé réception télétransmission le :	21 JUIL. 2023
Publication électronique le :	21 JUIL. 2023

Permis de Louer



Autorisation Préalable à la Mise en Location

Légende

Bâtiments Bâtiments durs Bâtiments légers

SECTEURS DE L'AUTORISATION PREALABLE A LA MISE EN LOCATION

Rue d'Alger	Rue Camille Aliès
Rue de l'Androune	Côte Balaguer
Impasse de la Banque	Rue Barbès
Impasse du Bastion	Rue du Bearn
Place Louis Blanc	Rue Boileau
Rue Charles Bolte	Rue du Canigou
Place du Canigou	Rue du Château
Place du Château	Rue Constantin
Boulevard Coste Baills	Rue Côte du Parral
Rue du Couvent	Rue Dagobert
Rue Danton	Rue Général de Gaulle entre le Rond-Point du 27 mai 1945 et le croisement rue Nationale/avenue Paul Reig
Rue Delaris	Rue Desaix
Rue Dugommier	Rue des Ecoles
Place de l'Eglise	Rue du Four
Impasse du Four	Rue du Four à Chaux
Rue Franklin	Place Gambetta
Rue de la Gangue	Plateau des Garaffes
Rue de Gascogne	Place Héléna
Rue Hoche	Rue de l'Hôpital
Place de l'Hospice	Rue Victor Hugo
Rue d'Iéna	Boulevard Illibéris
Rue d'Isly	Place Kleber
Place Lafayette	Rue du Languedoc
Rue Lannes	Route de Latour-Bas-Elne
Rue Lanzerne	Avenue Général Leclerc entre Route Nationale et croisement rue du Four à Chaux
Rue Ledru Rollin	Rue Lefranc
Boulevard de la Liberté	Impasse de Llauro
Place de la Mairie	Rue de la Mairie
Rue Marceau	Rue du Marché
Place du Marché aux Grains	Rue des Maréchaux
Rue Mazagran	Rue Mirabeau
Rue Mistral	Rue Molière
Rue du Moulin	Route Nationale
Rue d'Oran	Rue de la Paix
Rue de Paris	Rue de las Pipas
Rue Joseph Planes	Place Planiol
Rue Porte Balaguer	Rue Porte de Collioure
Rue Porte de Perpignan	Impasse Porte de Perpignan
Rue du Portique	Rue de Provence
Rue Rabelais	Avenue Paul Reig entre croisement Bd Coste Baills/Av de Gaulle et croisement rue d'Oran/Cours de l'Europe
Rue des Remparts	Rue de la République
Place de la République	Rue de Rivoli
Place du Colonel Roger	Rue Jean-Jacques Rousseau
Impasse de Rovira	Place Saint Jacques
Rue St Roch	Rue Salita entre av de Gaulle et croisement rue d'Oran
Rue de Sébastopol	Rue de Sèvres
Place Terrus	Rue Terrus
Rue des 3 Portalets	Boulevard Voltaire