

DÉPARTEMENT

DES

BOUCHES-DU-RHÔNE

ARRONDISSEMENT

D'ARLES

DEL2024_136

**Objet : Fixation et recouvrement
des amendes dans le cadre
d'infractions au dispositif
d'autorisation préalable à la mise
en location**

L'an deux mille vingt-quatre, le douze décembre , à dix-huit heures trente, le Conseil de Communauté de TERRE DE PROVENCE AGGLOMÉRATION, dûment convoqué s'est réuni en salle d'honneur de la mairie de Châteaurenard, au nombre prescrit par la loi en séance ordinaire sous la présidence de Mme Corinne CHABAUD.
Date de convocation du Conseil de Communauté : 6 décembre 2024.

PRÉSENTS :

Pour la commune de Barbentane : M. Jean-Christophe DAUDET, Mme Edith BIANCONI.

Pour la commune de Cabannes : Mme Josiane HAAS-FALANGA, M. François CHEILAN.

Pour la commune de Châteaurenard : M. MARTEL Marcel, Mme Adélaïde JARILLO, M. Pierre-Hubert MARTIN, Mme Marie-Laurence ANZALONE, M. Jean-Pierre SEISSON.

Pour la commune d'Eyragues : M. Michel GAVANON, Mme Yvette POURTIER.

Pour la commune de Graveson : M. Michel PECOUT, M. Jean-Marc DI FELICE.

Pour la commune de Maillane : M. Eric LECOFFRE, Mme Frédérique MARÈS.

Pour la commune de Mollégès : Mme Corinne CHABAUD, M. Patrick MARCON.

Pour la commune de Noves : M. Georges JULLIEN, Mme Edith LANDREAU, M. Christian REY.

Pour la commune d'Orgon : M. Serge PORTAL, Mme Angélique YTIER CLARETON.

Pour la commune de Plan d'Orgon : Mme Jocelyne VALLET.

Pour la commune de Rognonas : M. Yves PICARDA, M. Dominique ALIZARD.

Pour la commune de Saint-Andiol : M. Daniel ROBERT, Mme Sylvie CHABAS.

Pour la commune de Verquières : M. Jean-Marc MARTIN-TEISSERE.

ABSENTS AYANT DONNÉ POUVOIR :

Pour la commune de Barbentane : M. Michel BLANC (*donne pouvoir à Mme Corinne CHABAUD*).

Pour la commune de Cabannes : M. Gilles MOURGUES (*donne pouvoir à Mme Josiane HAAS-FALANGA*).

Pour la commune de Châteaurenard : Mme Solange PONCHON (*donne pouvoir à M. Pierre-Hubert MARTIN*), M. Eric CHAUVET (*donne pouvoir à M. Jean-Pierre SEISSON*), Mme Marina LUCIANI-RIPETTI (*donne pouvoir à Mme Marie-Laurence ANZALONE*), M. Cyril AMIEL (*donne pouvoir à M. Marcel MARTEL*), Mme Annie SALZE (*donne pouvoir à Mme Adélaïde JARILLO*), Bernard REYNES (*donne pouvoir à M. Georges JULLIEN*), Mme Sylvie DIET-PENCHINAT (*donne pouvoir à M. Michel PECOUT*).

Pour la commune d'Eyragues : M. Eric DELABRE (*donne pouvoir à M. Michel GAVANON*).

Pour la commune de Graveson : Mme Annie CORNILLE (*donne pouvoir à M. Jean-Marc DI FELICE*).

Pour la commune de Noves : M. Pierre FERRIER (*donne pouvoir à Mme Edith LANDREAU*).

Pour la commune de Plan d'Orgon : M. Jean-Louis LEPIAN (*donne pouvoir à Mme Jocelyne VALLET*).

Pour la commune de Rognonas : Mme Cécile MONDET (*donne pouvoir à M. Dominique ALIZARD*).

ABSENT : /

Secrétaire de séance : M. Marcel MARTEL

M. le vice-président en charge de l'Habitat expose qu'afin de lutter contre les situations de mal-logement, Terre de Provence Agglomération a mis en place le dispositif d'autorisation préalable à la mise en location (le « permis de louer ») sur le périmètre du centre ancien de Châteaurenard à compter du 1^{er} avril 2018, puis a étendu son application à quatre périmètres supplémentaires (centres anciens de Barbentane, Cabannes, Orgon et Rognonas) à compter du 1^{er} novembre 2022.

**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
TERRE DE PROVENCE**

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ
SÉANCE DU 12 DECEMBRE 2024**

Avant le vote de la loi visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement, dite « loi Habitat dégradé » le 9 avril 2024, lorsque l'EPCI constatait une infraction avérée au permis de louer (défaut de demande ou mise en location malgré refus), il saisissait le Préfet pour lui demander de prononcer une amende à l'encontre du propriétaire. La DDTM engageait alors la procédure de sanction inhérente : contradictoire préalable, prise d'un arrêté de sanction, liquidation de l'amende et recouvrement, suivi des contentieux. La loi « Habitat dégradé », d'application immédiate, a transféré le pouvoir de sanction lié au non-respect du permis de louer de l'Etat vers les collectivités, confiant désormais à l'EPCI la faculté de prononcer et de recouvrer les amendes.

Il revient donc désormais à Terre de Provence d'accomplir l'entièreté de la procédure : instruction, délivrance d'un avis, suivi, sanction et liquidation, suivi des contentieux. Initialement versé à l'Agence nationale de l'habitat, le produit des amendes sera intégralement versé à la communauté d'agglomération.

Selon l'article L 635-7 du code de la construction et de l'habitation, lorsqu'un bailleur met en location un logement sans avoir préalablement déposé de demande, il s'expose à 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 €. Lorsqu'un bailleur met en location un logement en dépit d'une décision de refus de sa demande, il s'expose à une amende au plus égale à 15 000 €. 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.

Il convient alors de fixer le montant des amendes susceptibles d'être infligées à des propriétaires contrevenants au dispositif, proposé comme suit :

Infraction	Montant de l'amende
<p>Mise en location sans demande d'autorisation préalable avec absence d'une réponse satisfaisante apportée par l'intéressé au courrier contradictoire dans un délai fixé à un mois</p>	<p>Nombre de mois pleins d'arriéré entre la mise en location et la prise de l'arrêté de sanction x surface déclarée du logement en m² ou, en l'absence de données, 60 m² (surface moyenne observée des logements mis en location en centres anciens du territoire) x 12,00 € (loyer au m² moyen observé sur le territoire) Au plus égale à 5 000 €</p>
<p>Récidive dans un délai de trois ans</p>	<p>Au plus égale à 15 000 €</p>
<p>Mise en location en dépit d'une décision de refus avec absence d'une réponse satisfaisante apportée par l'intéressé au courrier contradictoire dans un délai fixé à un mois</p>	<p>Au plus égale à 15 000 €</p>

Après exposé du rapporteur,

LE CONSEIL DE COMMUNAUTÉ

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de l'habitation et de la construction et notamment ses articles L635-1 à L635-11,

VU la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès à un logement et un urbanisme rénové,

VU la loi n°2024-322 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,

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 aux différents formulaires,

VU la délibération n°87/2017 du Conseil communautaire du 6 juillet 2017,

VU la délibération n°18/2018 du Conseil communautaire du 8 mars 2018,

VU la délibération n°156/2021 du Conseil communautaire du 18 novembre 2021,

VU la délibération n°68/2022 du Conseil communautaire du 23 juin 2022,

VU la délibération n°DEL2024/117 du Conseil communautaire du 19 septembre 2024,

CONSIDERANT la compétence de la communauté d'agglomération en matière d'équilibre social de l'habitat,

CONSIDERANT l'importance de maintenir et d'améliorer l'état du parc bâti de notre territoire,

AYANT OUI l'exposé du Rapporteur et après en avoir délibéré, le conseil communautaire :

DECIDE d'engager des procédures de sanction à l'encontre des propriétaires contrevenants au dispositif d'autorisation préalable à la mise en location,

APPROUVE la fixation des amendes proportionnées à la gravité des infractions constatées et telles que présentées dans le tableau ci-dessus,

AUTORISE la Présidente ou le Vice-Président délégué à recouvrer et ordonner le paiement des amendes,

AUTORISE la Présidente ou le Vice-Président délégué à engager les régularisations comptables et financières liées aux amendes,

AUTORISE la Présidente ou le Vice-Président délégué à signer tous les documents afférents à la mise en œuvre des procédures de sanction à l'encontre des propriétaires contrevenants au dispositif d'autorisation préalable à la mise en location.

Ainsi fait et délibéré en séance, les jour, mois et an susdits.

Membres en exercice : 42
Votants : 42
Votes pour : 42
Votes contre : 0
Abstentions : 0

Fait à Eyragues, le 12 décembre 2024,

Pour Extrait Conforme,
La Présidente,

Corinne CHABAUD

