

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Département du Val-d'Oise
Arrondissement de Sarcelles
Canton de Deuil-La Barre



**CONSEIL MUNICIPAL DU 03 OCTOBRE 2024
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**

<p>Nombre de conseillers : en exercice.....33 présents21 puis 22 à partir du point 2. pouvoirs.....6 absents.....6 puis 5 à partir du point 2.</p>	<p>L'an deux mille vingt-quatre, le TROIS OCTOBRE, à vingt-et-une heures,</p> <p>Le conseil municipal de la commune de Montmagny, légalement convoqué par courrier et par courriel le 27 septembre 2024, par affichage du 27 septembre 2024, s'est réuni au 10 rue du 11 novembre 1918 à Montmagny, sous la présidence de monsieur Patrick FLOQUET, Maire de Montmagny.</p>
---	--

Étaient présents :

Patrick FLOQUET, Maire,

François ROSE, Jean-Pierre YETNA, Marie-Noëlle FLOTTERER, Mourad AZZI, Bakhta MAÏCHE, Jean-Luc LEROY, Elvire TENO (à partir du point 2), Mustapha BAMBA, Colette LAMBERT, Jacqueline RAGOT, Mireille BENATTAR, Hervé MARTIN, Abdelaziz LALMI, Bernard NARBONI, Bernard LABORDE, L'Houssain EL MAZOUZI, Loganayagi VASANTE, Selva ANNAMALE, Soria MAÏCHE, Thierry MANSION, Franck CAPMARTY.

Étaient absents et avaient donné pouvoir :

Karine FARGES à Patrick FLOQUET,
Albert BLONDEL à Marie-Noëlle FLOTTERER,
Patricia EGASSE à Mireille BENATTAR,
Francine KANCEL à Jean-Pierre YETNA,
Maha GULFRAZ à L'Houssain EL MAZOUZI,
Jennifer BONINO à Thierry MANSION.

Étaient absents :

Elvire TENO (jusqu'au point 1 inclus), Alain BOCCARA, Pascale ANDRIANASOLO, Raouf BAKHA, Laurent POULOT, Barbara EZELIS.

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

Patrick FLOQUET procède à l'appel nominal et constate que le quorum est atteint.

Bernard LABORDE est nommé secrétaire de séance à l'unanimité.

1 – EXPOSÉ DES MOTIFS

Rappel de la réglementation :

Afin de lutter contre l'habitat indigne, la loi ALUR du 24 mars 2014 a instauré le permis de louer, dispositif qui permet aux collectivités d'appliquer des mesures de contrôle des biens mis en location.

Il existe deux dispositifs permettant aux collectivités locales d'améliorer leurs actions 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 ».

Le dispositif s'applique à la fois aux logements vides et aux logements meublés loués à titre de résidence principale et dans les périmètres d'habitats fragiles. Le parc social, les baux commerciaux et touristiques en sont exclus.

Le bailleur souhaitant faire une demande d'autorisation préalable de mise en location devra remplir le formulaire établi par le ministère du logement (CERFA n° 15652) et y annexer les diagnostics immobiliers obligatoires réalisés pour le logement concerné.

Tout bailleur souhaitant louer un logement « susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique » se verra opposer un refus avec une précision sur la nature des travaux à réaliser. Des amendes pourront être infligées par l'État aux bailleurs récalcitrants, pouvant aller jusqu'à 15 000 € en cas de récidive.

L'amende peut être appliquée s'il n'y a pas de demande de permis de louer ou en cas de rapport circonstancié relevant les infractions au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ou insalubrité.

La commune de Montmagny a mis en place le dispositif d'autorisation préalable de mise en location.

Instauration du permis de louer :

Par délibération n°DL2022-0518_10 en date du 18 mai 2022, le conseil communautaire a instauré l'Autorisation Préalable à la Mise en Location (APML) sur les communes d'Andilly, Groslay, Saint-Gratien et leur en a délégué la mise en œuvre dans les conditions fixées par la convention-cadre.

Par délibération n°DL2022-3006-050 du 30 juin 2022, le conseil municipal de Montmagny a mis en place ladite convention entre la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV) et la commune.

Le permis de louer à Montmagny :

La délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV) n°DL2022-1005_26 du 5 octobre 2022 et la convention-cadre, signée en date du 10 novembre 2022, élargissant et déléguant le dispositif dit « permis de louer » à la commune de Montmagny pour le traitement des dossiers d'Autorisation Préalable de Mise en Location (APML), ont permis d'instaurer une entrée en vigueur de ce dispositif à compter du 1^{er} mai 2023, sur les secteurs suivants :

- Secteur 1 : îlot 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 îlots 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 : îlot de bâtiments situé du côté impair de la rue Hector Berlioz (13 au 39),
- Secteur 5 : îlot situé entre la rue des Carrières, le sentier de la rue de Pierrefitte et la rue de Pierrefitte,
- Secteur 6 : îlot 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 : îlot de constructions situé rue de Pierrefitte, sentier du Cruchet passant par la rue de la Butte Pinson prolongée jusqu'à la limite communale.

Tout logement mis à la location dans ces secteurs doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès des services communaux, quelle que soit son année de construction.

Après application du dispositif depuis plus d'un an, la commune estime que le périmètre se révèle aujourd'hui insuffisant pour qu'un contrôle soit pleinement efficace. La commune, en concertation avec la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV), a donc décidé de réviser le zonage d'application du dispositif.

Modification du périmètre

Afin d'avoir un dispositif plus efficace, il est aujourd'hui proposé de revoir les modalités d'application du permis de louer, en ajoutant 2 secteurs supplémentaires afin de cibler de nouvelles zones d'habitat les plus fragiles et bloquer les mises en location non conformes à la loi, ainsi que d'avoir une meilleure connaissance du marché de mise en location, d'assurer une veille, d'alimenter un observatoire et d'inciter les propriétaires à réaliser des travaux.

L'extension de ces périmètres nécessitera la signature d'un avenant n° 1 à ladite convention-cadre, passée entre la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV) et la commune.

En conséquence, il est proposé d'autoriser Monsieur le Maire à signer l'avenant n°1 à la convention-cadre et d'approuver l'ajout des secteurs suivants pour l'application de l'APML, tels que joints en annexe :

- Secteur 9 : îlot de bâtiments situé du 3 au 13 rue du onze novembre 1918, rue de Sprimont côté pair et du 8 au 20 rue du Château, rattaché au secteur 7,
- Secteur 10 : îlot de bâtiments situé du 127 avenue Maurice Utrillo jusqu'à la route de Calais et du 87 au 113 route de Calais jusqu'à la limite communale nord.

2 - DÉLIBÉRATION

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment son article L.1311-9 ;

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, notamment dans ses articles 92 et 93, qui prévoit l'instauration d'un contrôle des mises en location dans le parc privé, communément appelé le « permis de louer », dans l'objectif de lutter contre l'habitat indigne ;

Vu l'article 88 de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant « Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique », dite loi ELAN ;

Vu les articles L.634-1 à L.634-5 et les articles L.635-1 à L.635-11 du code de la construction et de l'habitation ;

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 du 27 mars 2017 publiant les formulaires nécessaires à l'application du permis de louer ;

Vu la délibération n°DL2022-0518_10 du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV) du 18 mai 2022 instaurant l'autorisation préalable à la mise en location sur les communes d'Andilly, Groslay, et Saint-Gratien et leur en déléguant la mise en œuvre dans les conditions fixées par la convention-cadre ;

Vu la convention-cadre de délégation du dispositif dit « permis de louer » entre la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV) et la commune de Montmagny pour le traitement des dossiers d'Autorisation Préalable de Mise en Location en date du 10 novembre 2022 ;

Vu la délibération n°DL2022-3006-050 du conseil municipal de Montmagny du 30 juin 2022 approuvant la mise en place de la convention entre la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV) et la commune ;

Vu la délibération du conseil communautaire n°DL2022-1005_26 du 5 octobre 2022 élargissant la mise en place du dispositif d'Autorisation Préalable de Mise en Location (APML), dit « permis de louer », à la commune de Montmagny ;

Considérant qu'après plus d'un an d'application de ce dispositif, la commune a répertorié de nouveaux secteurs pour lesquels elle a connaissance de cas de logements loués et dont les normes sanitaires et d'habitabilité n'avaient pas été respectées par le passé ou de propriétés ayant fait l'objet de divisions en plusieurs logements sans autorisation ;

Considérant que pour avoir un dispositif plus efficace, l'ajout de 2 secteurs supplémentaires est nécessaire afin de cibler de nouvelles zones d'habitat les plus fragiles et bloquer les mises en location non conformes à la loi, ainsi que d'avoir une meilleure connaissance du marché de mise en location, d'assurer une veille, d'alimenter un observatoire et d'inciter les propriétaires à réaliser des travaux ;

Considérant que ces secteurs sont joints à la présente délibération ;

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur, monsieur François ROSE,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, et à l'unanimité,

- **DÉCIDE** d'autoriser Monsieur le Maire à signer l'avenant n°1 à la convention-cadre ;
- **DÉCIDE** d'approuver l'ajout des secteurs suivants pour l'application de l'Autorisation Préalable de Mise en Location (APML), tels que joints en annexe :
 - Secteur 9 : îlot de bâtiments situé du 3 au 13 rue du onze novembre 1918, rue de Sprimont côté pair et du 8 au 20 rue du Château, rattaché au secteur 7,
 - Secteur 10 : îlot de bâtiments situé du 127 avenue Maurice Utrillo jusqu'à la route de Calais et du 87 au 113 route de Calais jusqu'à la limite communale nord.
- **ADOpte** la liste des nouveaux secteurs concernés par ce dispositif ;
- **SOLLICITE** la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV), compétente en matière d'habitat pour qu'elle délibère pour l'ajout de ces 2 nouveaux secteurs dans le périmètre du dispositif de l'APML ;

- **DIT** que le dispositif entrera en vigueur 6 mois à compter de la délibération du conseil communautaire ;
- **PRÉCISE** que la présente délibération sera transmise au Président de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV) ;
- **DIT** que les dépenses sont 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.

Fait à Montmagny, le 03 octobre 2024

Pour extrait certifié conforme,

Le Maire, Patrick Floquet

ACTE CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE

Reçu en sous-préfecture le... 08 OCT. 2024
 Publié le... 08 OCT. 2024
 Notifié le... 08 OCT. 2024
 Montmagny, le... 08 OCT. 2024

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.