EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE 10/12/2020

Le Conseil communautaire de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise, légalement convoqué le 03 décembre 2020, s'est réuni au Théâtre de La Nacelle, Rue de Montgardé, 78410 AUBERGENVILLE, en séance publique, sous la présidence de COGNET Raphaël, Président.

OBJET DE LA DELIBERATION

MISE EN LOCATION DE LOGEMENTS SUR LA COMMUNE DES MUREAUX : INSTAURATION DU DISPOSITIF DE L'AUTORISATION PREALABLE POUR LES RESIDENCES PRINCIPALES ET DELEGATION DE LA MISE EN OEUVRE DU DISPOSITIF A LA COMMUNE DES MUREAUX

Date d'affichage de la convocation	Date d'affichage de la délibération	Secrétaire de séance
03/12/2020	17/12/2020	Cécile ZAMMIT-POPESCU

Etaient présents

AIT Eddie, ALAVI Laurence, AOUN Cédric, ARENOU Catherine, AUFRECHTER Fabien, AUJAY Nathalie, BARRON Philippe, BEDIER Pierre, BERTRAND Alain, BISCHEROUR Albert, BLONDEL Mireille, BOUDET Maurice, BOUTON Rémy, BREARD Jean-Claude, BROSSE Laurent, BRUSSEAUX Pascal, CALLONNEC Gaël, CHAMPAGNE Stéphan, CHARNALLET Hervé, COGNET Raphaël, COLLADO Pascal, CONTE Karine, DAFF Amadou Talla, DAMERGY Sami, DANFAKHA Papa Waly, DAUGE Patrick, DAZELLE François, DE LAURENS Benoît, DE PORTES Sophie, DEBRAY-GYRARD Annie, DELRIEU Christophe, DEVEZE Fabienne, DI BERNARDO Maryse, DIOP Dieynaba, DUBOIS Christel, DUMOULIN Cécile, DUMOULIN Pierre-Yves, EL ASRI Sabah, EL HAIMER Khattari, FAVROU Paulette, FONTAINE Franck, FORAY-JEAMMOT Albane, GASSAMA Aliou, GIRAUD Lionel, GODARD Carole, GRIMAUD Lydie, GRIS Jean-Luc, GUIDECOQ Christine, GUILLAUME Cédric, HAMARD Patricia, HERVIEUX Edwige, HERZ Marc, HONORE Marc, HOULLIER Véronique, JAMMET Marc, JAUNET Suzanne, JEANNE Stéphane, JOREL Thierry, JOSSEAUME Dominique, KAUFMANN Karine, KERIGNARD Sophie, KHARJA Latifa, KOEING FILISIKA Honorine, LAIGNEAU Jean-Pierre, LANGLOIS Jean-Claude, LE GOFF Séverine, LEBOUC Michel, LÉCOLE Gilles, LEFRANC Christophe, LEMARIE Lionel, LEPINTE Fabrice, LITTIÈRE Mickaël, LONGEAULT François, MACKOWIAK Ghyslaine, MADEC Isabelle, MALAIS Anne-Marie, MARIAGE Joël, MARTINEZ Paul, MAUREY Daniel, MELSENS Olivier, MEMISOGLU Ergin, MERY Françoise Guylaine, MEUNIER Patrick, MOISAN Bernard, MONNIER Georges, MONTANGERAND Thierry, MOREAU Jean-Marie, MORILLON Atika, MOUTENOT Laurent, MULLER Guy, NEDJAR Djamel, NICOLAS Christophe, NICOT Jean-Jacques, OLIVE Karl, OLIVIER Sabine, OURS-PRISBIL Gérard, PELATAN Gaëlle, PERNETTE Philippe, PERRON Yann, PEULVAST-BERGEAL Annette, PHILIPPE Carole, PIERRET Dominique, PLACET Evelyne, POURCHE Fabrice, POYER Pascal, PRELOT Charles, PRIMAS Sophie, QUIGNARD Martine, REBREYEND Marie-Claude, REYNAUD-LEGER Jocelyne, RIOU Hervé, RIPART Jean-Marie, ROULOT Eric, SAINZ Luis, SANTINI Jean-Luc, SATHOUD Innocente Félicité, SIMON Josiane, TANGUY Jacques, TELLIER Martine, TURPIN Dominique, VIREY Louis-Armand, VOYER Jean-Michel, WASTL Lionel, ZAMMIT-POPESCU Cécile, ZUCCARELLI Fabrice

Formant la majorité des membres en exercice (125 présents / 141 conseillers communautaires).

Absent(s) représenté(s) : 13

BEGUIN Gérard (donne pouvoir à DI BERNARDO Maryse), BENHACOUN Ari (donne pouvoir à DAMERGY Sami), DEBUISSER Michèle (donne pouvoir à CONTE Karine), DOS SANTOS Sandrine (donne pouvoir à JAUNET Suzanne), GARAY François (donne pouvoir à BISCHEROUR Albert), JUMEAUCOURT Philippe (donne pouvoir à FONTAINE Franck), LAVANCIER Sébastien (donne pouvoir à CHAMPAGNE Stephan), LAVIGOGNE Jacky (donne pouvoir à REYNAUD-LEGER Jocelyne), MARTIN Nathalie (donne pouvoir à GUIDECOQ Christine), MARTINEZ Didier (donne pouvoir à MARTINEZ Paul), MERY Philippe (donne pouvoir à GRIS Jean-Luc), SMAANI Aline (donne pouvoir à LEFRANC Christophe), VOILLOT Bérengère (donne pouvoir à AOUN Cédric)

Absent(s) non représenté(s) : 3

ANCELOT Serge (absent excusé), CHARBIT Jean-Christophe (absent excusé), NAUTH Cyril (absent excusé)

135 POUR :

AIT Eddie, ALAVI Laurence, AOUN Cédric, ARENOU Catherine, AUFRECHTER Fabien, AUJAY Nathalie, BARRON Philippe, BEDIER Pierre, BEGUIN Gérard représenté(e) par DI BERNARDO Maryse, BENHACOUN Ari représenté(e) par DAMERGY Sami, BERTRAND Alain, BISCHEROUR Albert, BLONDEL Mireille, BOUDET Maurice, BOUTON Rémy, BREARD Jean-Claude, BROSSE Laurent, BRUSSEAUX Pascal, CALLONNEC Gaël, CHAMPAGNE Stéphan, CHARNALLET Hervé, COGNET Raphaël, COLLADO Pascal, CONTE Karine, DAMERGY Sami, DANFAKHA Papa Waly, DAUGE Patrick, DAZELLE François, DE LAURENS Benoît, DE PORTES Sophie, DEBRAY-GYRARD Annie, DEBUISSER Michèle représenté(e) par CONTE Karine, DELRIEU Christophe, DEVEZE Fabienne, DI BERNARDO Maryse, DIOP Dieynaba, DOS SANTOS Sandrine représenté(e) par JAUNET Suzanne, DUBOIS Christel, DUMOULIN Cécile, DUMOULIN Pierre-Yves, EL ASRI Sabah, EL HAIMER Khattari, FAVROU Paulette, FONTAINE Franck, FORAY-JEAMMOT Albane, GARAY François représenté(e) par BISCHEROUR Albert, GASSAMA Aliou, GIRAUD Lionel, GODARD Carole, GRIMAUD Lydie, GRIS Jean-Luc, GUIDECOQ Christine, GUILLAUME Cédric, HAMARD Patricia, HERVIEUX Edwige, HERZ Marc, HONORE Marc, HOULLIER Véronique, JAMMET Marc, JAUNET Suzanne, JEANNE Stéphane, JOREL Thierry, JOSSEAUME Dominique, JUMEAUCOURT Philippe représenté(e) par FONTAINE Franck, KAUFMANN Karine, KERIGNARD Sophie, KHARJA Latifa, KOEING FILISIKA Honorine, LAIGNEAU Jean-Pierre, LANGLOIS Jean-Claude, LAVANCIER Sébastien représenté(e) par CHAMPAGNE Stéphan, LAVIGOGNE Jacky représenté(e) par REYNAUD-LEGER Jocelyne, LE GOFF Séverine, LEBOUC Michel, LÉCOLE Gilles, LEFRANC Christophe, LEMARIE Lionel, LEPINTE Fabrice, LITTIÈRE Mickaël, LONGEAULT François, MACKOWIAK Ghyslaine, MADEC Isabelle, MALAIS Anne-Marie, MARIAGE Joël, MARTIN Nathalie représenté(e) par GUIDECOQ Christine, MARTINEZ Didier représenté(e) par MARTINEZ Paul, MARTINEZ Paul, MELSENS Olivier, MEMISOGLU Ergin, MERY Françoise Guylaine, MERY Philippe représenté(e) par GRIS Jean-Luc, MOISAN Bernard, MONNIER Georges, MONTANGERAND Thierry, MOREAU Jean-Marie, MORILLON Atika, MOUTENOT Laurent, MULLER Guy, NEDJAR Djamel, NICOLAS Christophe, NICOT Jean-Jacques, OLIVE Karl, OLIVIER Sabine, OURS-PRISBIL Gérard, PELATAN Gaëlle, PERNETTE Philippe, PERRON Yann, PEULVAST-BERGEAL Annette, PHILIPPE Carole, PIERRET Dominique, PLACET Evelyne, POURCHE Fabrice, POYER Pascal, PRELOT Charles, PRIMAS Sophie, QUIGNARD Martine, REBREYEND Marie-Claude, REYNAUD-LEGER Jocelyne, RIOU Hervé, RIPART Jean-Marie, ROULOT Eric, SAINZ Luis, SANTINI Jean-Luc, SATHOUD Innocente Félicité, SIMON Josiane, SMAANI Aline représenté(e) par LEFRANC Christophe, TANGUY Jacques, TELLIER Martine, TURPIN Dominique, VIREY Louis-Armand, VOILLOT Bérengère représenté(e) par AOUN Cédric, VOYER Jean-Michel, WASTL Lionel, ZAMMIT-POPESCU Cécile, ZUCCARELLI Fabrice

0 CONTRE

0 ABSTENTION

3 NE PREND PAS PART :

DAFF Amadou Talla, MAUREY Daniel, MEUNIER Patrick

EXPOSÉ

Le Programme Local d'Habitat Intercommunal 2018-2023 (PLHI) adopté par le Conseil communautaire le 14 février 2019 définit les orientations et le programme d'actions en vue, notamment, de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant. L'orientations n°3 vise à « prévenir la dévalorisation du parc privé, renforcer son attractivité, et lutter contre l'habitat indigne » et développe un volet d'actions prioritaires.

Parmi les outils à disposition des acteurs publics figurent les opérations programmées de l'amélioration de l'habitat et les actions de réhabilitation et de résorption de l'habitat insalubre qui relèvent de la compétence de la Communauté urbaine.

La loi ALUR (Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové) a instauré en 2014 « le permis de louer » qui vient renforcer la panoplie des mesures existantes incitatives et/ou coercitives mises en place pour résorber l'habitat privé dégradé et insalubre.

Sur un ou plusieurs secteurs présentant une proportion importante d'habitat dégradé, une commune ou l'EPCI compétent en matière d'habitat peut instaurer pour chaque nouveau bail, un régime soit d'autorisation préalable soit de déclaration de location d'un logement. Outre la délimitation du zonage, ce dispositif peut préciser les catégories de logement ou d'ensembles immobiliers concernés.

Ce mécanisme « Permis de louer » concerne les logements loués nus ou meublés à titre de résidence principale et oblige le bailleur à réaliser une démarche administrative avant toute mise en location de son bien.

Dans le cadre de l'instruction de la demande sous le régime d'autorisation préalable, les services d'hygiène compétents peuvent contrôler les logements soumis et vérifier leur conformité. Lorsque le logement n'est pas en conformité, il peut être imposé au bailleur de réaliser les travaux nécessaires avant sa mise en location.

Le fait de mettre en location un logement sans avoir préalablement déposé la demande d'autorisation, ou en dépit d'une décision de rejet de cette demande, est sanctionnée par une amende au plus égale à 5000 € (cinq-mille euros). En cas de manquement dans un délai de trois ans, le montant maximal de cette amende est porté à 15 000€ (quinze-mille euros). Le produit des amendes est intégralement versé à l'Agence nationale de l'habitat.

En effet, la commune des Mureaux, confrontée à un nombre important de logements insalubres et très dégradés, souhaite se saisir de ces dispositions législatives et déployer sur son territoire le régime d'autorisation préalable de mise en location.

L'application de ce dispositif porterait sur le centre-ville des Mureaux et sur l'ensemble du tissu pavillonnaire de la commune.

Ce périmètre concentre une proportion importante de logements insalubres identifiés dans le cadre d'études pré-opérationnelles conduites préalablement à la mise en place de l'opération programmée de l'amélioration de l'habitat renouvellement urbain (OPAH RU).

L'autorisation préalable de mise en location porterait, au sein du périmètre délimité, sur l'ensemble des logements loués comme résidence principale, vides ou meublées. Sont exclus de ce dispositif les logements mis en location par un organisme de logement social ou faisant l'objet d'une convention d'aide personnalisée au logement (APL) avec l'Etat.

Le délai d'entrée en vigueur de ce dispositif est fixé à six mois à compter de la publication de la présente délibération. Il est donc proposé de le fixer au 15 juin 2021. En outre, la délégation est limitée à la durée de validité du programme local de l'habitat intercommunal 2018-2023, soit jusqu'au 31 décembre 2023.

Enfin, la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) a modifié les dispositions relatives au permis de louer et a donné la faculté à l'EPCI de déléguer à l'une de ses communes membres, sur demande de celle-ci, la mise en œuvre et le suivi du régime d'autorisation préalable de mise en location.

Par un courrier du Maire en date du 28 septembre 2020, la commune des Mureaux fait état de la nécessité de mettre en place sur son territoire le régime du « permis de louer » ainsi que de la volonté de la commune de bénéficier d'une délégation pour sa mise en œuvre opérationnelle.

La commune s'engage en retour à fournir à la Communauté urbaine un rapport annuel présentant la gestion du dispositif.

Les modalités d'exercice de cette délégation seront précisées dans une convention à établir entre la Communauté urbaine et la Commune des Mureaux. Cette convention sera soumise à approbation du Président.

Il est donc proposé au Conseil communautaire :

- d'instaurer, sur le territoire de la commune des Mureaux, le régime d'autorisation préalable de mise en location pour l'ensemble des logements à usage de résidence principale, vides ou meublés, compris dans le périmètre identifié au plan ci-annexé,

- de décider de l'entrée en vigueur du dispositif visé ci-avant au 15 juin 2021 et jusqu'au 31 décembre 2023,

- de s'engager à déléguer à la commune des Mureaux la mise en œuvre et le suivi du dispositif sous réserve d'une délibération préalable de son Conseil municipal aux fins de solliciter cette délégation,

- de préciser que, sous la réserve visée ci-dessus, les modalités de cette délégation, notamment celles relatives au dépôt des demandes, leur enregistrement, leur instruction ainsi que la délivrance ou le refus d'autorisation seront établies dans la convention à conclure entre la Communauté urbaine et la commune des Mureaux,

- de préciser que la présente délibération sera notifiée à la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) et à la caisse de la Mutualité Sociale Agricole (MSA),

- de déléguer au Président l'approbation de la convention précisant les modalités d'exercice de cette délégation.

Ceci exposé, il est proposé la délibération suivante :

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

VU le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L. 1612-12, L. 2312-1, L. 5211-36, L. 5219-2 et L. 5219-5,

VU le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L. 634-1 à L. 635-11 et R. 634-1 à R. 635-5-4 relatifs aux autorisations préalables de mise en location et déclaration de mise en location,

VU les statuts de la Communauté urbaine,

VU l'arrêté du 1er octobre 2018 co-signé par le préfet des Yvelines et le président du conseil départemental des Yvelines approuvant le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) des Yvelines,

VU le programme local de l'habitat intercommunal et son programme d'action pour la lutte contre l'habitat indigne 2018-2023 approuvé par délibération du Conseil communautaire en date du 14 février 2019,

VU le courrier du maire des Mureaux, en date du 28 septembre 2020, sollicitant GPS&O pour l'instauration du dispositif permis de louer et sa délégation à la Commune,

VU le périmètre en annexe,

VU l'avis favorable émis par la commission n°3 « Aménagement du Territoire » consultée le 2 décembre 2020,

APRES EN AVOIR DELIBERE,

ARTICLE 1er : DECIDE d'instaurer, sur le territoire de la commune des Mureaux, le régime d'autorisation préalable de mise en location pour l'ensemble des logements à usage de résidence principale, vides ou meublés compris dans le périmètre identifié au plan ci-annexé.

ARTICLE 2 : DECIDE de l'entrée en vigueur du dispositif visé à l'article 1er au 15 juin 2021 et jusqu'au 31 décembre 2023.

ARTICLE 3 : S'ENGAGE à déléguer à la commune des Mureaux la mise en œuvre et le suivi du dispositif sous réserve d'une délibération préalable de son Conseil municipal aux fins de solliciter cette délégation.

ARTICLE 4 : PRECISE que, sous la réserve visée à l'article 3, les modalités de cette délégation, notamment celles relatives au dépôt de demandes, leur enregistrement, leur instruction ainsi que la délivrance ou le refus d'autorisations seront établies dans la convention à conclure entre la Communauté urbaine et la commune des Mureaux.

ARTICLE 5 : PRECISE que la présente délibération sera notifiée à la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) et à la caisse de la Mutualité Sociale Agricole (MSA).

ARTICLE 6 : DELEGUE au Président l'approbation de la convention précisant les modalités d'exercice de cette délégation.

Délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

Acte publié ou notifié le : **17/12/2020**

Transmis et reçu à la Sous-Préfecture de Mantes-la-Jolie, le : **16/12/2020**

Exécutoire le : **17/12/2020**

(Articles L. 2131-1 et L. 5211-3 du Code Général des Collectivités Territoriales)

Délai de recours : 2 mois à compter de la date de publication ou de notification
Voie de recours : Tribunal Administratif de Versailles

(Articles R.421-1 et R. 421-5 du Code de Justice Administrative)

POUR EXTRAIT CONFORME
Aubergenville, le 10 décembre 2020

Le Président,

Raphaël COGNET