

VILLE DE
PROVINS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA SEANCE
DU VENDREDI 18 OCTOBRE 2024

L'an deux mil vingt-quatre, le vendredi 18 octobre à 19h, les membres composant le Conseil Municipal de Provins se sont réunis à la mairie, sur la convocation et sous la présidence du Maire.

Etaient présents	M. LAVENKA, M. JEUNEMAITRE, Mme CANAPI, M. PATRON, Mme PRADOUX, M. MARCHAND, Mme BAALICHERIF, M. PERRINO, Mme RAMEAUX, Mme ROUYEYRE, Mme MARTIN, M. PERCHERON, M. GAUFILLIER, Mme OCANA, M. DEMAISON, Mme SPARACINO, Mme MAHIEU, M. VAUVRE, Mme HOTIN-LETANG, Mme ENAMA, Mme MORIN, M. BOUDIGNAT, Mme PETROFFE, M. DELVAUX, Mme PINEAU-LUMONI, M. HAMMOUMI
Excusé(s) représenté(s)	Mme CAMUSET, conseillère municipale, par M. PERRINO M. BENECH, conseiller municipal, par M. MARCHAND M. JIBRIL, conseiller municipal, par M. LAVENKA M. ROUSSEAU, conseiller municipal, par M. JEUNEMAITRE M. GRAJQEVCI, conseiller municipal, par Mme PRADOUX Mme DAMEME, conseillère municipale, par Mme CANAPI M. RAFIK, conseiller municipal, par M. PATRON
Excusé(s) non Représenté(s)	/
Absent(s)	/
Secrétaire de séance :	M. BOUDIGNAT

. Nombre de Conseillers en exercice :	33.
. Nombre de Conseillers présents :	26.
. Nombre de Conseiller(s) représenté(s) :	7.
. Nombre de Conseiller(s) excusé(s) non représenté(s) :	0.
. Nombre de Conseiller(s) absent(s) :	0.
. Date de la convocation : 10.10.2024	

---oooOooo---

N° 2024.65

INSTITUTION DU PERMIS DE LOUER
AUTORISATION PREALABLE DE MISE EN LOCATION (APML) ET
DECLARATION DE MISE EN LOCATION (DML)

La séance continuant,

Le Maire expose au Conseil :

- La ville de Provins a été retenue par l'Etat dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain » par lettre du préfet le 04 janvier 2021 et s'est engagée par délibérations du conseil municipal du 5 février 2021 et du 24 juin 2021 à signer une convention PPVD en avec lien la Commune de Provins et la Communauté de Communes du Provinois. Cette convention doit déboucher sur la signature d'une convention cadre pour la mise en place d'une O.R.T. dont il est rappelé que l'axe 1 tourné vers l'amélioration de l'habitat privé ancien de centre-ville, est un des grand « pilier » porté par l'Etat et l'ANAH au travers ce programme, en partenariat avec les collectivités locale.
- A ce titre la ville a choisi de mettre en place une Opération programmée de l'Habitat avec rénovation urbaine (OPAH-RU) Le choix du dispositif OPAH-RU et de son périmètre d'intervention sont issus des résultats d'une étude pré opérationnelle effectuée en 2023, et cible le centre-ville « Basse » qui concentre des problématiques d'habitat dégradé et /ou indigne.
- Afin de lutter contre l'habitat indigne, la loi ALUR du 24 mars 2014 a instauré le permis de louer, dispositif qui permet aux collectivités d'appliquer des mesures de contrôle des biens mis en location.
- Le dispositif s'applique à la fois aux logements vides et aux logements meublés loués à titre de résidence principale et dans les périmètres d'habitat définis par la commune.
- Le permis de louer se décline en deux formules distinctes :

- **L'autorisation préalable de mise en location (APML)** : il s'agit d'un contrôle a priori. Le propriétaire ou son représentant demande l'autorisation de louer son bien. L'administration émet un avis favorable (expresse ou tacite) ou défavorable. L'APML est régie par les articles R635-1 à R635-5 du code de la construction et de l'habitation

Le bailleur (propriétaire privé ou agence) souhaitant faire une demande d'autorisation préalable de mise en location devra remplir le formulaire établi par le ministère du Logement (CERFA n° 15652) et y annexer les diagnostics immobiliers obligatoires réalisés pour le logement concerné.

Tout bailleur souhaitant louer un logement ne répondant pas aux critères de conformité se verra opposer un refus avec une précision sur la nature des travaux à réaliser.

- **La déclaration de mise en location (DML)** : il s'agit d'une information a posteriori ; le propriétaire ou son représentant déclare une mise en location. L'administration n'a pas le pouvoir de refuser. La DML est régie par les articles R634-1 à R634-5 du code de la construction et de l'habitation.
La déclaration de mise en location 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 donne lieu à la délivrance d'un récépissé.

- Cette autorisation doit être jointe au contrat de bail à chaque nouvelle mise en location ou relocation. La décision de refus d'une demande d'autorisation sera transmise à la Caisse d'Allocations Familiales, à la Caisse de Mutualité Sociale Agricole et aux services fiscaux.

Ces deux régimes permettront à la commune de réaliser des contrôles pour vérifier la bonne qualité des logements mis en location. En outre, les propriétaires contrevenant au respect de la déclaration ou de l'autorisation préalable de mise en location seront passibles d'amendes pouvant aller jusqu'à 15 000 €.

Selon la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), la délibération peut fixer pour chacune des zones géographiques qu'elle délimite, les catégories et caractéristiques des logements qui sont soumis à autorisation préalable (article 92) et à déclaration (article 93).

A ce titre Il est proposé d'appliquer l'APML sur le secteur communal concerné par l'OPAH-RU où des ilots d'habitat dégradés ont été recensés (voir carte jointe) et d'appliquer l'DML sur l'ensemble du territoire communal.

La mise en œuvre du dispositif ne peut intervenir qu'à l'expiration d'un délai de 6 mois à compter de la publication de la délibération d'institution. Il est donc proposé une entrée en vigueur le 1^{er} juin 2025.

Le Conseil Municipal, le Maire entendu et après en avoir délibéré, décide à l'unanimité : (33 voix "pour") :

- ⇒ D'instituer le régime d'autorisation préalable de mise en location (APML) sur les secteurs de la commune de Provins définis dans la carte annexée à la présente.
- ⇒ D'instituer la procédure déclaration de mise en location (AML) sur tout le territoire de la commune de Provins.
- ⇒ De dire que les demandes d'autorisation préalable de mise en location ou les déclarations de mise en location pourront être adressées en format papier, établies conformément au formulaire dont le modèle est fixé par arrêté du ministre chargé du logement. Elles pourront également être transmises par voie électronique via télé déclaration, dans le cas où la commune choisirait de se doter d'un logiciel permettant la transmission et la gestion des dossiers de manière dématérialisée.
- ⇒ De dire que les dossiers de demande d'autorisation préalable devront être déposés auprès du service urbanisme + adresse physique et numérique (ville).
- ⇒ De transmettre la présente délibération à M. le Préfet de Seine et Marne.
- ⇒ De notifier la présente délibération à la chambre départementale des notaires, aux notaires de la commune, aux agences immobilières locales et administrateurs de biens, à la caisse d'allocation familiales de Seine et Marne et à la caisse de mutualité sociale agricole.
- ⇒ De Dire que le dispositif entrera en vigueur 6 mois après la publication et le rendu exécutoire de la présente délibération soit le 1^{er} Juin 2025.
- ⇒ D'autoriser le Maire ou l'adjoint délégué à signer tous actes aux effets ci-dessus.

**Ainsi fait et délibéré,
Pour expédition conforme,**

Le Maire,

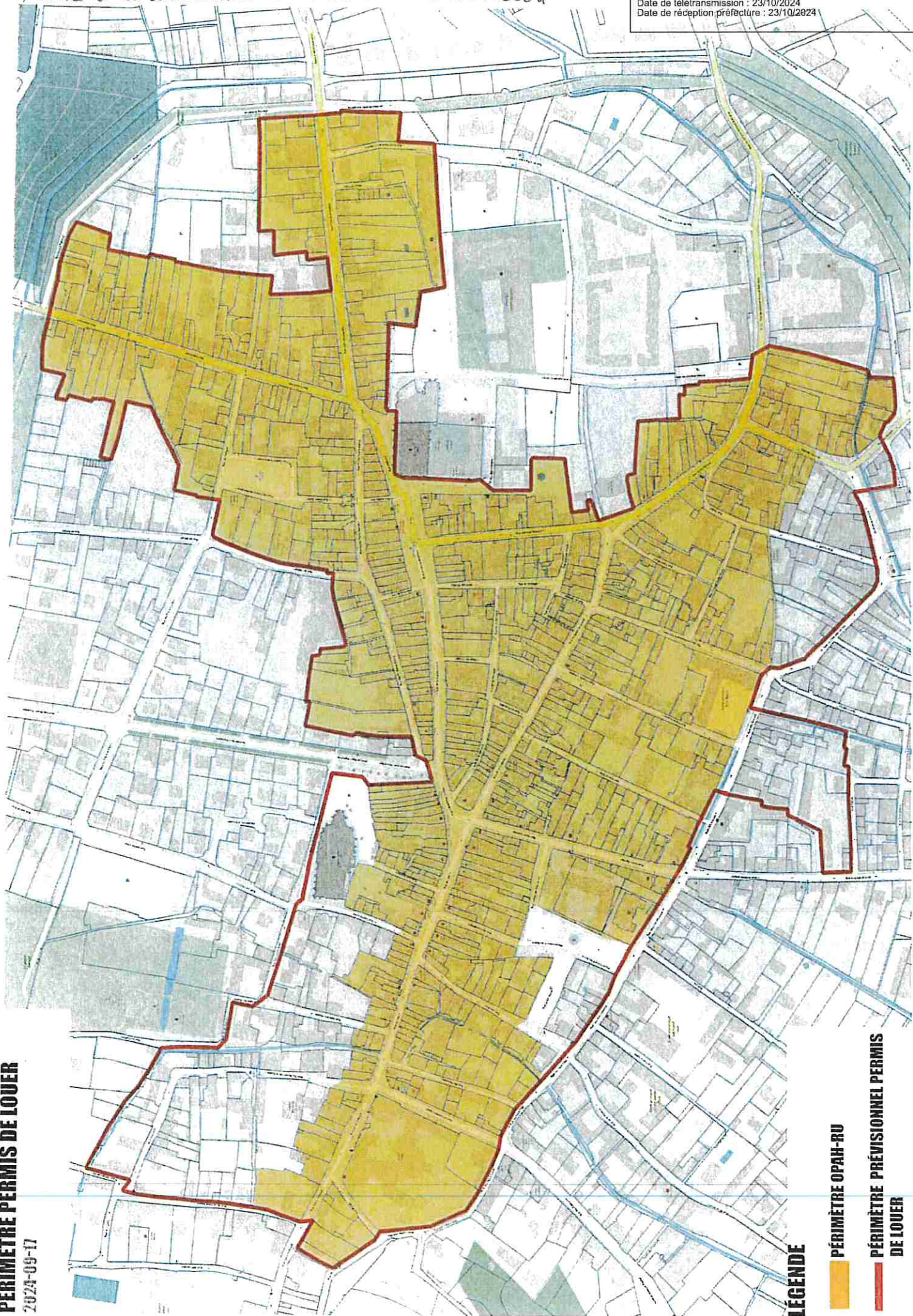

Olivier LAVENKA

La présente décision, qui sera transmise au représentant de l'Etat, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification, d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Melun ou d'un recours gracieux auprès de la Mairie, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au tribunal administratif dans un délai de deux mois.

Acte déclaré exécutoire après affichage le 21.10.2024, réception à la Préfecture de Seine et Marne, le 23.10.2024



O. LAVENKA



PÉRIMÈTRE PERMIS DE LOUER
2024-09-17

LÉGENDE

 **PÉRIMÈTRE OPAH-RU**

 **PÉRIMÈTRE PRÉVISIONNEL PERMIS DE LOUER**