



CONVENTION D'ADHESION AU SERVICE PREVENTION DU RISQUE LOCATIF

Entre

La communauté d'agglomération du Beauvaisis, représentée par sa Présidente en exercice, Madame Caroline CAYEUX, dûment habilitée par délibération du conseil communautaire du 10 octobre 2024, ci-après dénommée « la communauté d'agglomération »,

D'une part ;

Et

La commune de....., représentée par son maire en exercice, Monsieur/Madame....., dûment habilité(e) par délibération du conseil municipal du ...//....., ci-après dénommé « commune »,

D'autre part ;



EXPOSE PREALABLE

La localisation et la qualité du parc locatif privé peuvent échapper à la connaissance des collectivités, alors qu'il représente un enjeu urbain majeur pour certaines communes de notre territoire. Il ne s'agit donc pas de le laisser se développer de manière excessive sans regard sur sa qualité.

La communauté d'agglomération poursuit ainsi deux objectifs : se doter d'un moyen de vérifier que le locatif privé répond aux obligations légales de décence et de performance énergétique, et éviter qu'un mauvais parc locatif s'installe, c'est-à-dire des logements qui ne remplissent pas les conditions de décence définies par la loi.

Pour cela, la loi permet en effet aux EPCI compétents en matière d'habitat, ou à défaut aux communes, d'instaurer par délibération et en cohérence avec le PLH en vigueur s'il existe, un régime de déclaration de mise en location ou un régime d'autorisation préalable de mise en location. Ces deux outils légaux sont réunis sous l'expression plus commune de « permis de louer ».

Instaurés par la loi « ALUR » (articles 92 et 93), repris par le code de la construction et de l'habitation (CCH) aux articles L 634-1 à 635-11, ils sont mis à disposition des collectivités pour vérifier que les bailleurs privés respectent leurs obligations réglementaires, et notamment s'ils ont fait réaliser les diagnostics techniques imposés par la loi.

Cela s'inscrit dans un objectif national de lutte contre les marchands de sommeil, lutte contre le logement indigne et le mal-logement, lutte contre les passoires thermiques.

Ces deux outils s'appliquent aux logements loués à usage d'habitation principale, au moment de la première mise en location (signature du bail), et au moment de chaque nouvelle mise en location (changement de locataire).

En sont exclus les logements sociaux, les logements conventionnés avec l'Etat, et les meublés de tourisme. Ces derniers n'étant pas des résidences principales ils disposent de leur propre régime de déclaration régi par le code du tourisme (article L324-1-1).

La démarche est déclarative, passant par le renseignement et l'instruction de documents réglementaires. Elle sécurise et facilite le rapport locatif.

Ces documents comportent des rubriques que le bailleur privé doit obligatoirement renseigner sur les caractéristiques de décence et de performance énergétique des logements à louer. Ces caractéristiques sont définies par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (article 6). Les modalités d'application sont quant à elles définies par le décret n°2016-1790 du 19 décembre 2016.

Par délibération du 10 octobre 2024 le conseil de la communauté d'agglomération a approuvé la mise en place de la déclaration de mise en location dont les modalités sont définies aux articles L.634-1 à 5 du Code de la construction et de l'habitation. Elle s'applique à l'échelle de l'EPCI au regard d'un objectif de lutte contre l'habitat indigne et en cohérence avec le Programme local de l'habitat.

Pour accompagner les maires des communes de l'agglomération qui le souhaitent, un service dédié à la mise en œuvre et au suivi de ces déclarations de mise en location est créé, utilement nommé « Prévention du risque locatif », et mis gracieusement à la disposition des maires. L'adhésion à ce service nécessite que la décision soit prise par délibération du conseil municipal de la commune et que la présente convention, dont les termes ont été validés par délibération du conseil communautaire le 10 octobre 2024, soit signée.



CECI EXPOSE LES PARTIES ONT CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : objet

La présente convention régit les relations qui s'établissent entre la commune adhérente au service Prévention du risque locatif et la communauté d'agglomération qui met ce service à disposition.

ARTICLE 2 : conditions financières

Il est convenu et accepté que le service Prévention du risque locatif est assuré gratuitement par la communauté d'agglomération à la commune.

ARTICLE 3 : champ d'application

La présente convention s'applique aux déclarations de mise en location prévues aux articles L.634-1 à 5 du Code de la construction de l'habitation.

Les modifications apportées le cas échéant aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation pendant la durée de validité de la présente convention ne remettent pas en cause son application, qui se poursuit dans les conditions fixées à la signature et jusqu'au terme prévu à l'article 4 de la présente convention, en intégrant l'ensemble des nouvelles dispositions introduites par la loi.

ARTICLE 4 : application dans le temps de la convention

La présente convention entre en vigueur à la date d'acquisition de son caractère exécutoire.

La commune peut à tout moment résilier le présent protocole en respectant un préavis de trois mois. La résiliation est notifiée au siège de la communauté d'agglomération par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception.

ARTICLE 5 : cadre de mise à disposition du service

Le service Prévention du risque locatif est mis à disposition de la commune par la communauté d'agglomération.

Dans ce cadre, les agents de ce service exercent leur mission sous l'autorité fonctionnelle du maire de la commune signataire de la convention.

Le maire reste le seul signataire de certains actes administratifs relevant de ses pouvoirs de police spéciale, auxquels il peut avoir recours éventuellement suite à l'instruction des déclarations de mise en location définies à l'article 3 de la présente convention.

ARTICLE 6 : champ de compétence du service Prévention du risque locatif

Par la signature de la présente convention le maire donne délégation au service Prévention du risque locatif pour :

- recevoir les déclarations de mise en location déposées par les bailleurs privés relevant du champ d'application légal,
- instruire ces déclarations et procéder à l'examen du caractère complet des dossiers, dans le délai légal prévu au Code de la construction et de l'habitation,
- générer et adresser les actes administratifs afférents aux différentes phases d'instruction
(*Accusés de réception, courriers, éventuelles mises en demeure*),



- établir les contacts nécessaires avec les bailleurs pour obtenir des pièces complémentaires le cas échéant,
- générer le récépissé actant que la déclaration est effectuée (article L. 634-3 du Code de la construction et de l'habitation), et dont copie doit être remise par le propriétaire bailleur au locataire,
- organiser le cas échéant des visites des logements proposés à la location et faisant l'objet des déclarations sus mentionnées, et pour prendre des photographies utiles à l'instruction,
- procéder aux visites de ces logements,
- établir des comptes-rendus de visites,
- transmettre les signalements vers d'autres autorités administratives ou institutionnelles compétentes selon les constats de terrain établis,
- conserver les déclarations et pièces de dossiers selon la méthode d'archivage définie par le service.

ARTICLE 7 : réception des déclarations

Les déclarations sont déposées en ligne par les propriétaires bailleurs privés. Elles sont réceptionnées par le service Prévention du risque locatif de la communauté d'agglomération.

Elles comportent *a minima* le document réglementaire Cerfa n°15651*01, dûment complété, daté, signé et sont déposées selon les modalités prévues à l'article L. 634-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Les pièces complémentaires sollicitées par la communauté d'agglomération sont déposées par courrier électronique ou par voie postale au service Prévention du risque locatif.

Tout autre mode de dépôt ne sera pas accepté.

Comme prévu à l'article L. 634-3 du Code de la construction et de l'habitation, le dépôt de déclaration donne lieu à la remise d'un récépissé, dont une copie est transmise pour information par le propriétaire au locataire.

ARTICLE 8 : instruction des déclarations

Le service Prévention du risque locatif de la communauté d'agglomération instruit les déclarations et pièces relatives à l'instruction dans les délais prévus au Code de la construction et de l'habitation.

Les dossiers en cours d'instruction ou instruits ne font l'objet d'aucune communication aux tiers.

Les seuls échanges de données et traitements statistiques n'interviennent qu'avec le maire de la commune signataire de la convention, les administrations et institutions partenaires *\Etat, pôle départemental de l'habitat indigne, plateforme HISTOLOGE (Signal-Logement), CAF, MSA, ADIL de l'Oise, autres services de la commune ou de l'agglomération*



Article 9 : visites des logements

Les logements objets d'une déclaration de mise en location peuvent faire l'objet de visites d'opportunité sur demande du maire ou à la discrétion de la communauté d'agglomération.

Les visites sont déclenchées dans les cas suivants

- défaut de déclaration,
- constats d'infraction(s) ou d'incohérence(s) à la suite de l'instruction des pièces du dossier,
- connaissance d'infractions préalables et/ou d'éléments factuels à l'adresse du logement concerné,
- signalements parvenus aux services de l'Etat ou des collectivités (mairie ou communauté d'agglomération)

Le service Prévention du risque locatif informe le maire concerné de toute visite effectuée sur sa commune et des suites qui sont à donner.

Article 10 : litiges

Le traitement des recours gracieux ou administratifs qui pourraient être engagés par les propriétaires bailleurs contre la communauté d'agglomération, dans le cadre de la procédure faisant l'objet de la présente convention, dépendent du ressort du tribunal administratif compétent.

Fait à Beauvais en deux exemplaires originaux, le

Pour la Communauté
d'agglomération La Présidente,

Pour la commune
Le Maire,

Caroline CAYEUX

