

EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
DE LA COMMUNE DE SAINT-NICOLAS-DE-PORT

**Date de convocation :**  
8 décembre 2022

L'an deux mil vingt-deux, le quinze décembre à dix-huit heures

**Date d'affichage :**  
19 décembre 2022

**Le Conseil Municipal de SAINT-NICOLAS-DE-PORT**, légalement convoqué, s'est réuni en séance publique, à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur Luc BINSINGER, Maire.

**Nombre de Conseillers**

en exercice 29

présents 23

votants 29

**Etaient présents :**

M. Luc BINSINGER - Maire  
Mme Isabelle BORDEAUX, M. Cyril CHERRIER, M. Patrice CORNU, Mme Céline DEL SORDO, Mme Francine ENGEL-SCHENATO, M. Daniel VERNIER, M. Joël THOMAS – Adjoints

Mme Michèle ALBRECHT, Mme Camille BENNI, Mme Lorane BIZE, Mme Angélique BUISSON, Mme Hélène DENIS, M. Jérémy DEZAIRE, Mme Laurence FERREIRA, Mme Lucy GEORGES, Mme Verka JACOMINO, M. Didier LAURENT, Mme Jacqueline LELIEVRE, M. Nicolas NOEL, Mme Patricia OBRIOT, M. Florian PERRIN, M. Théo THIBAUT - Conseillers Municipaux

**Avaient donné pouvoir :**

M. Emmanuel HERTZ à M. Nicolas NOEL  
Mme Corinne JANIN à M. Joël THOMAS  
M. Nicolas NURDIN à M. Didier LAURENT  
Mme Ophélie PILET à M. Daniel VERNIER  
M. Vincent VILLAUME à Mme Lorane BIZE  
M. Raymond ZEKPA à Mme Isabelle BORDEAUX

Mme Michèle ALBRECHT a été élue secrétaire.

**OBJET : INSTAURATION DU  
PERMIS DE LOUER DANS LE  
CADRE DE L'OPAH RU  
COMMUNAUTAIRE  
MULTISITES SUR LA  
COMMUNE DE SAINT  
NICOLAS DE PORT**

Le rapporteur rappelle que :

Vu le code de la Construction et de l'Habitation (CCH) et notamment ses articles L 634-1 à L635-11 et R 634-1 et R 635-4,

Vu la loi 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR),

Vu la loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (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 transfert de l'autorisation préalable de mise en location de logement,

Vu la délibération communautaire n°07/2022 du 3 mars 2022 lançant une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain multi sites sur les centres historiques de Dombasle sur Meurthe, St Nicolas de Port, Varangéville et Rosières aux Salines,

12. 7399  
0001.00

12. 7399  
0001.00

12. 7399  
0001.00

12. 7399

12. 7399

12. 7399

12. 7399

12. 7399

12. 7399

12. 7399

12. 7399

12. 7399

12. 7399

12. 7399

12. 7399

12. 7399

12. 7399

12. 7399

12. 7399

12. 7399

12. 7399

12. 7399

12. 7399

Vu les délibérations de la Ville de Saint Nicolas de Port du 29 juin 2020 adoptant le diagnostic et le périmètre d'intervention de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH RU multisites et du 24 juin 2022 approuvant le lancement d'une OPAH RU multisites au droit du périmètre du centre historique (quartier Basilique) et autorisant à signer ladite convention opérationnelle,

Considérant que le Maire de la commune est compétent en termes de pouvoirs de polices spéciales en matière d'habitat, de sécurité et de salubrité des immeubles, locaux et installations,

Considérant que la CCPSV a la compétence habitat et s'enquière de la volonté de leurs communes à participer à la réflexion et au traitement du dispositif permis de louer,

Considérant qu'un PLH est actuellement en cours sur le territoire Sel et Vermois,

Considérant que la commune de Saint Nicolas de Port comporte un nombre important de logements privés anciens et potentiellement dégradés principalement dans le centre historique,

Le rapporteur indique que la ville s'est engagée au côté de la CCPSV, dans une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU), pour une durée de 5 ans, impliquant le quartier historique autour de la Basilique, en partenariat avec l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), le département de Meurthe et Moselle et la Région Grand Est.

Dans ce cadre, la Ville et ses partenaires ont notamment souhaité promouvoir sur le périmètre de l'opération une offre locative de qualité et multiplier les leviers afin de prévenir et résorber les situations de mal-logement voire d'habitat indigne.

A ce titre et afin de lutter plus efficacement contre les situations du mal logement et d'habitat indigne, les articles L.634-1 à L.635-11 du code de la construction et de l'habitation issus des articles 92 et 93 de loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement Urbanisme Rénové (loi ALUR) ont mis en place de nouveaux outils pour accentuer leur action en faveur de la réhabilitation du parc privé social.

Le permis de louer est l'un des leviers permettant de satisfaire ces objectifs.

Ce dispositif est encadré par la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (loi ALUR du 24 mars 2014) et la loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (loi ELAN du 23 novembre 2018). Il vise à lutter contre le mal-logement dans le parc locatif privé à loyer libre à usage de résidence principale, vide ou meublée. Sont donc exclus du champ d'application du permis de louer les logements sociaux publics et conventionnés privés avec l'Etat, les locations saisonnières et les locaux commerciaux.

Seule la mise en location ou la relocation d'un logement est visée. La reconduction, le renouvellement de location ou l'avenant au contrat de location ne sont pas soumis au permis de louer. Pour rappel, pour être mis sur le marché de la location, un logement ne doit pas porter atteinte à la sécurité des habitants et à la salubrité publique.

Ces dispositions, en termes de pouvoirs de polices spéciales en matière d'habitat, permettent aux EPCI compétents ou, à défaut, aux communes, de délimiter des zones d'habitat dégradé préalablement ciblées par la commune, ou de cibler des logements locatifs privés pour les soumettre au permis de louer.

La mise en œuvre, l'instruction et le suivi des demandes seront effectués par l'opérateur en charge du suivi-animation de l'OPAH RU communautaire et les frais liés à l'opérateur en charge de la visite des logements seront réglés, dans la limite des objectifs quantitatifs globaux du marché de suivi-animation, par la CCPSV. Une fois les objectifs atteints, les partenaires se réuniront pour envisager la suite.

Il revient donc au Maire de la commune de mettre en place ce dispositif et d'accorder ou de refuser la mise en location du logement.

Le permis de louer peut prendre deux formes :

12. 7399  
000100

- La Déclaration de Mise en Location (D.M.L.) : outil préventif et pédagogique, il oblige les propriétaires à déclarer à la collectivité la mise en location d'un bien dans les 15 jours suivants la conclusion d'un nouveau contrat. Le dépôt donne lieu à la délivrance d'un récépissé dans le délai d'un mois, d'une semaine si le dossier est complet ;

- L'Autorisation Préalable de Mise en Location (A.P.M.L.) : outil plus coercitif car il conditionne la conclusion d'un contrat de location à l'obtention d'une autorisation préalable. Délivrée dans un délai d'un mois, cette autorisation est valable deux ans suivant sa délivrance si le logement n'a pas été mis en location. Le propriétaire peut recevoir un refus de louer si son logement porte atteinte à la sécurité ou la salubrité publique. S'il loue malgré l'interdiction, il peut être sanctionné par une amende de 15 000 € reversée à l'A.N.A.H.

Au vu des critères susmentionnés, des orientations du PLH et des résultats de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH RU communiqués par la CCPSV, il est proposé de mettre en œuvre la procédure d'Autorisation Préalable de Mise en Location afin d'agir sur les logements privés mis en location au sein du périmètre qui présente un enjeu spécifique vis à vis de l'état des logements mis à la location.

Pour déterminer ce périmètre, il est proposé de s'appuyer sur le dispositif communautaire d'OPAH RU multi sites, mettant en avant le parc privé de logements au sein de notre commune. Celui-ci peut être mis en œuvre sur les quartiers présentant une proportion importante d'habitat dégradé. Dans le centre historique, notamment sur le quartier Basilique, l'offre de logements sociaux est essentiellement privée ; les acteurs locaux alertent sur les situations d'indécence dans lesquelles vivent une partie des locataires privés, les plus précarisés et les plus fragiles.

Le périmètre retenu pour la ville de Saint Nicolas de Port est annexé à la présente délibération.

La mise en œuvre du dispositif ne peut intervenir qu'à l'expiration d'un délai de 6 mois à compter de la présente délibération. Ce délai doit servir à informer les propriétaires concernés par le dispositif. Dans un premier temps, il s'agit de tester la pertinence du dispositif sur un périmètre et une période limitée, en adéquation avec l'OPAH-RU. Si l'expérimentation est concluante, la Ville et la CCPSV pourront étudier sa reconduction ou son extension à d'autres secteurs de la commune sous réserve de prévoir les moyens nécessaires.

La période préalable à la mise en œuvre du dispositif sera dédiée à la communication. Les modalités suivantes sont prévues : information individuelle de tous les propriétaires concernés du secteur soumis au dispositif, information du grand public par le biais de supports (magazines des collectivités, sites internet...), information par courrier des professionnels de l'immobilier.

Cette période de communication permettra également à la ville et à la CCPSV de définir les modalités de partenariat avec les administrations institutionnelles et tout organisme spécialisé concerné par le dispositif.

Il est proposé au Conseil municipal, après avis favorable de la commission « Urbanisme, travaux, réseaux et jumelage » réunie le 9 Novembre 2022 :

- La mise en place du permis de louer en instaurant le régime d'Autorisation Préalable à la Mise en Location pour l'ensemble des logements occupés à titre de résidence principale du locataire, compris dans le périmètre ;
- De valider le périmètre retenu situé principalement sur le quartier Basilique limité aux logements situés dans les rues citées sur le plan annexé ;
- De valider les modalités de mise en œuvre du dispositif définies ci-dessus, à savoir que l'instruction des demandes sera effectuée par l'opérateur en charge de l'OPAH RU communautaire et que les frais engagés pour mener à bien la mission sera à la charge de la CCPSV,

1979  
000100

dans la limite des objectifs quantitatifs globaux inscrits au marché de suivi-animation ;

- De définir la date d'entrée en vigueur du dispositif et des obligations qui s'ensuivent pour les propriétaires bailleurs privés après l'expiration d'un délai de 6 mois à compter de la délibération prise par le conseil communautaire ;
- De notifier la présente délibération auprès de Monsieur le Préfet et de ses services, de la Communauté de communes des Pays du Sel et du Vermois et, tout organisme concerné (caisse d'allocations familiales, services fiscaux, comité responsable du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, etc.)
- D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Préfecture le 21/11/2022 et de la publication le 13/12/2022 à Saint-Nicolas-de-Port

Le Maire,

**Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité :**

**- accepte la proposition**

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an susdits  
POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME

Luc BINSINGER



Luc BINSINGER  
Maire



42.7394  
000100



**Périmètre du permis de louer à Saint Nicolas de Port**



12. 7344  
0001 02

12. 7344 0001 02



**Périmètre du permis de louer à Saint Nicolas de Port**

**Liste des rues :**

Place de la République : Tout  
Rue des Trois Pucelles : Tout  
Place Jean Jaurès : Tout  
Rue Laruelle : Tout  
Rue Mercière : Tout  
Rue de l'Etuve : Tout  
Rue Simon Moycet : Tout  
Rue de la Commune : Tout  
Rue des Fonts : Tout  
Rue Anatole France : Tout  
Rue de la Paroisse : Tout  
Rue des Bénédictins : Tout  
Rue des 3 Pigeons : Tout  
Rue Bonnardel : Tout  
Ruelle/Impasse Jean-Jaurès : Tout  
Ruelle des Tanneurs : Numéros Impairs  
Rue du Champy : n°2  
Avenue Jolain : du n°1 au n°15 côté impair et du n°2 au n°22 côté pair  
Rue des Martyrs du Nazisme : n°1, 3, 5  
Rue du Canal : n°3  
Ruelle Brudchoux : n°10, 10B, 12  
Rue Gambetta : du n°2 au n°12 côté pair et du n°5 au n°15 côté impair  
Rue du Haut de Tibly: du n°2 au n°20 côté pair et du n°3 au n°21 côté impair  
Rue Charles Courtois: du n°3 au n°49 côté impair et du n°2 au n°20 côté pair

12. 7. 1974  
0001. 02