



REPUBLIQUE FRANÇAISE

Envoyé en préfecture le 15/04/2022
Reçu en préfecture le 15/04/2022
Affiché le
ID : 091-219100161-20220415-DCM20220315-DE

Berger Levrault

DEPARTEMENT DE L'ESSONNE – ARRONDISSEMENT D'ETAMPES – CANTON D'ETAMPES

MAIRIE D'ANGERVILLE

Tél. 01.64.95.20.14
Fax. 01.64.95.20.99

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an deux mille vingt-deux, le douze avril, à vingt heures, les membres du Conseil municipal, légalement convoqués, se sont réunis à la salle du Conseil Henri-Alexandre TESSIER, en mairie, en séance publique, sous la présidence de M. Johann MITTELHAUSSER, Maire.

DATE DE CONVOCATION : le six avril deux mille vingt-deux.

ETAIENT PRESENTS :

Frédéricque SABOURIN-MICHEL, Dominique VAURY, Patricia AMBROSIO TADI, Cédric CHIHANE, Christel THIROUIN, Jacques DRAPPIER, Naïma SIFER, Alain LAJUGIE, Françoise BOIVIN, Pierre BONNEAU, Thierry DEMOISSON, Harry FRANCOISE, Emmanuel PARMENTIER, Nadège BRASSEUR, Bruno DUPUIS, Jérôme FAUCHEUX, Julieta MARTINS, Aurélia VATER, Abdraman CAMARA, Paul AGBEKODO, Elisabeth PETIT.

ABSENTS EXCUSES :

Audrey COTTEREAU qui a donné pouvoir à Alain LAJUGIE
Amandine GUIRIBOYE qui a donné pouvoir à Naïma SIFER
Barbara BERTHEAU qui a donné pouvoir à Johann MITTELHAUSSER
Marine PIGEAU qui a donné pouvoir à Nadège BRASSEUR
Anthony LOPES

M. Harry FRANCOISE a été désigné en qualité de secrétaire de séance.

DCM 2022-03-15

INSTAURATION D'UN REGIME D'AUTORISATION PRÉALABLE DE MISE EN LOCATION DIT « PERMIS DE LOUER »

M. le Maire a donné la parole à M. Dominique VAURY qui explique que le « permis de louer » a été instauré par la loi ALUR du 24 mars 2014, dans le cadre de la politique de lutte contre l'habitat indigne. Il permet aux collectivités de délimiter des zones dans lesquelles la mise en location d'un logement sera soumise à une demande d'autorisation préalable ou à une déclaration. Ce dispositif peut être mis en place dans des zones géographiques délimitées et comportant un nombre important d'habitats dégradés.

Axée sur les préoccupations liées à la lutte contre l'habitat indigne, il indique que la ville envisage l'instauration du « permis de louer » qui permettrait à la ville de renforcer les moyens de contrôle dans des secteurs identifiés comme fragiles, de certifier la qualité des logements mise en location sur la commune et d'éviter le développement de marchands de sommeil et de logements indignes dans son centre-ville.

Il précise que l'**Autorisation Préalable de Mise en Location** (A.P.M.L.) est un outil coercitif car il conditionne la conclusion d'un contrat de location à l'obtention d'une autorisation préalable. Délivrée dans un délai d'un mois, cette autorisation est valable deux ans suivant sa délivrance si le logement n'a pas été mis en location. Le propriétaire peut recevoir un refus de louer si son logement porte atteinte à la sécurité ou la salubrité publique. (Coût de la démarche 60 €)

- Location concernée

Le régime d'autorisation concerne les locations vides soumises à la loi du 6.7.89 (Titre I^{er} de la loi) et les locations meublées (Titre I^{er} bis de la loi). Seul le logement mis en location ou faisant l'objet d'une nouvelle mise en location est visé. La reconduction, le renouvellement de location ou l'avenant au contrat de location n'est pas soumis à l'obligation d'autorisation.

- Contenu de l'autorisation de mise en location

Le dépôt de la demande d'autorisation donne lieu à la remise d'un récépissé. 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. Cette autorisation doit être jointe au contrat de bail à chaque nouvelle mise en location ou relocation.

L'autorisation préalable devra être renouvelée à chaque nouvelle mise en location. Le maire peut refuser l'autorisation préalable de mise en location lorsque le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique. La décision de rejet de la demande d'autorisation préalable de mise en location sera motivée par des prescriptions pour satisfaire aux exigences locatives.

- Conséquence de l'absence de dépôt de l'autorisation

Lorsqu'une personne met en location un logement sans avoir préalablement déposé une demande d'autorisation de la commune, le représentant de l'Etat dans le département peut, après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé, ordonner le paiement d'une contravention au plus égale à 5 000 €. En cas de nouveau manquement dans un délai de trois ans et lorsqu'une personne met en location un logement en dépit d'une décision de rejet de sa demande d'autorisation, le montant maximal de cette amende est porté à 15 000 €.

Le produit de l'amende prévue est intégralement versé à l'Agence national de l'Habitat. La mise en location de locaux à usage d'habitation par un bailleur, sans autorisation préalable, est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire.

Il est proposé de mettre en œuvre la procédure d'Autorisation Préalable de Mise en Location afin de pouvoir agir sur les logements privés mis en location au sein du périmètre qui présentent un enjeu spécifique vis à vis de l'état des logements mis à la location.

Pour déterminer ce périmètre, il est proposé de s'appuyer sur l'historique des signalements relevant de problèmes de sécurité ou de l'hygiène sur le parc privé de logements au sein de la commune.

Afin de renforcer la lutte contre l'habitat indigne, M. Dominique VAURY a proposé d'instaurer le dispositif d'autorisation préalable de mise en location d'un logement.

Après avoir repris la parole, M. Le Maire rappelle que cette délibération a été ajournée à la précédente séance du conseil municipal compte tenu des interrogations relatives aux périmètres d'exécution. Il indique que le périmètre a été réétudié et que la commune a décidé de cibler uniquement le centre-ville qui est le secteur le plus touché par l'habitat indigne sur la commune.

Il précise qu'à l'issue de cette délibération, le dispositif sera effectif sous 6 mois.

M. Aurélia VATER demande le nombre de point à respecter pour obtenir le permis de louer.

M. Le Maire indique que ce n'est pas une question de points mais de critères à respecter tels que :

- Le diagnostic plomb pour toute construction antérieure à 1949
- Le diagnostic amiante pour toute construction antérieur a juillet 1997
- Le diagnostic électrique pour les installations de plus de 15 ans
- Le diagnostic gaz pour les installations de plus de 15 ans
- Le diagnostic de performance énergétique
- L'état des risques naturels et technologiques
- Le mesurage de la superficie habitable

Il précise que ce sont des critères établis par la DDT et l'ANAH.

A l'issue de la présentation, M. le Maire a invité l'assemblée à délibérer.

Vu l'article L. 2121-29 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu Le Code de la Construction et de l'Habitation, en particulier ses articles L.635-1 et suivants et R.635-1 et suivants, relatifs à l'autorisation préalable de mise en location,

Vu La loi n° 2014-366 du 24 Mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (A.L.U.R.), qui permet à l'organe délibérant de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale compétent en matière d'habitat, de délimiter des zones soumises à Autorisation Préalable à la Mise en Location sur les territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé ;

Vu La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution de Logement, de l'Aménagement et du Numérique (E.L.A.N.) et en particulier l'article 188 du chapitre 3 « lutte contre les marchands de sommeil et le logement indigne » permettant la délégation aux communes ;

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 ministériel 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 logement ;

Considérant que la commune d'Angerville comporte un nombre important de logements privés anciens et potentiellement dégradés,

Considérant que l'Autorisation Préalable de Mise en Location est un dispositif permettant de lutter efficacement contre l'habitat privé indigne et dégradé,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, **à l'unanimité**

Voix pour : 26

- **EMET** un avis favorable pour l'instauration du permis de louer.

- **DIT** que la présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou publication, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Versailles ou d'un recours gracieux auprès de la commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra être déférée au tribunal administratif dans un délai de deux mois. Le Tribunal Administratif de Versailles peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible depuis le site internet : www.telerecours.fr.

Pour Extrait conforme au registre des délibérations

Fait et délibéré, les jour, mois et an susdits

Angerville, le 15 avril 2022

Le Maire,

Johann MITTELHAUSER

