



MISE EN PLACE ET SUIVI DU REGIME DE L'AUTORISATION PREALABLE DE MISE EN LOCATION A MAUZE SUR LE MIGNON

PROTOCOLE DE PARTENARIAT

Signé le

Le présent protocole est établi entre :

La Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN), représentée par le Président, Jérôme BALOGE, autorisé à signer par délibération du Conseil d'Agglomération en date du 8 février 2024 et dénommée ci-après « la CAN »,

L'État, représenté par la Préfète Deux-Sèvres, Emmanuelle DUBEE,

La Caisse d'Allocations Familiales des Deux-Sèvres, représentée par sa Directrice, Fatma DRISSI, et dénommée ci-après « la CAF »,

La commune de Mauzé-sur-le-Mignon, représentée par son Maire, Philippe MAUFFREY, autorisé à signer par délibération du Conseil Municipal en date du _____ 2024,

L'Agence Départementale d'Information sur le Logement des Deux-Sèvres, représentée par son Directeur, François-Xavier BERTHOD, et dénommée ci-après « l'ADIL ».

Les partenaires du protocole conviennent ce qui suit :

Exposé des motifs :

Afin d'améliorer la lutte contre l'habitat indigne, la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, a mis à disposition des collectivités un nouvel outil, le « permis de louer ». Celui-ci permet aux EPCI compétents en matière d'habitat de définir des secteurs géographiques, voire des catégories de logements ou ensembles immobiliers au sein de secteurs géographiques, pour lesquels la mise en location d'un bien par un bailleur est soumise à une autorisation préalable ou à une déclaration consécutive à la signature du contrat de location.

Le décret n°2016-1790 (du 19 décembre 2016) définit les modalités réglementaires d'application des deux régimes.

Les arrêtés n° LHAL 1634601A et LHAL 1634597A (du 27 mars 2017) fixent trois formulaires Cerfa.

De janvier 2018 à février 2023, la Commune de Mauzé-sur-le-Mignon a mis en œuvre, dans le cadre d'une opération portée par la CAN, une OPAH ainsi qu'une OPAH-RU sur un périmètre plus restreint de la commune. Depuis le 1er juin 2023, la commune met en œuvre le PIG de la CAN en faveur de l'habitat, et ce jusqu'à 2028.

L'OPAH-RU qui s'est achevée a permis la mise en chantier de 7 logements locatifs conventionnés dont 3 ont été livrés en date du 31 décembre 2023.

Malgré les incitations financières à la réhabilitation, il persiste des signalements de logements indignes chaque année sur la commune de Mauzé-sur-le-Mignon. Afin d'éviter à des locataires d'être confrontés à des logements indécents, la CAN et la commune de Mauzé-sur-le-Mignon souhaitent agir en amont en se dotant de l'outil « Permis de louer » qui a fait ses preuves à Niort.

Outre la mise en œuvre du PIG communautaire, la commune est engagée dans le programme Petites villes de Demain depuis 2021 et a signé une Opération de Revitalisation du Territoire en juin 2023 pour une durée de 5 ans. Cette ORT a pour vocation de redynamiser le centre-bourg, cela passe par de nombreux facteurs, dont l'amélioration des conditions d'habitat pour tous.

Pour renforcer leur action sur le logement et, plus spécifiquement, la lutte contre l'habitat indigne, la CAN, l'Etat et la Commune de Mauzé-sur-le-Mignon, en partenariat avec la CAF des Deux-Sèvres et l'ADIL, ont décidé d'associer leurs compétences respectives autour de la mise en place, par la CAN, du régime d'autorisation préalable à la mise en location d'un logement (APML), sur une partie du centre bourg de Mauzé-sur-le-Mignon.

Il a été ensuite convenu ce qui suit :

Article 1 : objet du protocole

Le présent protocole a pour objet de définir le rôle de chacun des partenaires dans la mise en œuvre du régime d'Autorisation Préalable de Mise en location d'un Logement, sur un secteur défini de la commune de Mauzé-sur-le-Mignon.

Article 2 : logements soumis au régime de l'APML

Le régime de l'autorisation préalable de mise en location s'applique :

- aux logements locatifs à usage de résidence principale,
- vides ou meublés,
- mis en location ou en relocation,
- appartenant à des propriétaires bailleurs privés (personnes morales ou physiques).

Sont exclus, les reconductions, les renouvellements de contrats de location et les avenants aux contrats de

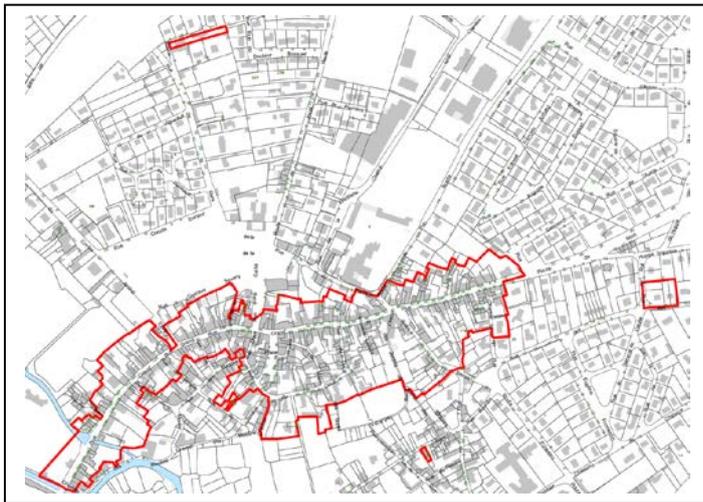
location.

Sont également exclus les logements faisant l'objet d'une convention APL.

Article 3 : périmètre d'application du régime de l'APML

Le périmètre retenu pour l'application du régime de l'autorisation préalable de mise en location comprend :

- Un périmètre situé dans le centre ancien de la commune de Mauzé-sur-le-Mignon, composé des rues et adresses suivantes :
 - N° 3 à 175, Grand rue
 - N°3 à 15, rue de la Chartrie
 - N°4 à 18, rue Basse
 - Place des Halles (tous les numéros)
 - Rue du Doué (tous les numéros)
 - Rue de la Place des Halles (tous les numéros)
 - Rue du Mitan (tous les numéros)
 - Impasse Lorette (tous les numéros)
- Un périmètre constitué de 3 ensembles immobiliers, situés chacun dans une zone géographique ne comportant pas d'autres habitats dégradés :
 - N°2 à 8, impasse des Sazinelles
 - N°13 et 13bis, rue Bourdin
 - N°2, rue de la Gare



Article 4 : mobilisation et engagement des partenaires

Article 4-1 : les engagements de la CAN

La CAN est maître d'ouvrage du dispositif, en application de sa compétence Habitat. A ce titre, elle s'engage à :

- Piloter et coordonner l'ensemble du dispositif en animant les instances de pilotage du dispositif (cf. article 5).
- Assurer la communication auprès du public directement concerné (propriétaires, agents immobiliers, locataires, ...) en élaborant les supports d'informations et en engageant les actions de communication nécessaires à la mise en application de l'APML.
- Instruire les demandes d'autorisation
- Créer les outils de suivi et d'évaluation du dispositif, en définissant avec les partenaires du protocole les indicateurs à mettre en place.
- Recueillir et centraliser les données transmises par les partenaires, nécessaires à la construction des indicateurs définis collégialement.

Au titre de sa compétence Eau, la CAN s'engage également à réaliser mensuellement une requête sur les ouvertures de compteurs d'eau du mois passé, sur le périmètre d'application de l'APML, comportant les adresses et coordonnées du propriétaire.

Article 4-2 : les engagements de la commune de Mauzé-sur-le-Mignon

La commune de Mauzé-sur-le-Mignon prendra en charge la réalisation du diagnostic des logements (analyse du Dossier de Diagnostic Technique et visite des logements).

En outre, la commune de Mauzé-sur-le-Mignon :

- Participe à la définition des indicateurs de suivi et d'évaluation et transmettre à la CAN les données permettant leur construction.
- Participe aux instances de pilotage et de suivi du dispositif et désigner un référent qui sera l'interlocuteur privilégié des partenaires.
- Informe la CAN de toute situation connue de nature à présenter un risque de péril et /ou d'insalubrité.

Article 4-3 : les engagements de la CAF

La CAF est partenaire de la CAN et intervient en application de sa compétence liée au versement des allocations logements. A ce titre, la CAF s'engage à :

- Réaliser mensuellement une requête sur les ouvertures de droits d'allocation logements du mois passé, sur le périmètre d'application de l'APML.
- Transmettre mensuellement à la CAN la liste des adresses de logements (du périmètre concerné) pour lesquelles des demandes d'aide au logement ont été déposées. La liste des adresses qui sera transmise ne comportera aucune information personnelle sur les allocataires et les propriétaires.
- Participer à la définition des indicateurs de suivi et d'évaluation et transmettre à la CAN les données permettant leur construction.
- Participer aux instances de pilotage du dispositif et suivi et désigner un référent qui sera l'interlocuteur privilégié des partenaires.

Article 4-4 : les engagements de l'Etat

L'Etat est partenaire de la CAN et intervient en application de sa compétence liée à la mise en œuvre de la sanction en cas de mise en location sans autorisation. A ce titre, l'Etat s'engage à :

- D'une part, à compter de la publication des textes réglementaires encadrant les procédures,
 - En cas de constat d'ouverture de nouveaux droits aux prestations logements de la CAF, en l'absence d'autorisation de mise en location, adresser un courrier au bailleur lui demandant de présenter ses observations, dans un délai d'un mois. Le constat d'absence d'autorisation sera transmis aux services de la Préfecture, par la CAN.
 - Ordonner le paiement d'une amende, en cas de défaut de réponse du bailleur, dans le délai requis.
- D'autre part,
 - Participer à la définition des indicateurs de suivi et d'évaluation et transmettre à la CAN les données permettant leur construction.
 - Participer aux instances de pilotage et de suivi du dispositif et désigner un référent qui sera l'interlocuteur privilégié des partenaires.

Article 4-5 : les engagements de l'ADIL

L'ADIL est partenaire de la CAN et intervient en application de sa compétence générale, en tant qu'expert et conseiller juridique sur les thématiques liées au logement, auprès des collectivités, partenaires et particuliers. A ce titre, l'ADIL s'engage à :

- Exercer une veille juridique et jurisprudentielle sur les modalités de mise en œuvre de l'APML,
- Apporter son expertise juridique, en tant que de besoin, au cours de la mise en application de l'APML.
- Participer aux instances de pilotage et de suivi du dispositif et désigner un référent qui sera l'interlocuteur privilégié des partenaires.

Article 5 : instances de pilotage

Article 5-1 : le comité de Pilotage

Composition :

- L' élu référent de la CAN ou son représentant,
- L' élu référent de la Ville de Niort ou son représentant,
- Le Préfet des Deux-Sèvres ou son représentant,
- La Directrice de la CAF ou son représentant,
- Le Directeur de l'ADIL ou son représentant.

Rôle :

Dans le cadre de ce protocole partenarial, la CAN présidera le Comité de Pilotage, réuni sur une fréquence annuelle.

Le Comité de Pilotage, à l'appui des éléments de suivi qui lui seront transmis, évaluera l'efficacité du dispositif d'APML et décidera de dispositions permettant l'amélioration et/ou l'évolution des modalités de mise en œuvre du dispositif.

Article 5-2 : instance de suivi et coordination des partenaires

Composition :

L'instance de coordination est composée des référents désignés par chacun des partenaires. En fonction de l'ordre du jour, d'autres acteurs pourront y être associés.

Rôle :

Cette instance est animée par la CAN. Chargée de la mise en œuvre et du suivi régulier du dispositif d'APML, elle sera réunie selon une fréquence adaptée aux besoins.

Article 6 : évaluation partagée

Une évaluation du dispositif sera présentée à chaque Comité de Pilotage annuel.

L'évaluation reposera sur les données suivantes :

- Bilan des demandes déposées :
 - o Evolution, rythme et nombre de demandes déposées,
 - o Nombre de visites effectuées / motifs des visites
 - o Nature des décisions (autorisation / autorisation tacite / autorisation avec réserve / refus)
 - o Motifs des refus et effets (réalisation de travaux, logement laissé vacant, ...)
 - o Délais d'instruction
- Bilan des procédures de contrôle et de sanction :
 - o Nombre de courriers de constat d'absence envoyés
 - o Nombre de saisines du Préfet
 - o Nombre de mises en demeure du Préfet,
 - o Nombre de sanctions appliquées
- Bilan de l'appui juridique de l'ADIL :
 - o Veille juridique
 - o Sollicitations par la CAN
 - o Contacts

La liste n'est pas exhaustive et pourra être complétée par les partenaires.

Article 7 : durée du protocole, avenant

Durée :

OPAH 2023-2028 – Protocole partenarial pour la mise en place et le suivi du régime de l'autorisation préalable de mise en location à Mauzé-sur-le-Mignon

Le présent protocole prend effet à la date de sa signature par les parties et prendra fin le 31 mai 2028, date de fin de mise en œuvre du « Permis de louer » et de l'OPAH communautaire 2023-2028.

Avenant :

Toute modification des conditions ou modalités d'exécution du présent protocole, définie d'un commun accord entre les partenaires, fera l'objet d'un avenant.

Article 8 : confidentialité, secret professionnel, protection des données à caractère personnel des personnes physiques

Dans le cadre de leurs relations contractuelles, les parties s'engagent à respecter la réglementation en vigueur applicable au traitement des données à caractère personnel et, en particulier, le règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 applicable depuis le 25 mai 2018 (RGPD). L'annexe n°3 traite en détail des rôles et obligations de chacune des parties.

Fait en cinq exemplaires à Niort, le

Le Président de la CAN

La Préfète des Deux-Sèvres

Jérôme BALOGE

Emmanuelle DUBEE

Le Maire de la commune de Mauzé-sur-le-Mignon

La Directrice de la CAF des Deux-Sèvres

Philippe MAUFFREY

Fatma DRISSI

Le Directeur de l'ADIL des Deux-Sèvres

François-Xavier BERTHOD

ANNEXES

ANNEXE 1 : liste complète des adresses comprises dans le périmètre d'application de l'autorisation préalable de mise en location

Rue Basse : n° 4 à 18
Rue Bourdin : n°13
Rue de la Chartrie : n°3 à 15
Rue du Doué : n°2B à 50B
Rue de la Gare : n°2
Grand rue : n°3 à 175
Places des Halles : n°4 à 32
Rue de la Place des Halles : n°1B à 13
Impasse Lorette : n°1 à 7
Rue du Mitan : n°6 à 19
Impasse des Sazinelles : n°2 à 8

Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20181108-C14-11-2018-DE
Date de télétransmission : 08/11/2018
Date de réception préfecture : 08/11/2018

ANNEXE 3 : détails des rôles et obligations des partenaires en matière de RGPD

Concernant la CAN :

Sur le périmètre de l'instruction des demandes d'autorisation préalable de mise en location d'un logement, la CAN est Responsable de traitement au sens du RGPD.

Sur le périmètre du contrôle, la CAF transmet à la CAN les adresses concernées, cette dernière est destinataire de données à caractère personnel.

Concernant la Ville de Niort :

Sur le périmètre de l'analyse technique du logement, la Ville de Niort sera considérée comme sous-traitant de la CAN (Responsable de traitement) au sens du RGPD.

Description du traitement faisant l'objet de la sous-traitance (au titre du RGPD) :

Le sous-traitant (au titre du RGPD) est autorisé à traiter pour le compte du responsable de traitement les données à caractère personnel nécessaires pour fournir le service suivant : analyse technique du logement objet de la demande d'autorisation.

La nature des opérations réalisées sur les données est : enregistrement, consultation, effacement.

La finalité du traitement est la production d'un rapport d'analyse technique.

Les données à caractère personnel traitées sont des données d'état-civil, d'identité, de vie personnelle, de vie professionnelle.

La catégorie de personne concernée est propriétaire bailleur ou son mandataire, si personne physique.

Pour l'exécution du service du présent protocole, le responsable de traitement met à disposition du sous-traitant les informations nécessaires suivantes, contenues dans le cerfa n° 15652*01 et les différents diagnostics.

Obligations du sous-traitant vis-à-vis du responsable de traitement :

Le sous-traitant (au titre du RGPD) s'engage à :

1. Traiter les données uniquement pour la seule finalité qui fait l'objet de la sous-traitance.
2. Traiter les données conformément aux instructions documentées du responsable de traitement. Si le sous-traitant (au titre du RGPD) considère qu'une instruction constitue une violation du règlement européen sur la protection des données ou de toute autre disposition du droit de l'Union ou du droit des Etats membres relative à la protection des données, il en informe immédiatement le responsable de traitement.
3. Garantir la confidentialité des données à caractère personnel traitées dans le cadre de ce protocole.
4. Veiller à ce que les personnes autorisées à traiter les données à caractère personnel en vertu du présent protocole :
 - a. S'engagent à respecter la confidentialité ou soient soumises à une obligation légale appropriée de confidentialité
 - b. Reçoivent la formation nécessaire en matière de protection des données à caractère personnel
5. Prendre en compte, s'agissant de ses outils, produits, applications ou services, les principes de protection des données dès la conception et protection des données par défaut.
6. Droits d'information des personnes concernées
7. Il appartient au Responsable des traitements de fournir l'information aux personnes concernées par les opérations de traitement au moment de la collecte des données.
8. Exercice des droits des personnes :

Dans la mesure du possible, le sous-traitant (au titre du RGPD) doit aider le responsable de traitement à s'acquitter de son obligation de donner suite aux demandes d'exercice des droits des personnes concernées :

droits d'accès, de rectification, d'effacement et d'opposition, droit à la limitation du traitement, droit à la portabilité des données, droit de ne pas faire l'objet d'une décision individuelle automatisée (y compris le profilage).

Lorsque les personnes concernées exercent auprès du sous-traitant des demandes d'exercice de leurs droits, le sous-traitant (*au titre du RGPD*) doit adresser ces demandes dès réception par courrier électronique à l'adresse suivante : protectiondonneespersonnelles@agglo-niort.fr

Le sous-traitant (*au titre du RGPD*) s'engage à aider le responsable de traitement lors du traitement d'une réclamation d'une personne concernée et s'engage à mettre en œuvre les moyens permettant de traiter les demandes dans un délai de 1 mois imposé par le Règlement Général de Protection des Données.

Dans le cas où le sous-traitant (*au titre du RGPD*) ne serait pas en capacité de fournir les éléments permettant au responsable de traitement de respecter le délai d'un mois, il s'engage à fournir les justificatifs permettant au responsable de traitement d'informer le demandeur sur les difficultés rencontrées et il s'engage à mettre en œuvre les moyens pour traiter les demandes dans un délai maximum de 50 jours après la première sollicitation.

9. Notification des violations de données à caractère personnel :

Le sous-traitant (*au titre du RGPD*) notifie au responsable de traitement toute violation de données à caractère personnel dans un délai maximum de 24 heures après en avoir pris connaissance et par courrier électronique à l'adresse suivante : protectiondonneespersonnelles@agglo-niort.fr. Cette notification est accompagnée de toute documentation utile afin de permettre au responsable de traitement, si nécessaire, de notifier cette violation à l'autorité de contrôle compétente.

La notification contient au moins :

- La description de la nature de la violation de données à caractère personnel y compris, si possible, les catégories et le nombre approximatif de personnes concernées par la violation et les catégories et le nombre approximatif d'enregistrements de données à caractère personnel concernés ;
- Le nom et les coordonnées du délégué à la protection des données ou d'un autre point de contact auprès duquel des informations supplémentaires peuvent être obtenues ;
- La description des conséquences probables de la violation de données à caractère personnel ;
- La description des mesures prises ou envisagées pour remédier à la violation des données à caractère personnel, y compris, le cas échéant, les mesures pour en atténuer les éventuelles conséquences négatives.

Si, et dans la mesure où il n'est pas possible de fournir toutes les informations en même temps, les informations peuvent être communiquées de manière échelonnée sans retard indu.

Après accord du responsable de traitement, le sous-traitant (*au titre du RGPD*) communique, au nom et pour le compte du responsable de traitement, la violation de données à caractère personnel à la personne concernée dans les meilleurs délais, lorsque cette violation est susceptible d'engendrer un risque élevé pour les droits et libertés d'une personne physique.

La communication à la personne concernée décrit, en des termes clairs et simples, la nature de la violation de données à caractère personnel et contient au moins les mêmes éléments que la notification à l'autorité de contrôle.

10. Mesures de sécurité :

Le sous-traitant (*au titre du RGPD*) s'engage à mettre en œuvre les mesures de sécurité suivantes :

- permettant de garantir la confidentialité, l'intégrité, la disponibilité des systèmes et services de traitement
- permettant de rétablir la disponibilité des données à caractère personnel et l'accès à celles-ci dans des délais appropriés en cas d'incident physique ou technique.

11. Sort des données :

Au terme du présent protocole, le sous-traitant (*au titre du RGPD*) s'engage à détruire toutes les données à caractère personnel.

12. Délégué à la protection des données :

Le sous-traitant (*au titre du RGPD*) communique au responsable de traitement le nom et les coordonnées de son délégué à la protection des données.

13. Registre des catégories d'activités de traitement :

Le sous-traitant (*au titre du RGPD*) déclare tenir un registre de toutes les catégories d'activités de traitement effectuées pour le compte du responsable de traitement conformément au texte du RGPD.

Concernant la CAF :

Sur le périmètre du contrôle, la CAF est responsable de traitement au sens du RGPD, la CAN est considérée comme destinataire.

Concernant l'Etat :

Sur le périmètre des sanctions, la Préfecture est destinataire des données au sens du RGPD.

Schéma des flux de données :

