



DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

N°6

OBJET : Autorisation préalable de mise en location

Séance Ordinaire du mardi 15 décembre 2020

A 20h00 le Conseil Municipal dûment convoqué le
par le Maire, s'est assemblé à l'hôtel de Ville – Salle du conseil
sous la présidence de Monsieur Jean-Paul JEANDON, Maire

Le nombre de Conseillers en exercice est de 49

Membres présents : Malika YEBDRI - Abdoulaye SANGARE - Claire BEUGNOT - Eric NICOLLET - Alexandra WISNIEWSKI - Moussa DIARRA - Régis LITZELLMANN - Elina CORVIN - Rachid BOUHOUC - Daisy YAÏCH - Marie-Françoise AROUAY - David AGRECH - Céline BEN ABDELKADER - Florian COUASNON - Josiane CARPENTIER - Gilles COUPET - Marc DENIS - Sophie ERARD-PEYR - Harouna DIA - Virginie GONZALES - Moustapha DIOUF - Rania KISSI - Adrien JAQUOT - Roxane REMVIKOS - Louis L'HARIDON - Cindy SAINT-VILLE-LEPLE-CHENIERE - Karim ZIABAT - Narjès SDIRI - Armand PAYET - Edwige AHILE - Alexandre PUEYO - Emmanuelle GUEGUEN - Mohamed-Lamine TRAORE - Gaëlle DUIGOU - Didier AREIAS - Abba ROUMI - Jean-Paul JEANDON - Françoise COURTIN - Maxime KAYADJANIAN - Hawa FOFANA - Keltoum ROCHDI - Cécile ESCOBAR - Denis FEVRIER - Laurence HOLLIGER - Agnès COFFIN

Membres représentés : Patrick BARROS (donne pouvoir à D.YAÏCH) - Mohamed BERHIL (donne pouvoir à G.DUIGOU) - Dominique LEFEBVRE (donne pouvoir à C.ESCOBAR) - Line TOCNY (donne pouvoir à C.ESCOBAR)

Membres absents :

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, conformément à l'Article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil.

Elina CORVIN ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'elle accepte.

Conseil Municipal de la Commune de Cergy du 15 décembre 2020

Délibération n°6

OBJET : Autorisation préalable de mise en location

VU la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L. 2542-2, L. 2211-1, L. 2212-1 et L. 2212-2,

VU la loi ALUR du 24 mars 2014,

VU le décret d'application du 19 décembre 2016,

VU les articles L.634-1 à L.635-11 du code de la construction et de l'habitation,

Considérant que dans le cadre de la politique pour un habitat sain, Cergy souhaite accroître la lutte contre l'habitat indigne et insalubre. Qu'elle souhaite aussi renforcer ses moyens d'action préventive, et exercer un contrôle des logements privés en amont de leur prise à bail et que ces actions doivent permettre de mieux agir à l'encontre des bailleurs indécents proposant à la location des logements dégradés et ne souhaitant pas faire de travaux,

Considérant que la loi Alur du 24 mars 2014 et son décret d'application du 19 décembre 2016 (article L.634-1 à L.635-11 du Code de la Construction et de l'Habitation CCH) permet d'instaurer un « permis de louer », c'est-à-dire de mettre en œuvre une autorisation préalable de mise en location du logement et que cette mesure concerne la mise en location ou la relocation d'un logement,

Considérant que les objectifs de ce nouveau dispositif sont d'améliorer la connaissance du parc privé et le repérage de logements potentiellement indignes, et de mieux informer les propriétaires sur leurs devoirs et qu'il permet d'obtenir des informations sur le bailleur et son logement,

Considérant que les zones délimitées soumises à l'autorisation préalable de mise en location doivent comporter une proportion importante d'habitat dégradé,

Considérant que l'Habitat étant de la compétence de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise, la Ville doit solliciter la CACP pour mettre en place le permis de louer et que le périmètre est défini d'un commun accord et la CACP délègue la gestion de l'autorisation de mise en location à la Ville,

Considérant qu'ainsi chaque nouvelle mise en location d'un logement est subordonnée à la délivrance d'une autorisation de mise en location par le maire de la commune sous un mois, que le refus ou l'accord soumis à travaux, est lié à un risque d'atteinte à la sécurité des occupants ou à la salubrité publique et que l'autorisation préalable de mise en location doit être jointe au contrat de bail,

Considérant que certaines parties du territoire de Cergy sont concernées par l'habitat indigne et insalubre : la rue des Maçons de Lumière (35 pavillons) et le chemin des Pipeaux (15 pavillons) dans le quartier de l'Horloge aux Genottes, que ces rues ont fait l'objet de plusieurs arrêtés préfectoraux d'interdiction définitive d'habiter et d'infractions du règlement sanitaire départemental et qu'il existe sur ce périmètre, une proportion importante d'habitat dégradé qu'il convient de soumettre à une autorisation préalable de mise en location,

Considérant que ce périmètre est susceptible d'être étendu en fonction des infractions relevées,

Considérant que ce dispositif d'autorisation préalable de mise en location ne s'applique ni aux logements mis en location par un organisme de logement social, ni aux logements qui bénéficient d'une convention avec l'Etat en application de l'article L.351-2 du code de la construction et de l'habitation.

Après l'avis favorable de la commission Commission Aménagement Durable,

**Après en avoir délibéré,
Le Conseil Municipal décide :**

Votes Pour :	49	Malika YEBDRI - Abdoulaye SANGARE - Claire BEUGNOT - Eric NICOLLET - Alexandra WISNIEWSKI - Moussa DIARRA - Régis LITZELLMANN - Elina CORVIN - Rachid BOUHOUC - Daisy YAÏCH - Patrick BARROS - Marie-Françoise AROUAY - David AGRECH - Céline BEN ABDELKADER - Florian COUASNON - Josiane CARPENTIER - Gilles COUPET - Marc DENIS - Sophie ERARD-PEYR - Harouna DIA - Virginie GONZALES - Moustapha DIOUF - Rania KISSI - Adrien JAQUOT - Roxane REMVIKOS - Louis L'HARIDON - Cindy SAINT-VILLE-LEPLE-CHENIERE - Karim ZIABAT - Narjès SDIRI - Armand PAYET - Edwige AHILE - Alexandre PUEYO - Emmanuelle GUEGUEN - Mohamed-Lamine TRAORE - Mohamed BERHIL - Gaëlle DUIGOU - Didier AREIAS - Abla ROUMI - Dominique LEFEBVRE - Jean-Paul JEANDON - Françoise COURTIN - Maxime KAYADJANIAN - Hawa FOFANA - Keltoum ROCHDI - Cécile ESCOBAR - Denis FEVRIER - Laurence HOLLIGER - Agnès COFFIN - Line TOCNY
Votes Contre :	0	
Abstention :	0	
Non-Participation :	0	

Article 1^{er} : Remplace la délibération n°16 du 19 décembre 2019,

Article 2 : Propose, sous réserve d'une délibération prise en ce sens par la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise (CACP), l'instauration d'un régime d'autorisation préalable de mise en location d'un logement sur le périmètre ci-joint défini.

Article 3 : Sollicite la CACP afin qu'elle délègue à la commune de Cergy la mise en œuvre et le suivi de l'autorisation préalable de mise en location.

Article 4 : Dit que les autorisations préalables de mise en location seront déposées en mairie,

Article 5 : Dit que la mise en place du dispositif fera l'objet d'une publicité par voie de presse, de courrier et sur le site internet de la Ville pour une mise en œuvre au plus tôt six mois après la publication de la délibération de la CACP soit au 1^{er} septembre 2021.

Article 6 : Indique que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception, par le représentant de l'Etat.

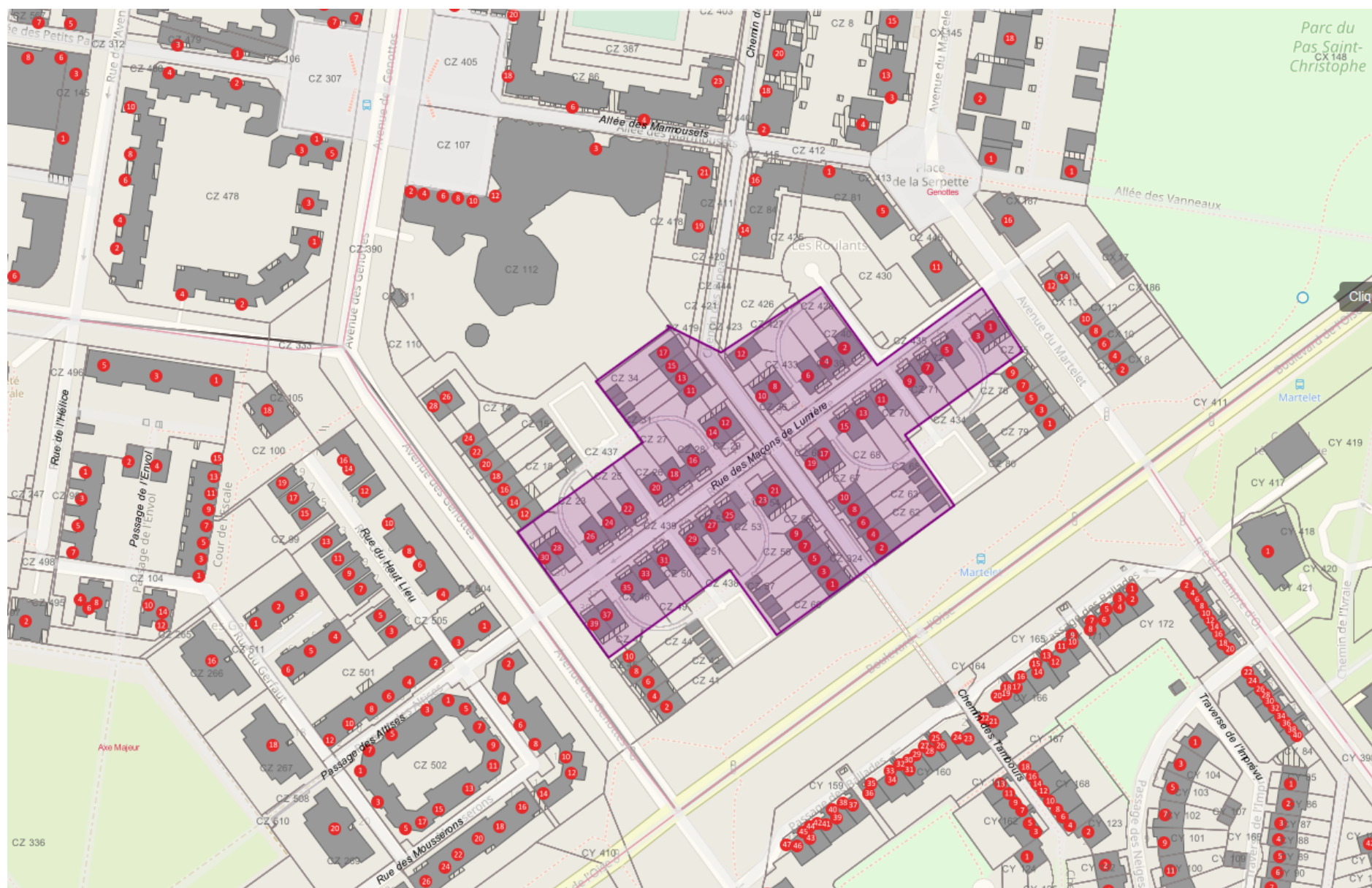
Accusé de réception en préfecture
09/01/2021 à 11h 01
Date de télétransmission : 21/12/2020
Date de dépôt en mairie : 22/12/2020

Article 7 : Précise que le maire et le trésorier sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente délibération.



Monsieur Jean-Paul JEANDON

Acte rendu exécutoire après envoi Préfecture le : 21/12/20
Et publication ou affichage ou notification du : 21/12/20



Accusé de réception en préfecture
 095-219501277-20201215-517A-DE
 Date de télétransmission : 21/12/2020
 Date de réception préfecture : 21/12/2020

Note de service

Date : **23/11/2020**

Direction : **DVD**

Réf. : **AB**

RAPPORT POUR DELIBERATION

Objet : Permis de louer

La loi ALUR du 24 mars 2014 et son décret d'application du 19 décembre 2016 (article L.634-1 à L.635-11 du Code de la Construction et de l'Habitation CCH) permet aux EPCI et aux communes volontaires de définir des secteurs géographiques pour lesquels la mise en location d'un bien par un bailleur est soumise soit à une autorisation préalable, soit à une déclaration, consécutive à la signature du contrat de location.

Ces secteurs sont définis au regard de l'objectif de **lutte contre l'habitat indigne** et en cohérence avec le PLH en vigueur et le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'hébergement des Personnes Défavorisées (PDALPD).

Ce régime concerne les locations à usage de résidence principale vides ou meublées. Seule la mise en location ou la relocation d'un logement suite à un changement de locataire est visée. La reconduction, le renouvellement de location ou l'avenant au contrat de location ne sont pas soumis à l'obligation de déclaration.

Les objectifs de ces nouveaux dispositifs sont **d'améliorer la connaissance du parc privé** et le **repérage de logements potentiellement indignes**, et de **mieux informer les propriétaires sur leurs devoirs**. Ils permettent d'obtenir des informations sur le bailleur et son logement et, pour la déclaration de mise en location, la date du contrat de location.

Dans le cadre de la mise en œuvre du permis de louer (autorisation préalable), **la commune peut prescrire des travaux** avant la mise en location si l'état du logement ou le bâtiment dans lequel il se trouve expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé ainsi que les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage (cave, garage...).

Une nouvelle délibération est nécessaire puisque la CACP n'a pas délibéré après passage de la délibération municipale en décembre 2019 sur ce sujet.