

République Française

**ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL
BOUCLE NORD DE SEINE**

Séance du Conseil de Territoire

Du 3 octobre 2019

Délibération n°2019/S06/023

OBJET : MISE EN ŒUVRE DU DISPOSITIF D'AUTORISATION PREALABLE A LA MISE EN LOCATION DE LOGEMENTS SUR LA VILLE DE VILLENEUVE-LA-GARENNE.

L'an deux mille dix-neuf, le jeudi 3 octobre à 16 heures, se sont réunis en séance publique, à l'hôtel de ville de Gennevilliers, les membres du conseil de territoire de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine, suite à la convocation du 27 septembre 2019 de Monsieur Yves REVILLON, Président de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine, conformément l'article L.2121-12 du code général des collectivités territoriales (C.G.C.T.).

ETAIENT PRESENTS A L'OUVERTURE DE LA SEANCE : 11

DEBEAUD Franck, REVILLON Yves, BOUCHOUICHA Yahia, DELATTRE Amélie, METIAS Samuel, MOME Michel, PIQUE Yves, HOURSON Marc, LECLERC Patrice, PEREZ Anne-Laure, BORTOLAMEOLLI Alain.

POUVOIRS DONNES A L'OUVERTURE DE LA SEANCE : 7

COBLENTZ Caroline représentée par PIQUE Yves / GOUETA Nicole représentée par REVILLON Yves / LEGHMARA Leila représentée par MOME Michel / ABSSI Chaouki représenté par LECLERC Patrice / BOULORD Grégory représenté par HOURSON Marc / MOUADDINE Nadia représentée par PEREZ Anne-Laure / TOUMI Délia représentée par BOUCHOUICHA Yahia.

ABSENTS : 47

AMARIR Fatima, BACHA Fatiha, BENEDIC Fabien, CHARAIX Céline, CLAVEL Benoît, COLIN Chantal, DOUCET Philippe, EL HADDAD Khaled, KARCHER Renée, LE NAGARD Marie-France, MERGY Aurélie, METEZEAU Philippe, MOTHRON Georges, PERICAT Xavier, PLOTEAU Jean-François, RAIB Naïma, SAVRY Gilles, SLIFI Nadir, VUILLEMIN Anne-Sophie, JEHANIN Romain, MERIC Delphine, BARBIER Gaël, CANTET Anne-Gabrielle, JAUFFRET Anne-Christine, MARIAUD Sylvie, ALLAMELLOU Manuel, COCHEPAIN Stéphane, CULOT Sébastien, DELACROIX Agnès, HADRI Nadoi, LAUER Evelyne, LE MOAL Alice, MERCIER Luc, MUZEAU Rémi, PINARD Patrice, RENAULT Sébastien, BACHELAY Alexis, BOLUFER Jean Paul, BOURDU Anne, CHAKER Rachid, FRONTIGNY Nadia, GASMI Samia, VALLEE Marie-Lise, LENOIR Laurence, AIT OMAR Abderrahim, MAAZOUZI Mohamed, PELAIN Pascal

EXCUSES : 15

AESCHLIMANN Manuel, AESCHLIMANN Marie-Do, BOURDIER-CHAREF Angéline, CAZABAN Julie, CHRIQUI-MENGEOT Rita, DE PINS Antoine, FISCHER Josiane, JUSTICE Éric, LAM Thomas, MANCIPOZ André, MARE Guillaume, MAYOLY-FLORENTIN Claire, MEYNARD Sylvie, PARRENIN Lara, PERROTEL Sébastien.

ARRIVE EN COURS DE SEANCE : 0

PARTI EN COURS DE SEANCE : 0

Monsieur Marc HOURSON est désigné comme Secrétaire (article L.2121-15 du C.G.C.T.).

Affichage le :

16 OCT 2019

Le Président,

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20191003-2019-06-023a-DE
Date de télétransmission : 16/10/2019
Date de réception préfecture : 16/10/2019

EXPOSE

La stratégie territoriale Boucle Nord de Seine adoptée par le conseil de territoire le 27 juin 2018 fait de la maîtrise de l'évolution des tissus urbains et de la qualité du cadre de vie des priorités. Le Plan départemental de lutte contre l'habitat indigne des Hauts-de-Seine fait état de la présence dans le parc privé, d'un nombre significatif d'habitat potentiellement indigne. L'EPT Boucle Nord de Seine et les communes du territoire, en fonction de leurs compétences respectives, poursuivent à ces différents titres, des objectifs visant à enrayer le processus de déqualification du bâti et à lutter contre toutes les formes de mal-logement, en recourant à des actions préventives et coercitives permettant de sanctionner tous les contrevenants.

La loi n°2014-366 en date du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « ALUR ou loi Duflot II », notamment ses articles 92 et 93, codifiés aux articles L.634-1 et L.635-1 et suivants du code de la construction et de l'Habitation (CCH) concernant la lutte contre l'habitat indigne, permet, aux établissements publics de coopération intercommunale et aux communes disposant de la compétence habitat, de définir des secteurs géographiques, voire des catégories de logement ou d'ensembles immobiliers, pour lesquels la mise en location d'un bien doit faire l'objet d'une autorisation préalable de mise en location dite « permis de louer ».

La loi n°2018-1021 en date du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi « ELAN », notamment son article L.635-1 du code de la construction et de l'habitation (C.C.H.) offre la possibilité au maire, membre d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI), de demander la délégation de gestion pour mettre en œuvre le « permis de louer ».

La délibération de la Métropole du Grand Paris en date du 7 décembre 2018 définit l'intérêt métropolitain en matière d'amélioration du parc immobilier bâti, de réhabilitation et de résorption de l'habitat indigne. La mise en œuvre du dispositif d'autorisation préalable à la mise en location de logements ne relève pas de l'intérêt métropolitain, en conséquence à compter de cette date l'établissement public territorial est devenu compétent pour le mettre en œuvre.

La commune de Villeneuve-la-Garenne est confrontée à un phénomène de division de logements, et a intégré dans son Programme Local de l'Habitat (PLH) 2015-2020 une action spécifique (n°13) en matière de lutte contre l'habitat indigne. En effet, des situations de mal logement et de logements indignes sont avérées dans le parc privé de la commune. La Ville participe ainsi depuis 2013 à des réunions avec le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne afin de coordonner les interventions des différents services (Commune, DRIHL, ARS,...). Ainsi, si les situations d'inconfort sont limitées, plusieurs cas spécifiques ayant trait à l'indignité ou au caractère impropre à l'habitation ont été détectés de façon diffuse, notamment dans le secteur pavillonnaire avec l'apparition du phénomène de division des pavillons.

La commune de Villeneuve-la-Garenne a donc instauré le dispositif d'autorisation préalable à la mise en location dit « permis de louer » sur des secteurs à dominante pavillonnaire par délibération du conseil municipal en date du 26 juin 2018 avec une entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2019.

Par ailleurs, une étude de caractérisation du parc privé et de suivi des copropriétés menée en 2018/2019 sur la commune de Villeneuve-la-Garenne a permis d'identifier les adresses qui cumulent le plus de signes de fragilité et aider à la hiérarchisation des situations. Ces fragilités ont été identifiées à partir d'indicateurs liés notamment au fonctionnement, à la gestion et aux revenus des habitants. En complément, des indicateurs de mesure de fragilité complémentaires ont été élaborés intégrant des données tels que les valeurs de marché anormalement basses, le nombre élevé de propriétaires bailleurs ou la concentration de ménages à bas revenus.

Sur les 15 copropriétés villénogarennoises présumées les plus fragiles, 5 d'entre elles ont été repérées au vu du résultat de leur indice synthétique de fragilité et une intervention publique est envisagée avec la mise d'un en place d'un accompagnement renforcé afin de prévenir l'aggravation de leurs difficultés :

- Résidence Gallieni, sis 208-212, boulevard Gallieni ;
- La Nef, sis 66/72, avenue de Verdun ;

Accusé de réception en préfecture 092-200057990-20191003-2019-06-023a-DE Date de télétransmission : 16/10/2019 Date de réception préfecture : 16/10/2019

- La Tour F, sis 37, boulevard Charles de Gaulle ;
- Les Castors, sis 59-71, rue du Fond de la Noue et 120-126, Voie Promenade ;
- La Résidence 1001 Vies Habitat, sis 1, rue du Haut de la Noue, 18, avenue Jean Jaurès et 81-83 bis, rue de Verdun.

Par conséquent, la commune de Villeneuve-la-Garenne souhaite étendre le dispositif d'autorisation préalable à la mise en location aux 5 copropriétés précitées. Elle a sollicité le Président de l'EPT Boucle Nord de Seine par courrier daté du 13 septembre 2019, d'une part pour la mise en œuvre de l'autorisation préalable de mise en location sur les adresses précitées, et, d'autre part, pour déléguer à la commune de Villeneuve-la-Garenne la mise en œuvre et le suivi du régime d'autorisation préalable de mise en location sur l'ensemble des adresses concernées par le régime d'autorisation préalable de mise en location.

LE CONSEIL DE TERRITOIRE

ENTENDU L'EXPOSE DE MONSIEUR ALAIN BORTOLAMEOLLI, VICE-PRESIDENT EN CHARGE DE LA POLITIQUE DE LA VILLE, DE L'HABITAT ET DE LA RENOVATION URBAINE,

Vu le code général des collectivités territoriales (C.G.C.T.), notamment ses articles L.5219-1, L.5219-2 et L.5219-5 déterminant les compétences des établissements publics territoriaux,

Vu la loi n°2014-366 en date du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « ALUR ou loi Duflot II », en particulier le chapitre 3 de son titre II : « Renforcer les outils de lutte contre l'habitat indigne » - section 33 : « Améliorer la lutte contre les marchands de sommeil et l'habitat indigne », notamment les articles 92 et 93,

Vu la loi n°2018-1021 en date du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi « ELAN », et notamment son article L.635-1 permettant à l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine de déléguer la mise en œuvre et le suivi du dispositif d'autorisation préalable de mise en location, aux communes qui en font la demande,

Vu le code de la construction et de l'habitation (C.C.H.), et notamment ses articles L.635-1 à L.635-11 et L.643-1 à L.643-5,

Vu le décret n°2016-1790 en date du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration de mise en location et d'autorisation préalable de mise en location,

Vu l'arrêté en date du 27 mars 2017 relatif au formulaire de demande d'autorisation préalable de mise en location de logement et au formulaire de déclaration de transfert de l'autorisation préalable de mise en location de logements,

Vu la délibération en date du 7 décembre 2018 du Conseil métropolitain, portant définition de l'intérêt métropolitain en matière d'amélioration du parc immobilier bâti, de réhabilitation et de résorption de l'habitat insalubre,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées des Hauts de Seine (PDALHPD),

Vu le Programme Local de l'Habitat de la commune de Villeneuve-la-Garenne 2015-2020 adopté le 25 juin 2015,

Vu la délibération n°08/0897 du conseil municipal de Villeneuve-la-Garenne en date du 26 juin 2018 relative à l'instauration de la demande d'autorisation préalable à la mise en location de logement dit « permis de louer »,

Accusé de réception en préfecture 092-200057990-20191003-2019-06-023a-DE Date de télétransmission : 16/10/2019 Date de réception préfecture : 16/10/2019

Considérant le diagnostic du parc privé potentiellement indigne visé dans le Plan départemental de lutte contre l'habitat indigne des Hauts de Seine (PDLHI),

Considérant le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées des Hauts de Seine (PDALHPD) faisant état des secteurs dans lesquels ont été repérés des logements indignes, indécents et impropres à l'habitation,

Considérant les objectifs de lutte contre l'habitat indigne visés dans le PLH de Villeneuve-la-Garenne, notamment dans son action n°13,

Considérant les investigations et enquêtes diligentées par la mission Hygiène de la commune de Villeneuve-la-Garenne,

Considérant la nécessité d'enrayer le processus de déqualification du bâti et de lutter contre toutes les formes de mal-logement en recourant à des actions préventives et coercitives permettant de sanctionner tous contrevenants,

Considérant la délibération de la commune de Villeneuve-la-Garenne en date du 26 juin 2018 pour mettre en œuvre l'autorisation de mise en location de logements sur les périmètres tels qu'annexés à sa délibération, et que celle-ci est effective depuis le 1^{er} janvier 2019 du permis de louer sur les secteurs tels qu'annexés à la présente délibération,

Considérant qu'une étude conduite en 2018 /2019 a permis à la commune de Villeneuve-la-Garenne de caractériser la situation du parc privé de la commune, notamment celle des copropriétés, et d'identifier les adresses qui cumulent des signes de fragilité,

Considérant la compétence de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine pour instaurer l'autorisation préalable de mise en location de logement consécutive à la délibération du Conseil métropolitain en date du 7 décembre 2018 définissant l'intérêt métropolitain en matière d'amélioration du parc immobilier bâti, de réhabilitation et de résorption de l'habitat indigne,

Considérant la demande de la commune de Villeneuve-la-Garenne par courrier en date du 13 septembre 2019, d'une part, pour la mise en œuvre de l'autorisation préalable de mise en location de logements sur les secteurs qui figurent sur le plan annexé à la présente délibération, et d'autre part, pour déléguer à la commune de Villeneuve-la-Garenne la mise en œuvre et le suivi du régime d'autorisation préalable de mise en location de logements sur l'ensemble des secteurs soumis au régime de l'autorisation préalable de mise en location depuis le 1^{er} janvier 2019 et en application de la présente délibération,

APRES EN AVOIR DEBATTU ;

DELIBERE

Article 1^{er} : Prend acte du transfert à l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine de l'autorisation préalable de mise en location de logements instauré par la délibération du conseil municipal de Villeneuve-la-Garenne en date du 26 juin 2018 et de sa mise en œuvre effective depuis le 1^{er} janvier 2019.

Article 2 : Décide la mise en œuvre de l'autorisation préalable de mise en location pour les immeubles concernant les adresses ci-après :

- Résidence Gallieni, sis 208-212 ; boulevard Gallieni ;
- La Nef, sis 66/72, avenue de Verdun ;
- La Tour F, sis 37, boulevard Charles de Gaulle ;
- Les Castors, sis 59-71, rue du Fond de la Noue et 120-126, Voie Promenade ;

Accusé de réception en préfecture 092-200057990-20191003-2019-06-023a-DE Date de télétransmission : 16/10/2019 Date de réception préfecture : 16/10/2019

- La Résidence 1001 Vies Habitat, sis 1, rue du Haut de la Noue, 18, avenue Jean Jaurès et 81-83 bis, rue de Verdun.

Article 3 : Précise que la mise en œuvre de l'autorisation de mise en location de logements pour les immeubles concernés par les adresses précisées à l'article 2 sera effective à compter du 1^{er} mai 2020.

Article 4 : Délègue à la commune de Villeneuve-la-Garenne la mise en œuvre et le suivi du régime d'autorisation préalable de mise en location de logements sur l'ensemble des secteurs soumis au régime de l'autorisation préalable de mise en location depuis le 1^{er} janvier 2019 et en application de la présente délibération.

Article 5 : Précise que la demande d'autorisation sera adressée par voie postale ou déposée au service Aménagement urbain de la commune de Villeneuve-la-Garenne à l'adresse suivante : 28, avenue de Verdun - 92390 Villeneuve-la-Garenne.

Article 6 : Précise que la commune de Villeneuve-la-Garenne communiquera un rapport annuel à Monsieur le Président de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine sur l'exercice de cette délégation.

Article 7 : Précise que le non-respect du dispositif exposera tout contrevenant aux poursuites et sanctions prévues par les lois et règlements.

Article 8 : Précise que la présente délibération sera transmise à la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) et à la Caisse de la Mutualité Sociale Agricole (MSA), conformément à l'article L.635-2 du code de la construction et de l'habitation (C.C.H.), ainsi qu'au Préfet du Département des Hauts-de-Seine, ainsi qu'au Directeur des services fiscaux du Département des Hauts-de-Seine.

Article 9 : Autorise Monsieur le Président de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine à signer tout document relatif à l'exécution de la présente délibération.

Article 10 : Précise que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du Président de l'établissement public Boucle Nord de Seine dans un délai de deux mois à compter de son affichage, de sa publication ou de sa notification puis de sa transmission au contrôle de légalité préfectoral. L'absence de réponse dans un délai de 2 mois à compter de sa réception équivaut une décision implicite de rejet (article L.441-7 du code des relations entre le public et l'administration).

Article 11 : Précise que la présente délibération pourra faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise par courrier ou sur le site « Télérecours citoyens » (www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa date de publication ou de sa notification, de sa transmission au contrôle de légalité préfectoral ou à compter de la réponse explicite ou implicite du Président de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine si un recours gracieux a été préalablement exercé.

ANNEXE : Adresses concernées par la mise en œuvre du dispositif d'autorisation préalable à la mise en location de logements sur la commune de Villeneuve-la-Garenne.

RESULTAT DES VOTES : UNANIMITE

Pour : 18

Contre : 0

Abstention : 0

Fait et délibéré ce jour,

Pour extrait conforme,

Yves REVILLON

Président de Boucle Nord de Seine
Maire de Bois-Colombes

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20191003-2019-06-023a-DE
Date de télétransmission : 16/10/2019
Date de réception préfecture : 16/10/2019