

Séance ordinaire du conseil territorial du 28 juin 2022
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2022-06-28_2836

Morangis
Mise en œuvre du Permis de louer

L'an deux mille vingt-deux, le 28 juin à 19h les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 21 juin 2022. Conformément à la loi relative à la gestion de la crise sanitaire dans le cadre de l'épidémie de covid-19, le quorum est ramené à un tiers des membres, chaque élu pouvant détenir deux pouvoirs. La séance est retransmise en direct sur le site internet de l'EPT.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Absente		
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Présent		P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Absente		
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Représentée	Mme Labrousse	P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Orly	Mme BEN CHEIKH Imène	Représentée	Mme Janodet	P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Représenté	M. Sauerbach	P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Représenté	M. Dell'Agnola	A
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Représentée	Mme Daumin	P
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent		NPPV
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Absente		
Viry-Chatillon	Mme CAPELO Vanessa	Présente		P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Présente		P
Savigny-sur-Orge	Mme CHEVALIER Catherine	Présente		P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DARMON Charles	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMAROND Hélène	Représentée	M. Rabuel	P
L'Hay-les-Roses	M. DECROUY Clément	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONT Jean-Marc	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. DELAGE Jean-François	Représenté	M. Laurent	P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Représentée	M. Aggoune	P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		A
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Absent		
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Absente		
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Représentée	M. Bouyssou	P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Présente		P
Savigny-sur-Orge	Mme EUGÈNE Joëlle	Présente		P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Représenté	Mme Leydier	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Représenté	M. Maître	P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	M. Maître	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Présent		P
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Représenté	M. Conan	P
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Représenté	M. Bourdon	NPPV

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Orly	Mme JANODET Christine	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Présente		P
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Présente		P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Absent		
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Représentée	Mme Bensarsa-Reda	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Représentée	M. Defremont	P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Absente		
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Représenté	Mme Janodet	P
L'Haÿ-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Présent		P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Présente		P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Présente		P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Représenté	M. Taupin	P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Présent		P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Absent		
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	Mme Ebode Ondobo	P
L'Haÿ-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Représenté	M. Taupin	P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Absent		
L'Haÿ-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Représentée	M. Bénêteau	P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Représentée	M. Panetta	P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Représentée	Mme Gaulier	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Présent		P
Arcueil	Mme PECCOLO Hélène	Représentée	M. Bourdon	NPPV
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Cachan	M. PETIOT David	Absent		
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Présente ⁽¹⁾		
Fresnes	M. PIROLI Yann	Absent		
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Présent		P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Représenté	Mme Sow	P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Absente		
Thiais	M. SEGURA Pierre	Représenté	Mme Leurin-Marcheix	P
L'Haÿ-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Représentée	M. Decrouy	P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Présente		P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Présente		P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. TEILLET Alexis	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Absent		
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Représentée	M. Aggoune	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. TRAORE Ibrahima	Présent		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Représentée	Mme Chavanon	P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Représentée	M. Dufour	P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	M. Leprière	P
Villeneuve-Saint-Georges	M.VIC Jean-Pierre	Absent		
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Représenté	Mme Kacimi	P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	Mme Capelo	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P

(1) Jusqu'à la délibération n° 2833

Secrétaire de Séance : Monsieur Alexis Teillet

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			101
1 siège vacant Choisy-le-Roi			
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2773 à 2833	54	33	87
2834 à 2862	53	33	86

Exposé des motifs

Pour lutter contre l'habitat indigne et dans le cadre de la loi ALUR du 24 mars 2014, la ville de Morangis a sollicité l'EPT pour mettre en place le dispositif de Permis de louer sur une partie de son territoire communal.

Ce dispositif permettra d'améliorer le traitement de l'habitat indigne sur le territoire et d'agir plus rapidement pour le traiter et le résorber, en réalisant notamment une visite technique du bien mis en location avant l'entrée dans les lieux du locataire.

1. Projet de mise en œuvre du régime de l'autorisation préalable de mise en location à Morangis

Le permis de louer se compose de 2 dispositifs :

- L'autorisation préalable de mise en location (L.635-1 à L.365-11 et R.635-1 à R.635-4 du CCH) qui conditionne la mise en location à l'obtention d'une autorisation préalable
- La déclaration de mise en location (L.634-1 à L.634-5 et R.634-1 à R.634-4 du CCH) qui oblige à déclarer toute nouvelle mise en location.

Les élus de Morangis ont indiqué leur souhait de retenir l'option de l'autorisation préalable de mise en location (Mesure plus contraignante que la déclaration de mise en location car il s'agit d'obtenir une autorisation avant de pouvoir louer).

La mise en place du permis de louer a pour objectif de :

- Jouer un rôle préventif et incitatif en direction des bailleurs privés
 - En informant les propriétaires sur leurs obligations
 - En incitant à réaliser des travaux
- Jouer un rôle d'observation et de repérage pour les collectivités :
 - Traiter en amont et prévenir des locations de qualité
 - Bloquer les mises en location non conformes à la loi
 - Repérer pour une alerte du droit commun
 - Effet de coercition avec des sanctions
 - Observer la nature des propriétaires, la consistance des logements, les taux de rotation...

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'habitat fragile. Le parc locatif social, les baux commerciaux et touristiques en sont, toutefois, 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'Etat 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 d'un rapport circonstancié relevant les infractions au RSD ou insalubrité.

2. Les caractéristiques du permis de louer envisagé à Morangis

2.1. Le périmètre

Les zones géographiques concernées doivent être délimitées au regard de l'objectif de lutte contre l'habitat indigne et dégradé.

Le dossier doit être sécurisé juridiquement.

Le choix du périmètre a été délimité suivant les secteurs où se concentrent les dossiers d'insalubrité instruits par le service commun Insalubrité et traitement de l'habitat indigne de l'EPT.

Il est à noter que le périmètre pourra être revu tous les ans, par délibération pour le modifier selon les enquêtes d'insalubrité.

En conséquence, le périmètre défini dans le cadre de la mise en place du permis de louer sur la commune de Morangis est établi sur le périmètre suivant :

Zone A : Avenue Aristide Briand, Avenue Gabriel Péri, Allée Lavoisier, Avenue de Balzac, Avenue de la République, Avenue Maurice Barrès et Avenue Jean Jaurès.

Zone B : Rue du Général Leclerc, Place Lucien Boilleau, Avenue du Château, Avenue des Marronniers, Avenue Marcel Telotte, Rue de l'Église, Avenue Charles de Gaulle et Allée des Erables.

Zone C : Rue Voltaire, Allée des Meuniers, Avenue des Champs, Rue Marceau Tellier, Rue Jules Massenet, Avenue des Iris et Avenue de Juvisy.

Zone D : Rue Guynemer, Rue des Primevères, Rue Pasteur et Avenue du Val.

Selon les données Filocom, il est évalué une rotation annuelle prévisible de 310 logements en application du taux de rotation du locatif privé sur la commune de Morangis soit un volume annuel de dossiers à traiter de 310 logements.

Pour toutes ces adresses, les nouvelles mises en location et les changements de locataire seront donc soumis au permis de louer à compter du 28 décembre 2022. En effet, un délai de 6 mois est posé par la loi pour en informer l'ensemble des acteurs, qu'ils soient privés (propriétaires bailleurs) et institutionnels (CAF, Caisse de mutualité sociale agricole, services fiscaux notamment).

2.2. Le suivi du dispositif

La compétence permis de louer est du ressort de l'EPT. La loi ELAN permet la délégation du dispositif aux communes couvertes par un Programme Local de l'Habitat. La commune de Morangis n'est toutefois pas concernée. L'EPT reste donc l'autorité compétente pour la conduite du dispositif.

L'autorité dispose d'un délai d'un mois pour répondre à l'administré et accorder son autorisation ou son refus. Au-delà de ce délai, l'autorisation est tacite.

Le pilotage du dispositif sera assuré par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre en étroite collaboration avec la commune de Morangis.

La gestion des dossiers sera mise en œuvre sur la base d'une collaboration entre services de la ville mis à disposition et les services EPT (notamment le service commun insalubrité).

La commune de Morangis avait pris une délibération sur le permis de louer le 2 septembre 2019. Celle-ci n'a pas pu être mise en œuvre car la loi ELAN spécifie qu'il relève de la compétence de l'EPT pour les communes n'ayant pas de PLH.

La publicité dans les 6 mois n'ayant pas été faite, la délibération est devenue caduque, il convient donc de l'abroger et de prendre une nouvelle délibération.

3. Un travail en cours avec les communes du territoire sur le développement du permis de louer

Faisant suite à différentes saisines des communes sur le permis de louer, le Président de l'EPT a envoyé un courrier aux 24 communes afin de recenser celles portant l'ambition de développer le dispositif sur leur territoire.

Ainsi, 15 communes ont signalé leur intérêt pour le dispositif. Des délibérations du conseil territorial ont déjà été validées pour la mise en œuvre du permis de louer sur les communes du Kremlin-Bicêtre (décembre 2021) et de Villejuif (mai 2022).

Un travail de préfiguration, ou consolidation selon la maturation des communes sur ce sujet, est actuellement en cours avec d'autres communes.

Il vise à calibrer à l'échelle territoriale les périmètres d'application du dispositif en identifiant les secteurs à enjeux concentrant de l'habitat dégradé, l'activité potentielle induite et les moyens à mobiliser pour la mise en œuvre du dispositif selon le régime choisi.

A l'issue de cette réflexion et en fonction des décisions des communes, d'autres délibérations seront proposées au Conseil territorial pour l'instauration du permis de louer.

Ce travail permettra de proposer des logiques de mise en œuvre intercommunale et de mutualisation afin de mobiliser les moyens nécessaires de manière optimale.

DELIBERATION

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 "évolution du logement, de l'aménagement et du numérique", dite loi ELAN ;

Vu les articles L.635-1 à L.365-11 et R.635-1 à R.635-4 du CCH du Code de la construction et de l'habitation (CCH), relatif à autorisation préalable de mise en location ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

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°032/2022 du Conseil municipal de la commune de Morangis en date du 24 mai 2022 relative à la demande d'instauration d'un régime d'autorisation de mise en location à Morangis ;

Vu l'avis de la commission permanente ;

Entendu le rapport de Mme Lamia Bensarsa Reda,

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Décide l'instauration du permis de louer selon le régime de l'autorisation préalable de mise en location sur les secteurs suivants :
 - Zone A : Avenue Aristide Briand, Avenue Gabriel Péri, Allée Lavoisier, Avenue de Balzac, Avenue de la République, Avenue Maurice Barrès et Avenue Jean Jaurès.
 - Zone B : Rue du Général Leclerc, Place Lucien Boilleau, Avenue du Château, Avenue des Marronniers, Avenue Marcel Telotte, Rue de l'Eglise, Avenue Charles de Gaulle et Allée des Erables.
 - Zone C : Rue Voltaire, Allée des Meuniers, Avenue des Champs, Rue Marceau Tellier, Rue Jules Massenet, Avenue des Iris et Avenue de Juvisy.
 - Zone D : Rue Guynemer, Rue des Primevères, Rue Pasteur et Avenue du Val.
2. Dit que, suivant l'article L.635-4, la demande d'autorisation pourra être adressée en format papier, établie conformément au formulaire dont le modèle est fixé par arrêté du ministre chargé du logement. Elle pourra se faire par voie électronique, dans le cas où l'EPT et la commune choisiraient de se doter d'un logiciel permettant la télédéclaration et la gestion des dossiers de manière dématérialisée.
3. Dit que le dispositif entrera en vigueur à compter du 28 décembre 2022.
4. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 81 – Abstentions 2 – NPPV 3

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 06 juillet 2022 ayant été publiée le 06 juillet 2022



A Vitry-sur-Seine, le 4 juillet 2022
Le Président

Michel LEPRETRE

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou sa publication.