



CONVENTION CADRE
DELEGATION DU DISPOSITIF DIT « PERMIS DE LOUER »
LOI ALUR

AUTORISATION PREALABLE (article L 635-1 III du code la construction et de l'habitation)

ENTRE

La **Communauté d'Agglomération PLAINE VALLEE**, Établissement Public de Coopération Intercommunale, dont le siège est situé à MONTMORENCY (Val d'Oise), 2 avenue Foch et l'adresse postale à SOISY-SOUS-MONTMORENCY (95230) 1 rue de l'Égalité, créée en application d'un arrêté de Monsieur le Préfet du Département du Val d'Oise en date du 25 novembre 2015, identifiée sous le numéro SIREN 200 056 380, Représentée par Monsieur Luc STREHAIANO, agissant en sa qualité de Président en vertu d'une délibération du conseil de communauté n° DL2021-07-15_2 en date du 15 juillet 2020, spécialement autorisé aux fins des présentes par délibération n°. en date du

Ci-après dénommée « PLAINE VALLEE » ou « CAPV »

ET

La **Commune de**, représentée par son Maire,, agissant en cette qualité en vertu d'une délibération en date du (*date d'élection*), spécialement autorisé(e) aux fins des présentes par une délibération du conseil municipal en date du

Ci-après dénommée « La Commune »

Ensemble les « **Parties** » et individuellement une
« **Partie** » ;

IL EST EXPOSE CE QUI SUIT :

PLAINE VALLEE, engagée aux côtés de ses communes membres dans la lutte contre l'habitat indigne, a instauré sur le territoire de plusieurs d'entre-elles à leur demande le dispositif du « Permis de louer »

La terminologie « permis de louer » regroupe deux procédures : les déclarations de mise en location et les autorisations préalables de mise en location.

Ces dispositions, issues de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014, ont été précisées par le décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016, et ont également évolué avec la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) et enfin avec la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Ces procédures ont été créées dans une optique de maximisation de la lutte contre l'habitat indigne.

La mise en place de ces dispositions vise à combattre les logements indignes mis en location par les « marchands de sommeil » et les propriétaires qui méconnaissent la législation en vigueur.

Pour chacune des communes concernées, le conseil de communauté de PLAINE VALLEE a délimité des zones d'intervention sur proposition communale et au regard de l'objectif de lutte contre l'habitat indigne et en cohérence avec le programme local de l'habitat intercommunal (PLHI) en vigueur et le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

La délibération exécutoire a été transmise à la caisse d'allocations familiales et à la caisse de mutualité sociale agricole.

S'agissant de la Commune de la délibération de PLAINE VALLEE instaure sur le territoire communal :

- **x zone(s) soumise(s) à autorisation préalable de mise en location** sur les territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé.

Préciser le cas échéant si la délibération fixe pour les zones qu'elle délimite les catégories et caractéristiques des logements soumis à autorisation préalable

Ce dispositif ne s'applique ni aux logements mis en location par un organisme de logement social, ni aux logements qui font l'objet d'une convention d'aide personnalisée au logement prévue à l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation.

A la demande de la Commune selon délibération n°.en date du, l'organe délibérant de la CAPV a accepté de déléguer à celle-ci la mise en œuvre et le suivi sur son territoire du dispositif, comme l'y autorise l'article L. 635-1 III du code de la construction et de l'habitation.

CECI EXPOSE,

ARTICLE 1 : OBJET DE LA COMPETENCE DELEGUEE

La CAPV délègue à la Commune la compétence liée à la mise en œuvre et au suivi sur son territoire des articles L. 635-3 à L. 635-10 s'agissant des zones soumises à autorisation préalable de mise en location.

Les zones géographiques soumises à autorisation préalable figurent en annexe n°3.

ARTICLE 2 : OBLIGATIONS DE LA COMMUNE DELEGATAIRE

2.1

Conformément aux objectifs du Programme Local de l'Habitat Intercommunal de la CAPV et en cohérence avec le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, la Commune s'oblige à contribuer à la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé en lien avec l'ensemble des partenaires du territoire.

2.2.

La Commune s'oblige à exercer la délégation confiée dans le respect du régime juridique des déclarations de mise en location et autorisations préalable de mise en location régi par le code de la construction et de l'habitation, figurant en annexe 4.

2.3

La Commune s'engage à participer aux réunions de coordination prévues à l'article 4 des présentes.

2.4

Conformément à l'article 635-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le maire de la Commune délégataire adresse à la CAPV un rapport annuel sur l'exercice de cette délégation contribuant ainsi à l'évaluation du dispositif telle que prévue à l'article 5 des présentes.

Pour la première année d'exercice, ce rapport sera transmis au président de la CAPV au plus tard le

Pour les années suivantes, il est remis au président de la CAPV avant le 1^{er} juin.

ARTICLE 3 : CHAMP DE COMPETENCE DE LA DELEGATION

Les actes accomplis par la commune délégataire sont les suivants :

Pour les autorisations préalables de mise en location :

- Réception des formulaires de demande d'autorisation préalable de mise en location, par courrier papier ou voie électronique
- Instruction pleine et entière des dossiers, incluant les visites des locaux
- Délivrance de l'accusé de réception valant récépissé de demande d'autorisation préalable.
- En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux du logement : réception des déclarations de transfert d'autorisation en cours de validité selon les modalités définies par délibération
- Notification des décisions expresses d'autorisation, de refus motivé ou d'autorisation soumises à conditions (article L 635-3 du CCH)
- Transmission des décisions de refus de demandes d'autorisation à la CAF, à la caisse de mutualité sociale agricole et aux services fiscaux
- Transmission des décisions de refus de demandes d'autorisation préalable de mise en location ou des autorisations assorties de réserves au comité responsable départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (article L 635-10 du CCH)

A défaut de notification d'une décision expresse dans un délai d'un mois à compter du dépôt de la demande d'autorisation, le silence gardé par le maire de la Commune vaut autorisation préalable de mise en location.

ARTICLE 4 : SUIVI DE LA CONVENTION

Des réunions de coordination entre la Direction de l'Habitat de PLAINE VALLEE et les services concernés des communes membres délégataires auront lieu tout au long de la délégation de compétence.

Elles visent à assurer la cohérence du dispositif entre ces communes et à partager les pratiques et expériences des agents pour renforcer la lutte contre l'habitat indigne.

Commenté [CM1]: Qu'a-t-on prévu ?

Commenté [VT2R1]: rien de prévu, autant laisser le choix aux villes sur la façon de traiter les dossiers ?

Ainsi, il est prévu d'organiser des réunions techniques régulières à compter du lancement du dispositif, la fréquence de ces réunions pourra s'espacer les années suivantes si le besoin ne s'en fait plus ressentir, avec toutefois à minima une réunion annuelle.

Le cas échéant, il sera possible d'associer les partenaires et élus aux réunions.

Le rapport annuel établi selon l'article 5 est transmis au conseil de communauté de la CAPV dans les 6 mois au plus tard qui suivent sa transmission par la Commune. Il est préalablement examiné par la commission communautaire en charge de l'Habitat.

ARTICLE 5 : EVALUATION

Les données quantitatives et les informations qualitatives contenues dans le rapport annuel prévu à l'article 2.4 doivent permettre d'évaluer la mise en œuvre du dispositif (efficacité, cohérence, utilité...) et d'identifier à terme les leviers possibles d'amélioration.

Les données et informations quantitatives et qualitatives suivantes seront intégrées dans ce rapport.

5.1

Pour évaluer le respect des dispositions réglementaires par les propriétaires et la typologie des logements pour lesquels il est demandé :

- Nombre de demandes d'autorisation de mise en location par mois
- Typologie des logements pour lesquels l'autorisation est demandée (maison individuelle, immeuble, copropriété / mono-propriété / nombre de pièces)

5.2

Pour évaluer le caractère préventif du dispositif :

- Nombre de permis de louer ayant entraîné une procédure administrative
- Nombre d'autorisations / refus / accords sous réserve donnés
- Si refus, nombre de dossiers transférés à la CAF pour suivi des adresses
- Nombre de sollicitations auprès de la CAF sur le type d'aide au logement versé
- Nombre de logements dans lesquels des travaux ont été réalisés
- Nombre de locations constatées sans APML
- Nombre de demandes hors périmètres
- Nombre de refus de visite par les propriétaires et nombre de dossiers transférés à la CAF pour suivi des adresses
- Description de la manière dont la commune s'assure de l'effectivité des travaux
- Type de travaux prescrits

5.3

Pour évaluer la dimension coercitive du dispositif :

- Articulation du dispositif avec les arrêtés de péril et de salubrité
- Nombre de signalements au Préfet
- Nombre de sanctions appliquées par l'Etat
- Montant des amendes
- Nombre de procédures ayant enclenché une conservation des aides au logement par la CAF ou la MSA (en cas de refus ou réserve émis par la commune)
- Transmission des arrêtés en annexes du rapport

5.4

Pour évaluer les moyens du service communal dans la mise en œuvre du « permis de louer » :

- Nombre d'agents et de services mobilisés (préciser lesquels)
- Nombre de visites effectuées
- Temps moyen passé par dossier
- Description d'autres moyens employés

5.5

Pour évaluer la qualité des partenariats dans la mise en œuvre du « permis de louer » :

- Fréquence des temps d'échange avec les partenaires

- Communication mise en place autour du dispositif envers les propriétaires et autres acteurs
- (Agences immobilières, notaires etc.)
- Supports de communication utilisés.

ARTICLE 6 : ENTREE EN APPLICATION

L'entrée en application de la présente convention intervient dans les six mois qui suivent la publication de la délibération de PLAINE VALLEE portant mise en place du permis de louer, soit

- Délibération en date du : 18 mai 2022
- Publiée le :
- Entrée en application à compter de :
-

ARTICLE 7 : DUREE DE LA DELEGATION

Cette délégation est limitée à la durée de validité du programme local de l'habitat intercommunal de PLAINE VALLEE.

La présente convention s'achèvera le 30 mars 2027 date d'échéance du PLH adopté le 31 mars 2021.

ARTICLE 8 : FACULTE DE RESILIATION

8.1

La présente convention pourra être résiliée de plein droit par la CAPV si la Commune commet un manquement à ses obligations au titre des présentes, après mise en demeure notifiée par lettre recommandée avec accusé réception restée infructueuse dans un délai de 15 jours ouvrés à compter de sa notification

8.2

La présente convention peut être résiliée par la CAPV de plein droit et sans formalité ni préavis en cas de manquement grave par la Commune à ses obligations contractuelles ou aux règles prévues par le code de la construction et d l'habitation en matière de permis de louer.

Les dispositions des points 8.1 et 8.2 ne limitent ni n'excluent aucun droit à dommages et intérêts au bénéfice de la CAPV.

8.3

La CAPV peut mettre fin à tout moment à la présente convention pour un motif d'intérêt général. La décision de résiliation ainsi que sa date d'effet sont notifiées par courrier RAR à la Commune. Dans ce cas, la Commune est déchargée de ses obligations contractuelles et ne pourra percevoir d'indemnisation.

8.4

La fin anticipée de la présente convention sur demande de la Commune pour un motif d'intérêt général donne lieu à la conclusion d'un accord amiable de résiliation en vue d'en établir les termes et les conditions.

ARTICLE 9 LITIGE

Les parties s'efforceront de trouver une solution amiable à leurs différends.

Toutefois, en l'absence de solution amiable, les litiges relatifs à l'exécution des présentes relèveront du Tribunal administratif de CERGY-PONTOISE.

ANNEXES

1. Délibération de la CAPV instituant le « permis de louer »
2. Délibération de la Commune sollicitant délégation d'exercice du « permis de louer »
3. Zone(s) géographique(s) soumises au « permis de louer »
4. Extraits du code de la construction et de l'habitation, version en vigueur à la date des présentes

Fait à Soisy-sous-Montmorency, le

En deux exemplaires originaux

Pour PLAINE VALLEE

Le Président

Luc STREHAIANO

Pour la Commune

Le Maire

.....