



**CONSEIL MUNICIPAL DU 30 JUIN 2022
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**

Étaient présents :

Patrick FLOQUET, Maire,

François ROSE, Karine FARGES, Jean-Pierre YETNA, Marie-Noëlle FLOTTERER, Mourad AZZI, Bakhta MAÏCHE, Jean-Luc LEROY, Elvire TENO, Colette LAMBERT, Jacqueline RAGOT, Mireille BENATTAR, Hervé MARTIN, Albert BLONDEL, Abdelaziz LALMI, Bernard NARBONI, Bernard LABORDE, Francine KANCEL, L'Houssain EL MAZOUZI, Maha GULFRAZ, Loganayagi VASANTE, Selva ANNAMALE, Soria MAÏCHE, Pascale ANDRIANASOLO, Thierry MANSION, Jennifer BONINO, Franck CAPMARTY.

Étaient absents et avaient donné pouvoir :

Mustapha BAMBA à Bakhta MAÏCHE ;
Patricia EGASSE à Albert BLONDEL ;
Raouf BAKHA à Pascale ANDRIANASOLO ;
Barbara EZELIS à Elvire TENO.

Étaient absents :

Alain BOCCARA, Muriel BELLAÏCHE

Patrick FLOQUET, Maire, ouvre la séance à 21 heures.

Patrick FLOQUET procède à l'appel nominal.

Bakhta MAÏCHE est nommée secrétaire de séance à l'unanimité.

1 – EXPOSÉ DES MOTIFS

Il existe deux dispositifs permettant aux collectivités locales d'améliorer leur action en matière de lutte contre l'habitat indigne :

- La déclaration et l'autorisation préalable de mise en location, dite « permis de louer »,

Ce dispositif permet une amélioration de la connaissance du parc de logements mis en location et d'interdire (dans le cadre du régime de l'autorisation) la mise en location d'un logement ou de la soumettre à la réalisation de travaux préalables.

- L'autorisation préalable des travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant, dite « permis de diviser ».

Ces dispositions, issues de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, 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, dite loi 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.

La commune de Montmagny souhaite mettre en place le dispositif d'autorisation préalable de mise en location.

L'instauration de ce dispositif est une compétence de la CAPV en tant qu'Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) compétent en matière d'habitat. La compétence « habitat » inclut la capacité pour la personne morale de droit public concernée d'instituer des secteurs géographiques dans lesquels un propriétaire est soumis au régime de la déclaration ou d'autorisation préalable pour une mise en location d'un logement.

Compte tenu du développement des problématiques d'insalubrité sur certains secteurs de la commune, ce dispositif est instauré sur les périmètres suivants (Plan des périmètres retenus en annexe) :

- Secteur 1 : ilot de bâtiments situé le long de la Route de Calais et de la RN 16 de Paris à Dunkerque, sentier des Fortes Terres en remontant vers l'Avenue Maurice Utrillo ;
- Secteur 2 : deux ilots de bâtiments situés entre la rue Jules Ferry et l'impasse Maurice Berteaux et l'impasse du Maroc et la limite communale ;
- Secteur 3 : secteur situé entre la rue de Villeteuse et la rue des Tuileries
- Secteur 4 : Ilot de bâtiments situé du côté impair de la rue Hector Berlioz (13 au 39) ;
- Secteur 5 : Ilot situé entre la rue des Carrières, le sentier de la rue de Pierrefitte et la rue de Pierrefitte ;
- Secteur 6 : Ilot situé entre la rue Pierre Loti dans son ensemble, la rue du Château, la rue de la Jonction, l'allée Paul-Emile Victor ;
- Secteur 7 : secteur concerné par toutes les parcelles donnant sur les côtés pair et impair de la rue Carnot ;
- Secteur 8 : Ilot de constructions situé rue de Pierrefitte, sentier du Cruchet passant par la rue de la Butte Pinson prolongée jusqu'à la délimitation communale ;

La CAPV souhaite déléguer ce dispositif dans sa globalité à la Commune de Montmagny.

Ainsi, la CAPV propose la signature d'une convention de délégation s'achevant le 30 mars 2027, date d'échéance du Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté le 31 mars 2021.

La présente convention :

- Délègue à la Commune de Montmagny la compétence liée à la mise en œuvre et au suivi sur son territoire des autorisations préalables de mise en location selon l'application des articles L.634-3 à L.634-5 du Code de la construction et de l'habitation,
- Définit les modalités de suivi-évaluation et communication du dispositif entre la commune et la CAPV.

Il existe un véritable intérêt à ce que le dispositif soit délégué à la commune. En effet, cette dernière est la plus à même d'avoir une connaissance fine de son territoire.

Il est à noter que cette convention n'entraînera pas un transfert de compétence « habitat » de la CAPV vers la Commune.




Pour information complémentaire, l'autorisation permettant à un propriétaire de mettre son bien en location doit être obtenue avant la signature du bail. Le délai d'instruction d'une demande est d'un mois, mois pendant lequel des pièces complémentaires peuvent être demandées. La visite du bien est également à effectuer durant ce mois d'instruction. Certains dossiers pourront nécessiter une contre-visite.

En cas de mise en location sans autorisation préalable, le propriétaire risque jusqu'à 5000€ d'amende et 15 000€ d'amende en cas de mise en location malgré un refus.

Il faut souligner que les refus sont à transmettre à la CAF, à la MSA et aux services fiscaux.

La mise en œuvre du permis de louer constitue une opportunité pour disposer d'une base de suivi de l'habitat indigne et insalubre à l'échelle communale et intercommunale. Par ailleurs, la mise en place de ce dispositif correspond à l'orientation 2 « Agir sur le parc existant » et à la fiche action 3 « Permettre aux communes d'expérimenter le permis de louer » du Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHI).

C'est pourquoi, il est proposé au conseil municipal de :

-  prendre note de la mise en place du dispositif d'autorisation préalable de mise en location sur le territoire communal par la CAPV dans le cadre de sa compétence « habitat »,
-  approuver le projet de convention de délégation du dispositif dit « permis de louer » entre la CAPV et la commune,
-  autoriser Monsieur le Maire, ou toute autre personne déléguée par lui, à signer ladite convention et tous les actes qui y seront liés.

2 - DÉLIBÉRATION

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L.5216-7-1,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment les articles L.634-1 à L635-11 relatifs au dispositif dit de « permis de louer », pour les autorisations préalables de mise en location,

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, qui permet aux EPCI compétents en matière d'habitat de rendre effectives des zones soumises au dispositif du « permis de louer »

Vu le Programme Local de l'Habitat adopté le 31 mars 2021, son orientation n°2 « Agir sur le parc existant » et à sa fiche action 3 « Permettre aux communes d'expérimenter le permis de louer »,

Vu le projet de convention de délégation du dispositif dit « permis de louer » entre la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et la commune de Montmagny pour le traitement des dossiers d'autorisation préalable de mise en location, ci-annexée,

Considérant que, dans le cadre de son PLHI, la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV) s'est engagée à contribuer à la lutte contre l'habitat indigne dans le cadre de la loi ALUR et notamment du dispositif dit « permis de louer »,

Considérant que cette terminologie « permis de louer » regroupe deux procédures : les déclarations préalables de mise en location et les autorisations préalables de mise en location,

Considérant que la mise en place du dispositif d'autorisation préalable de mise en location permet aux collectivités d'améliorer leur action en matière de lutte contre l'habitat indigne,

Considérant que ces dispositifs ne s'appliquent pas aux logements mis en location par les organismes de logement social ni aux logements qui font l'objet d'une convention d'aide personnalisée au logement,

Considérant que la Commune de Montmagny souhaite instaurer sur son territoire des zones soumises à autorisation préalable de mise en location concernant certaines parcelles répertoriées,

Considérant qu'au titre de l'article L634-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ces zones géographiques peuvent concerner un ou plusieurs ensembles immobiliers,

Considérant que la commune a ainsi répertorié plusieurs secteurs pour lesquels, elle a connaissances de cas signalés de logements loués dont les normes sanitaires et d'habitabilité n'avaient pas été respectées par le passé ou de propriétés ayant fait l'objet de division en plusieurs logements sans autorisation,

Considérant que ces secteurs sont joints à la présente délibération,

Considérant qu'en application des dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales, la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée peut déléguer aux communes qui le souhaitent, cette compétence de lutte contre l'habitat indigne par le biais d'une convention de délégation du dispositif dit « permis de louer »,

Considérant que cette convention n'entraîne pas un transfert de compétence,

Considérant qu'il convient de fixer les modalités de réalisation de cette délégation par la commune pour le compte de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée,

Considérant qu'il reviendra à la Commune de Montmagny de prendre en charge les moyens humains, techniques et financiers nécessaires à la réalisation de cette délégation par la commune pour le compte de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée,
Ayant entendu l'exposé de Monsieur François ROSE,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité.

- **DÉCIDE** d'instaurer le dispositif d'autorisation préalable de mise en location, dit « permis de louer », sur les secteurs répertoriés suivants :
 - **Secteur 1** : ilot de bâtiments situé le long de la Route de Calais et de la RN 16 de Paris à Dunkerque, sentier des Fortes Terres en remontant vers l'Avenue Maurice Utrillo ;
 - **Secteur 2** : deux ilots de bâtiments situés entre la rue Jules Ferry et l'impasse Maurice Berteaux et l'impasse du Maroc et la limite communale ;
 - **Secteur 3** : secteur situé entre la rue de Villetaneuse et la rue des Tuileries
 - **Secteur 4** : Ilot de bâtiments situé du côté impair de la rue Hector Berlioz (13 au 39) ;
 - **Secteur 5** : Ilot situé entre la rue des Carrières, le sentier de la rue de Pierrefitte et la rue de Pierrefitte ;
 - **Secteur 6** : Ilot situé entre la rue Pierre Loti dans son ensemble, la rue du Château, la rue de la Jonction, l'allée Paul-Emile Victor ;

- **Secteur 7** : secteur concerné par toutes les parcelles donnant sur les côtés pair et impair de la rue Carnot ;
 - **Secteur 8** : Ilot de constructions situé rue de Pierrefitte, sentier du Cruchet passant par la rue de la Butte Pinson prolongée jusqu'à la délimitation communale ;
- **ADOpte** la liste des secteurs concernés par ce dispositif,
 - **APPROUVE** le projet de convention de délégation entre la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et la commune du dispositif dit « permis de louer », figurant en annexe,
 - **SOLLICITE** la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV), compétente en matière d'habitat pour :
 - Qu'elle instaure le régime d'autorisation préalable de mise en location d'un logement sur le territoire de la commune de Montmagny, suivant les périmètres annexés à la présente délibération,
 - Qu'elle délègue en totalité la mise en œuvre et le suivi de ce dispositif à la Commune de Montmagny.
 - **PRÉCISE** que la présente délibération sera transmise au Président de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée,
 - **AUTORISE** Monsieur le Maire, ou toute autre personne déléguée par lui, à signer ladite convention ci-annexée, ainsi que tous les actes qui y seront liés.
 - **DIT** que les éventuelles dépenses seront inscrites au budget de la commune.
 - **CHARGE** Monsieur le Maire ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

ACTE CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE

Reçu en sous-préfecture le.....
 Publié le.....
 Notifié le.....
 Montmagny, le.....

Le Maire
 Patrick FLOQUET

Fait à Montmagny, le 30 juin 2022.

Pour extrait certifié conforme,

Le Maire, Patrick Floquet

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise, dans un délai de deux mois, à compter de la date à laquelle elle est devenue exécutoire.