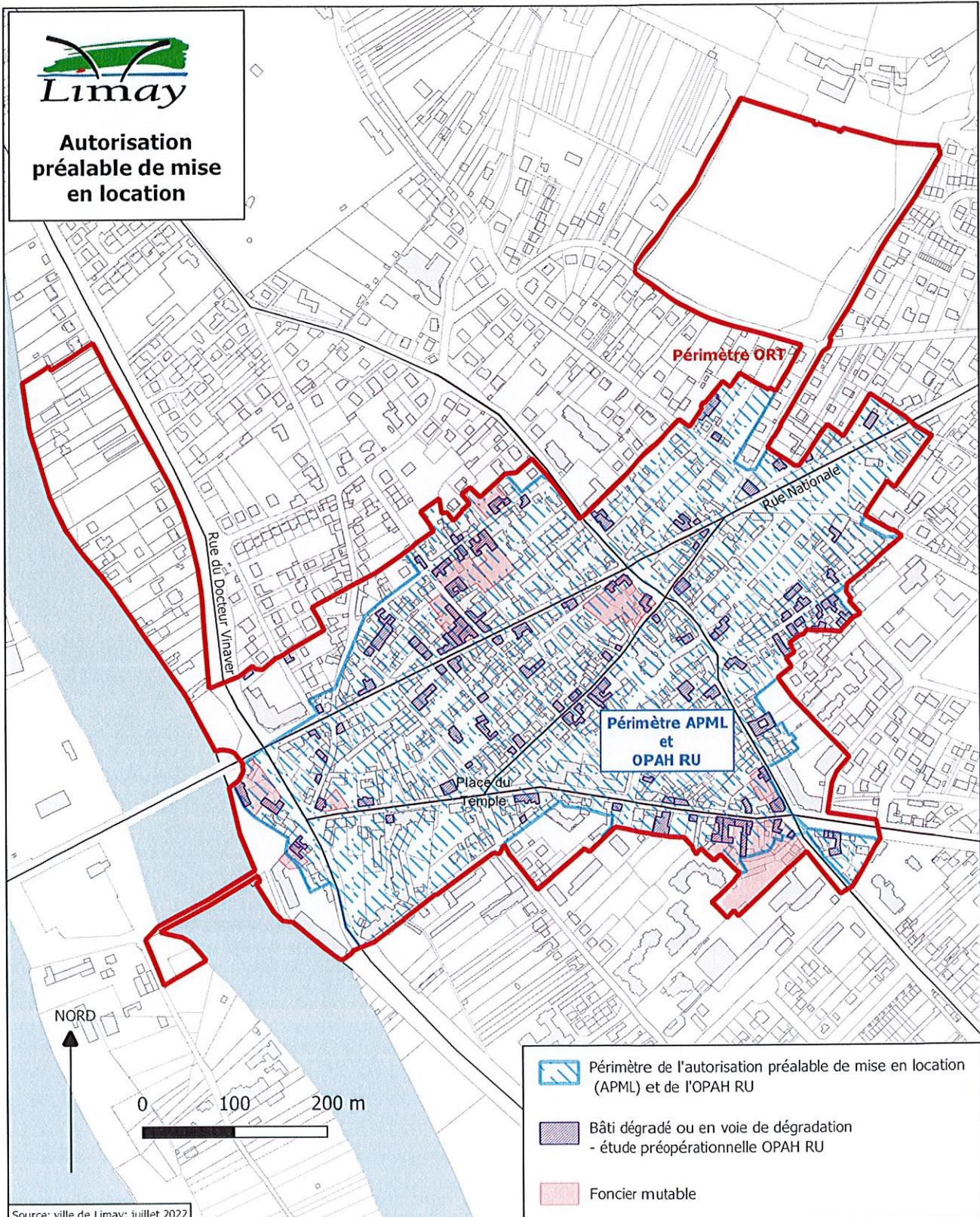




**Autorisation
préalable de mise
en location**



**Convention de délégation de la compétence relative à la mise en œuvre et
au suivi du dispositif d'« autorisation préalable de mise en location »
entre la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise et la Commune
de Limay**

Entre :

La Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise, dont le siège social est à Aubergenville (78410) rue des Chevries, identifiée sous le numéro SIREN 200 059 889 et représentée par son Président, Madame Cécile ZAMMIT POPESCU, habilité aux présentes par délibération du Conseil communautaire du 22 septembre 2022,

Ci-après dénommée la « **CU GPS&O** »

d'une part,

et

La Commune de Limay représentée par son Maire Djamel NEDJAR en vertu de la délibération du conseil municipal du 26 septembre 2022,

Ci-après dénommée la « **Commune** »

d'autre part,

Ci-après individuellement désignées une « **Partie** » et collectivement les « **Parties** ».

Préambule

Le programme local d'habitat intercommunal 2018-2023 (PLHi) de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise (CU GPS&O) adopté par délibération du Conseil communautaire du 14 février 2019, définit les orientations et le programme d'actions en vue, notamment, de l'amélioration et de la réhabilitation du parc immobilier existant. L'orientation n°3 de ce plan vise à « prévenir la dévalorisation du parc privé, renforcer son attractivité et lutter contre l'habitat indigne » et développe ainsi un volet d'actions prioritaires.

Afin de renforcer la lutte contre l'habitat indigne et contre les marchands de sommeil, la loi n°2014 - 366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite « loi Alur », a créé des dispositifs permettant aux établissements publics à coopération intercommunale (EPCI) compétents en habitat et aux communes de soumettre les bailleurs à un régime de déclaration de mise en location (art. L634-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation - CCH) ou d'autorisation préalable (art. L635-1 et suivants du CCH).

Pour les EPCI ou les collectivités concernées, l'objectif est de vérifier la qualité et la conformité des logements mis en location sur un périmètre délimité préalablement. Ce mécanisme de « permis de louer » concerne les logements loués, nus ou meublés, à titre de résidence principale. Sont exclus de ce dispositif les logements mis en location par un organisme de logement social ou faisant l'objet d'une convention d'aide personnalisée au logement APL avec l'état. Il oblige le bailleur à réaliser une démarche administrative avant toute mise en location de son bien. Ne sont concernés en revanche ni la reconduction du bail ni son renouvellement, ni la conclusion d'un avenant au contrat en cours.

La CU GPS&O, compétente en matière d'habitat, a décidé par délibération de mettre en place sur le territoire de la commune de Limay le régime d'autorisation préalable de mise en location. A cet effet, elle a délimité un périmètre dans lequel la mise en location d'un bien immobilier sera soumise à cette autorisation préalable. Ainsi, pour les logements concernés, le régime d'autorisation préalable de mise en location conditionnera la conclusion d'un contrat de location à l'obtention d'une autorisation préalable.

Lorsque le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique, l'autorisation préalable de mise en location peut être refusée ou conditionnée au respect de certaines conditions. Ce refus doit être motivé et préciser la nature des travaux ou aménagements nécessaires à la conformité des logements.

Sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire, le non-respect de ces obligations par le bailleur (mise en location d'un logement sans avoir préalablement déposé la demande d'autorisation ou en dépit d'une décision de rejet) va pouvoir entraîner des sanctions par le Préfet (article L635-7 du CCH).

La loi n°2018 - 1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) donne la faculté à un EPCI compétent en matière d'habitat de déléguer à l'une de ses communes membres, sur demande de celle-ci, la mise en œuvre et le suivi du régime d'autorisation préalable de mise en location. La délégation est limitée à la durée de validité du programme local de l'habitat intercommunal (PLHI).

Par délibération du Conseil communautaire, la CU GPS&O a délégué à la commune de Limay la mise en œuvre et le suivi du dispositif d'autorisation préalable de mise en location dont les modalités notamment celles relatives au dépôt des demandes, leur enregistrement, leur instruction ainsi que la délivrance ou le refus d'autorisation font l'objet de la présente convention, étant précisé ici que celle-ci n'emporte pas transfert de compétence.

CECI ETANT EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : COMPETENCE DELEGUEE

La CU GPS&O délègue à la commune, sur le périmètre joint en annexe, la compétence liée à la mise en œuvre et au suivi du dispositif d'autorisation préalable de mise en location tel que défini aux articles L. 635-1 à L. 635-10 et R 636-1 à R 635-5 du code de la construction et de l'habitation.

La commune exerce, au nom et pour le compte de la CU GPS&O, les missions suivantes :

- l'information générale aux propriétaires sur le dispositif de permis de louer et les renseignements individualisés,
- la réception de demandes d'autorisation préalable de mise en location ainsi que, en cas de mutation du logement, les déclarations de transfert d'autorisation préalable de mise en location en cours de validité,
- l'enregistrement et l'instruction de ces dossiers,
- les visites de conformité par le service compétent,
- la délivrance ou le rejet de demandes d'autorisation préalable de mise en location.

ARTICLE 2 : PRISE D'EFFET ET DUREE

La présente convention prend effet le 1^{er} janvier 2023. Elle prend fin le 31 décembre 2023.

ARTICLE 3 : OBJECTIFS DES PARTIES

Conformément aux objectifs du PLHI de la CU GPS&O, les Parties souhaitent :

- lutter activement contre les propriétaires bailleurs indécents et les marchands de sommeil,
- mettre en place des actions de contrôle et de coercition adaptées,
- améliorer l'information, la communication et la sensibilisation auprès des propriétaires bailleurs,
- garantir des conditions d'habitabilité conformes aux textes en vigueur.

ARTICLE 4 : MODALITES DE DEPOT DES DOSSIERS ET D'EXERCICE PAR LA COMMUNE DES MISSIONS DELEGUEES

4.1 Information à destination des propriétaires

La Commune assure l'information générale aux propriétaires sur le dispositif de permis de louer et les renseignements individualisés.

Les supports de communication sont transmis à la CU GPS&O.

4.2 Modalités de dépôt des dossiers

La demande d'autorisation est établie par le bailleur ou son mandataire et précise :

- pour un bailleur personne physique : identité, adresse et coordonnées ;
- pour un bailleur personne morale : dénomination ou raison sociale, forme juridique, adresse du siège social ainsi que la qualité du signataire de la déclaration ;

- dans le cas où le mandataire agit pour le compte du bailleur, le nom ou la raison sociale du mandataire, son adresse ainsi que l'activité exercée, et le cas échéant le numéro et le lieu de délivrance de la carte professionnelle;
- la localisation, la désignation et la consistance du logement, et le cas échéant, de l'immeuble dans lequel il est situé ainsi que la date de conclusion du contrat.

Les dossiers de demande initiale ou de transfert sont déposés :

- o en version papier, par lettre recommandée avec accusé de réception ou dépôt contre récépissé, au service de la mairie de la commune, située à 5 avenue du Président Wilson, 78 520 Limay
- o en version dématérialisée sur le guichet numérique accessible à l'adresse suivante :

La demande initiale d'autorisation préalable de mise en location est établie conformément à un formulaire dont le modèle est fixé par arrêté du ministre chargé du logement (Cerfa n°15652*01 ou version ultérieure le cas échéant).

D'autres pièces sont susceptibles d'être demandées en complément du Cerfa.

Les déclarations de transfert d'autorisation préalable de mise en location en cours de validité sont établies conformément au modèle fixé par arrêté du ministre chargé du logement (Cerfa n° 15663*01 ou version ultérieure le cas échéant).

Le dossier de diagnostic technique prévu à l'article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs est annexé à la demande initiale.

4.3 Lors de la phase du dépôt de la demande initiale

Les services de la Commune assurent les missions établies ci-après :

- vérification de la complétude de la demande dans les sept jours à compter de la réception. Lorsqu'une demande est incomplète, la commune indique sans délai par courrier (ou par courrier électronique) au demandeur les pièces et informations manquantes exigées. Elle fixe un délai pour la réception de ces pièces et informations qui ne pourra être supérieur à un mois à compter de la réception du courrier d'incomplet. A défaut, la demande sera rejetée ;
- affectation d'un numéro d'enregistrement au dossier ;
- remise d'un récépissé ou accusé de réception au demandeur dans le délai légal maximum de sept jours (remise en main propres ou courrier recommandé avec accusé de réception ou courrier électronique). Le récépissé comportera a minima les mentions suivantes :
 - la date de réception de la demande ;
 - la date à laquelle, à défaut d'une décision expresse, celle-ci sera réputée acceptée ;
 - la désignation, l'adresse postale et, le cas échéant, électronique, ainsi que le numéro de téléphone du service chargé du dossier ;
 - les sanctions encourues en cas de défaut d'autorisation (art. L. 635-7 du CCH).

4.4 Lors de l'instruction des demandes d'autorisation préalable de mise en location

Les services de la Commune assurent les missions établies ci-après :

- vérifications nécessaires sur site si besoin (visites techniques) ;
- sollicitation de pièces complémentaires le cas échéant ;

- établissement et transmission au propriétaire de la liste de travaux ou aménagements pour satisfaire aux exigences de sécurité et de salubrité, le cas échéant avec le concours d'un homme de l'art, à ses frais lorsque le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique.

4.5 Lors de la phase de décision

4.5.1 La délivrance

À défaut de notification d'une décision expresse dans un délai d'un mois à compter du dépôt de la demande d'autorisation (dossier complet), le silence gardé par le maire de la commune vaut autorisation préalable de mise en location sans toutefois pouvoir être interprété comme une reconnaissance du caractère décent ou digne du logement.

La délivrance des autorisations préalables de mise en location est établie par courrier du maire de la commune, ou de son représentant.

L'autorisation préalable de mise en location reproduit l'ensemble des informations mentionnées dans la demande d'autorisation (Cerfa).

L'autorisation doit être suivie d'une mise en location dans les deux ans à compter de sa délivrance. À défaut, elle devient caduque.

4.5.2 Le rejet de la demande

La Commune peut refuser ou soumettre à conditions l'autorisation préalable de mise en location lorsque le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité, la salubrité des occupants ou à la sécurité publique.

La décision de rejet d'une demande d'autorisation préalable de mise en location est établie par courrier du Maire de la Commune ou son représentant. Le courrier doit préciser le motif de refus et la nature des travaux ou aménagements prescrits pour satisfaire aux exigences de sécurité et de salubrité précitées.

Les refus d'autorisation préalable de mise en location ou les autorisations assorties de réserves sont transmis par la Commune au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et sont inscrits à l'observatoire des logements indignes mentionné à l'article 3 de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

La Commune transmet la décision de refus d'une demande d'autorisation à la Caisse d'allocations familiales (CAF), à la Caisse de mutualité sociale agricole (MSA) et aux services fiscaux.

L'autorisation préalable de mise en location ne peut être délivrée lorsque l'immeuble dans lequel est situé le logement fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité, de péril ou relatif aux équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation.

4.6 Absence de demande d'autorisation de mise en location

Lorsque la Commune est informée qu'un propriétaire bailleur a mis en location un logement sans avoir préalablement déposé une demande d'autorisation, elle demande

au représentant de l'Etat dans le département d'informer l'intéressé qu'il dispose d'un mois pour faire part de ses observations concernant ce manquement et régulariser sa situation par le dépôt d'une autorisation préalable de mise en location présentant toutes les attestations demandées.

ARTICLE 5 : MODALITES DE CONTROLE DE SUIVI DE LA DELEGATION

5.1 : Le rapport annuel du maire sur les missions déléguées

Conformément à l'article L. 635-1 du code de la construction et de l'habitation, le maire de la commune s'engage à adresser à la CU GPS&O un rapport annuel sur l'exercice de cette délégation.

Le rapport annuel comprendra les données et informations quantitatives et qualitatives suivantes :

- Nombre de demandes d'autorisation de mise en location enregistrées (détail mensuel)
- Caractéristiques des logements pour lesquels l'autorisation est demandée (individuel / collectif, copropriété / monopropriété / nombre de pièces)
- Nombre d'autorisations / refus / accords sous réserve donnés
- Type de travaux prescrits
- Nombre de locations constatées sans autorisation préalable de mise en location
- Montant des amendes
- Nombre d'agents voire de services mobilisés (préciser lesquels)
- Nombre de visites effectuées
- Description des actions de communication réalisées dans l'année

Le rapport présentera succinctement l'analyse critique du dispositif, son intérêt, ses avantages et inconvénients, ses limites notamment au regard des autres dispositifs.

Le rapport annuel de l'année N devra être transmis à la CU GPS&O avant le 1^{er} mars de l'année N+1.

5.2 Comité de suivi

Un comité de suivi de la délégation de compétence présidé par la CU GPS&O est mis en place une fois par an. Il sera composé de :

- Le Président de la CU GPS&O
- Le Maire de la Commune
- La direction du renouvellement urbain de la CU GPS&O
- La Direction du Développement Territorial de la Commune

En parallèle un groupe de travail se mettra en place et sera organisé par la CU GPS&O associant l'ensemble des communes pour lesquelles le permis de louer est déployé afin de permettre des temps de partage et d'échanges d'expérience sur la mise en œuvre du dispositif.

Ce comité de suivi et ce groupe de travail pourront associer autant que nécessaire d'autres partenaires : service de l'Etat, ARS, CCAS, CAF, MSA, services fiscaux.

ARTICLE 6 : MODALITE DE RECOURS

Pendant toute la période de la présente convention, la Commune assure sous sa responsabilité, la bonne exécution des prestations qui lui sont confiées.
En cas de désaccord sur le contenu de la décision, la CU GPS&O est déchargée de toute responsabilité liée à cette décision.

ARTICLE 7 : CADRE FINANCIER

Aucune indemnité de quelque nature que ce soit ne pourra être demandée à la CU GPS&O au titre de cette convention.

ARTICLE 8 : RESILIATION DE LA CONVENTION

Cette convention peut être résiliée de manière anticipée à l'initiative de l'une ou l'autre des Parties, moyennant le respect d'un délai de préavis de trois mois à compter de la réception d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 9 : LITIGE

Les Parties s'efforceront de trouver une solution amiable à leurs différends. Toutefois, en l'absence de solution amiable, les litiges relatifs à l'exécution des présentes relèveront du Tribunal administratif de Versailles.

Annexes

Annexe 1 : plan de délimitation de la zone

Fait à, le

CU GPS&O

Commune de Limay

Cécile ZAMMIT POPESCU

– Président

Djamel NEDJAR

- Maire

