

L'an deux mille vingt-deux, le 24 mai 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 18 mai 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	Présente		P
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	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Orly	Mme BEN CHEIKH Imène	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Représenté	K. Ben-Mohamed	P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Représenté	L. Bensarsa-Reda	P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Présent		P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Représenté	V. Leurin-Marcheix	P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		P
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Représenté	L. Bensarsa-Reda	P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Représentée	P. Gaudin	P
Viry-Chatillon	Mme CAPELO Vanessa	Présente		P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Représentée	P. Sac	P
Savigny-sur-Orge	Mme CHEVALIER Catherine	Représentée	A Teillet	P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DARMON Charles	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Représentée	P. Bouyssou	P
Cachan	Mme DE COMAROND Hélène	Présente		P
L'Hay-les-Roses	M. DECROUY Clément	Représenté	F. Sourd	P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONT Jean-Marc	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. DELAGE Jean-François	Représenté	J.L. Laurent	P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Représentée	M. Mraidi	P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Représenté	P. Segura	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Représentée	F. Bourdon	P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Présente		P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Absent		-
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Présente		P
Savigny-sur-Orge	Mme EUGENE Joëlle	Présente		P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Absent		-
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Représenté	J.L. Maitre	P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	J.L. Maitre	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Présent		P
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Présent ⁽¹⁾		P
Choisy-le-Roi	M. GUILLAUME Didier	Représenté	M. Dorra	P
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Représenté	C. Lefebvre	P

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Orly	Mme JANODET Christine	Représentée	I. Ben-Cheikh	P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Absente		-
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Absente		-
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Représenté	J.M. Leprêtre	P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Représentée	R. Marchand	P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Représentée	G. Conan	P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Représenté	P. Bell'Lloch	P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Représenté	C. Pecqueux	P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	P. Bell'Lloch	P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Représenté	I. Ben-Cheikh	P
L'Hay-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Représenté	M. Nowak	P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Présente		P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Absente		-
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Représentée	V. Morin	P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Représenté	C. Lefebvre	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	Représenté	E. Grillon	P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Représenté	M. Dorra	P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	B. Ebode Ondobo	P
L'Hay-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Représenté	L. Taupin	P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Présent		P
L'Hay-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Représentée	S. Ostermeyer	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Présent		P
Arcueil	Mme PECCOLO Hélène	Présente		P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Cachan	M. PETIOT David	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	R. Boivin	P
Fresnes	M. PIROLI Yann	Présent		P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Présent		P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Présent		P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Représenté	V. Capelo	P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Absente		-
Thiais	M. SEGURA Pierre	Présent		P
L'Hay-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Présente		P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Représentée	G. Conan	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	Présent		P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Représentée	P. Bouyssou	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. TRAORE Ibrahima	Présent		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Représentée	P. Sac	P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Représentée	P. Gaudin	P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	M. Mraidi	P
Villeneuve-Saint-Georges	M.VIC Jean-Pierre	Présent		P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Présent		P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	J. Berenger	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P

(1) A partir de la délibération 2747

Secrétaire de Séance : Monsieur Alexis Teillet

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			102
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2741 à 2746	53	41	94
2747 à 2761	54	41	95

Exposé des motifs

Les principes du permis de louer

La loi ALUR a créé un nouvel outil destiné à la lutte contre l'habitat indigne : le permis de louer (articles L.634-1 et suivants ; articles L.635-1 et suivants)

Il donne la possibilité aux intercommunalités compétentes en matière d'habitat ou, à défaut, aux villes d'exiger le respect de procédures de la part des propriétaires loueurs à l'occasion de mises en location.

Les périmètres d'application sont définis par l'autorité compétente en matière de permis de louer.

Ils sont établis selon les caractéristiques des territoires : concentration d'habitats dégradés, îlots d'immeubles ou bâtiments dont les problématiques d'indignité sont connues, etc.

Le permis de louer se décline en deux dispositifs différents :

- L'autorisation préalable de mise en location (APML) : le propriétaire du bien compris dans le périmètre du dispositif est contraint de demander l'autorisation de louer son bien à l'administration.
- La déclaration de mise en location (DML) : le propriétaire du bien compris dans le périmètre du dispositif déclare a posteriori la mise en location de son bien. Dans ce cas, l'administration ne peut pas s'opposer à la location.

Les contrevenants - les propriétaires - ne s'étant pas conformés aux exigences du dispositif, s'exposent à une amende du Préfet.

Celle-ci peut atteindre 5 000€ maximum dans le cadre d'une procédure de Déclaration de mise en location (DML) et 15 000€ maximum pour une Autorisation préalable de mise en location (APML).

Une consolidation juridique du permis de louer dans le cadre de la loi ELAN

La loi ELAN de 2018 a apporté de nouvelles précisions pour consolider cet outil.

Elle précise que les intercommunalités compétentes en matière d'habitat délibèrent sur le permis de louer.

Néanmoins, elle leur laisse la possibilité d'en déléguer la mise en œuvre aux communes qui le souhaitent lorsqu'elles sont couvertes par un PLH :

« A la demande d'une ou plusieurs communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, l'organe délibérant de cet établissement peut déléguer à ces communes la mise en œuvre et le suivi sur leurs territoires respectifs (...) Cette délégation est limitée à la durée de validité du programme local de l'habitat (PLH). »

Proposition de l'instauration d'une procédure de permis de louer à Villejuif

Par délibération du 10 mai 2022, le Conseil municipal de Villejuif a approuvé le principe d'instauration du permis de louer selon les régimes de l'autorisation préalable de mise en location et de déclaration de mise en location.

La commune de Villejuif a sollicité l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre pour en étudier la faisabilité et les conditions de mise en place d'une convention de délégation de mise en œuvre à la commune.

La Direction déléguée de l'Habitat et des solidarités de l'EPT et la Direction des Territoires et du développement métropolitain de la commune ont travaillé conjointement pour le calibrage du dispositif : définition du périmètre d'application du régime déclaratif et évaluation des moyens nécessaires à sa mise en œuvre.

Ce travail conjoint a permis de délimiter les contours du dispositif faisant l'objet de la présente délibération.

Les principaux éléments du dispositif proposé sont indiqués ci-dessous :

Le périmètre :

La commune a fait part de son souhait de déployer les deux dispositifs du permis de louer :

- L'autorisation préalable de mise en location pour les typologies et catégories de logements concentrant une forte proposition d'habitat indigne sur la ville : soit les petits logements de type T1 et T2 construits avant 2005 et les logements construits avant 1946.
- La déclaration de mise en location pour l'ensemble des logements locatifs privés ne relevant pas des critères indiqués ci-dessus pour l'autorisation préalable. Ce dispositif aura une fonction de veille et permettra d'améliorer la connaissance des logements locatifs privés mis en location sur le territoire communal.

La délégation de mise en œuvre encadrée par une convention :

La commune de Villejuif souhaite la délégation de mise en œuvre du dispositif afin que les services municipaux aient la charge de l'application du permis de louer, en articulation avec l'exercice des pouvoirs de police du Maire en matière d'habitat insalubre.

La ville et l'EPT ont travaillé conjointement sur un projet de convention de délégation de mise en œuvre du permis de louer.

L'existence d'un PLH intercommunal, prolongé dans l'attente du PMHH, sur le secteur du Val de Bièvre intégré au territoire Grand-Orly Seine Bièvre rend possible cette délégation de mise en œuvre.

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 dite loi Elan a posé dans son article 188 l'obligation pour la commune délégataire d'établir un rapport annuel sur l'exercice de ce dispositif qui sera à transmettre à l'EPT.

Les indicateurs suivants sont proposés :

Données quantitatives	Données qualitatives
Objectif : Evaluer le respect des dispositions réglementaires par les propriétaires et, le cas échéant, leur niveau d'information	
<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de déclarations de mises en location par mois - Nombre d'autorisations préalables de mise en location par mois 	
Objectif : Evaluer le caractère préventif du dispositif	
<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de locations constatées sans Déclaration de mise en location - Nombre de locations constatées sans autorisation préalable - Nombre de déclarations hors périmètre - Nombre d'autorisations hors périmètre 	
Objectif : Evaluer la dimension coercitive du dispositif	
<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de signalements au préfet - Nombre de sanctions appliquées par l'Etat - Montant des amendes - Nombre de loyers suspendus par la Caf* 	<ul style="list-style-type: none"> - Description des signalements - Transmission des arrêtés en annexes durapport
Objectif : Evaluer les moyens des services communaux dans la mise en œuvre du "permis de louer"	
<ul style="list-style-type: none"> - Nombre d'agents, de services mobilisés pour le suivi administratif des dossiers - Temps moyen par dossier sur la déclaration de mise en location - Temps moyen par dossier sur l'autorisation préalable de mise en location 	<ul style="list-style-type: none"> - Description d'autres moyens déployés pour lutter contre l'habitat indigne identifié
Objectif : Evaluer la qualité des partenariats dans le cadre de la mise en œuvre du "permis de louer"	
<ul style="list-style-type: none"> - Fréquence des temps d'échanges avec les partenaires impliqués dans le suivi du dispositif. 	<ul style="list-style-type: none"> - Points forts / faibles / axes d'amélioration des deux dispositifs
Objectif : identifier les effets secondaires du dispositif	
<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de contentieux relatifs au dispositif d'autorisation préalable de mise en location ; - Nombre de contentieux relatifs au dispositif de déclaration de mise en location 	<ul style="list-style-type: none"> - Bilan des contentieux

La convention précise les moyens mobilisés :

- Pour l'EPT, autorité délégante : le secteur habitat privé sera le référent sur les questions relatives au permis de louer et pourra apporter un appui méthodologique sur l'évolution du dispositif.
- Pour la commune, autorité délégataire : les agents du service Hygiène et Environnement de la commune, assureront la mise en œuvre du régime déclaratif et d'autorisation du permis de louer

La délégation de mise en œuvre du permis de louer s'effectue sans contrepartie financière.

Une clause de revoyure pourra être étudiée dès lors que plusieurs communes mettront en place le dispositif de permis de louer amenant l'EPT et les communes à considérer l'intérêt de la constitution au sein de l'EPT d'un service commun mutualisé de gestion du dispositif.

Déploiement du permis de louer à Villejuif

Selon les données FILOCOM, il est évalué une rotation annuelle potentielle de 28% sur le parc locatif privé de la commune.

Les relocations de T1 et T2 construits avant 2005 et tous les logements construits avant 1946 devront donc faire l'objet d'une autorisation préalable de mise en location.

Tous les autres logements non couverts par l'autorisation préalable de mise en location feront l'objet d'une déclaration préalable de mise en location.

Le permis de louer entrera en vigueur 6 mois après la présente délibération, délai instauré par la loi pour en informer l'ensemble des acteurs, qu'ils soient privés (propriétaires bailleurs, agences immobilières ...) ou institutionnels (CAF, Caisse de mutualité sociale agricole, services fiscaux notamment).

Pour tous ces logements, les nouvelles mises en location et les changements de locataire seront donc soumises au permis de louer à compter du 24 novembre 2022.

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 d'en développer le dispositif sur leur territoire.

Un travail de préfiguration, ou consolidation selon la maturation des communes sur ce sujet, est actuellement en cours avec celles qui ont signalé leur intérêt pour la démarche.

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.

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 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 les articles L. 634-1 et suivants et R. 634-1 à R. 634-4 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), relatif à la déclaration de mise en location ;

Vu la délibération n°15.09.28 du lundi 28 septembre 2015 sur l'actualisation/prolongation du Programme local de l'habitat de la Communauté d'agglomération Val-de-Bièvre ;

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de Villejuif en date du 10 mai 2022 relative à la demande d'instauration d'un régime d'autorisation préalable et de déclaration de mise en location et à l'adoption d'une convention de délégation de mise en œuvre du dispositif à la commune de Villejuif ;

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 d'instaurer le dispositif d'autorisation préalable de mise en location sur la commune de Villejuif, sur tous les logements locatifs privés de type T1 et T2 construits avant 2005 et tous les logements locatifs privés construits avant 1946. Tous les logements locatifs privés de Villejuif non couverts par l'autorisation préalable de mise en location seront soumis au régime de la déclaration de mise en location.
2. Dit que le dispositif entrera en vigueur à compter du 24 novembre 2022.
3. Décide de déléguer à la commune de Villejuif la mise en œuvre et le suivi du régime déclaratif de mise en location et de l'autorisation préalable de mise en location sur les adresses sus mentionnées.
4. Approuve et autorise le président ou son représentant à signer la convention de délégation de mise en œuvre jointe à la présente.
5. Précise que, conformément à l'article 188 de la loi ELAN, le Maire de Villejuif adressera à l'Etablissement Public Territorial un rapport annuel sur l'exercice de cette délégation du dispositif de déclaration de mise en location.
6. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 95

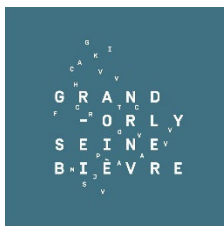
La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 31 mai 2022 ayant été publiée le 31 mai 2022



A Vitry-sur-Seine, le 27 mai 2022

Le Président

Michel LEPRETRE



**Convention de délégation
de mise en œuvre du « permis de louer »
entre l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et la Ville de Villejuif**

Entre :

La Ville de Villejuif, dûment représentée par le maire Pierre GARZON conformément à la délibération n°XXXX du Conseil municipal du 10 mai 2022,

Ci-après dénommée, « l'autorité délégante »

Et

L'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, dûment représentée par son président Michel LEPRÊTRE conformément à la délibération n°XXXX du Conseil territorial du XXXX

Ci-après dénommée « l'autorité délégataire »

Préambule :

L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et les villes-membres sont engagées en matière de lutte contre l'habitat indigne et mènent une politique volontariste dans ce domaine. L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre exerce la compétence habitat.

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN), en particulier son article 188, dispose qu'à la demande d'une ou plusieurs communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, l'organe délibérant de cet établissement peut déléguer à ces communes la mise en œuvre et le suivi, sur leurs territoires respectifs.

Il est précisé par l'article L.635-1 du Code de la Construction et de l'Habitation que « *cette délégation est limitée à la durée de validité du programme local de l'habitat. Le maire de chaque commune délégataire adresse à l'établissement public de coopération intercommunale un rapport annuel sur l'exercice de cette délégation.* »

Dans le cadre de la politique sociale de l'habitat engagée, la ville de Villejuif en lien avec l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, entend saisir l'opportunité de mettre en place et de suivre de nouveaux outils de lutte contre l'habitat indigne, tel que le permis de louer qui permet ainsi d'agir de manière préventive sur des logements en diffus relevant du parc locatif privé, et ce avant leurs mises en location.

Il s'agit d'un nouvel outil dans la lutte contre les marchands de sommeil et les propriétaires qui méconnaissent la législation en vigueur. Sur le territoire de la ville qui compte environ 7000 logements locatifs du parc privé situés dans des secteurs recensés par un indice de fragilité (données Programme Local de l'Habitat) la fragilité touche pour une grosse part les T1 et T2 d'avant 2005.

Cette mesure ne s'applique pas pour autant dans le cadre de reconductions de bail, d'avenants au bail, des locations touristiques saisonnières (de moins de 4 mois dans l'année), ni aux baux commerciaux et aux bailleurs sociaux.

Le permis de louer vient renforcer les dispositifs déjà mis en place par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et par la ville du Villejuif au titre de sa politique sociale de l'habitat et d'actions plus larges d'aménagement en faveur d'amélioration du cadre de vie et de conditions de logements : actions de résorption de l'habitat insalubre au titre des Codes de la Santé et de la Construction et de l'Habitation, accompagnement aux réhabilitations...

La commune de Villejuif étant couverte par le Programme local de l'habitat intercommunal (PLHi) Val de Bièvre, en attente de l'approbation par la Métropole du Grand Paris du Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement, a demandé à ce que la mise en œuvre de la Déclaration de mise en location et de l'autorisation préalable de mise en location lui soit déléguée.

Il a donc été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : DELEGATION DE MISE EN ŒUVRE :

L'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre délègue à la ville de Villejuif la mise en œuvre de la « Déclaration de mise en location » et de l'« Autorisation préalable de mise en location » telles que définies aux articles L.635-1 et suivants du Code de la Construction et de l'habitation.

Conformément à la loi, la délégation de mise en œuvre est possible sur la durée du PLHi du Val-de-Bièvre qui reste exécutoire, en l'attente de l'approbation du Plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement.

ARTICLE 2 : PERIMETRE SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

La ville instaure l'autorisation préalable de mise en location sur tous les logements locatifs privés de type T1-T2 construits avant 2005 ainsi que sur tous les logements locatifs privés construits avant 1946.

Elle instaure également la mise en œuvre de la déclaration de mise en location sur l'ensemble des logements du territoire communal à l'exclusion de ceux soumis à l'autorisation préalable de mise en location et à l'exception de reconductions de bail, d'avenants au bail, des locations touristiques saisonnières (de moins de 4 mois dans l'année), ni aux baux commerciaux et aux bailleurs sociaux.

Les présents périmètres et caractéristiques de logements pourront être revus dans le cadre d'avenants.

ARTICLE 3 : DUREE

La présente convention prend effet à compter de sa signature et est renouvelable chaque année par tacite reconduction dans la limite de 6 ans.

ARTICLE 4 : OBJECTIFS et ORIENTATIONS STRATEGIQUES

Les ambitions en vigueur concernant la lutte contre l'habitat indigne sont inscrites dans :

- Le Programme Local de l'Habitat intercommunal du Val-de-Bièvre
- Le Projet de territoire de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre.

Le PLHi du Val de Bièvre comprend des orientations relatives à la lutte contre l'habitat indigne, dont l'axe n°6 vise à améliorer et réhabiliter le parc privé existant en identifiant les problématiques et en mobilisant les outils adaptés.

Le diagnostic du document, actualisé en 2015, comprend une carte ci-annexée localisant les secteurs d'habitat dégradé sur le territoire de Villejuif.

Le Projet de territoire du Grand-Orly Seine Bièvre comprend également des dispositions en matière de résorption de l'habitat indigne.

L'action n° F023 engage le Territoire à poursuivre la lutte contre l'habitat indigne et le soutien à l'habitat privé dégradé.

Ces ambitions se sont concrétisées par la conduite d'un Programme d'Intérêt Général Habitat dégradé sur 5 villes, dont celles de Villejuif, durant la période 2013 à 2018. Une Opération programmée d'amélioration de l'habitat « Copropriétés dégradées » a été engagée en 2020 pour poursuivre la dynamique enclenchée. 8 adresses de Villejuif sont accompagnées dans le cadre de ce nouveau programme qui s'achèvera en 2025.

Enfin, la commune est engagée dans la résorption de l'habitat indigne, au quotidien, avec la mobilisation de plusieurs inspecteurs d'hygiène et de salubrité, dont les missions visent à assurer le traitement des signalements d'insalubrité, la mise en œuvre des procédures de lutte contre l'insalubrité et de péril, le suivi des dispositifs de lutte contre l'habitat indigne, sur un territoire impacté par ces problématiques.

La mise en œuvre du permis de louer, via le dispositif de Déclaration de mise en location et l'autorisation préalable de mise en location, s'inscrit dans la continuité de ces interventions. L'objectif est d'apporter un nouvel instrument à la palette des outils visant à identifier l'habitat indigne et les marchands de sommeil.

Il est à noter que 80% des dossiers d'insalubrité concerne des petites typologies de logement T1 et T2 sur tout le périmètre communal.

ARTICLE 5 : DISPOSITIFS D'ÉVALUATION DE LA DÉLÉGATION DE MISE EN ŒUVRE

Conformément à la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), le maire de la commune délégataire s'engage à adresser à l'autorité délégante un rapport annuel sur l'exercice de cette délégation, contribuant ainsi à l'évaluation du dispositif.

Les dispositifs d'évaluation du « permis de louer » sont les suivants :

1) Rapport annuel

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique, en particulier son article 188, dispose que « *le maire de chaque commune délégataire adresse à l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre un rapport annuel sur l'exercice de cette délégation* ».

Les données quantitatives et les informations qualitatives contenues dans le rapport doivent permettre d'évaluer la mise en œuvre du dispositif (efficacité, cohérence, utilité...) et d'identifier à terme les leviers possibles d'amélioration.

Données quantitatives	Données qualitatives
Objectif : Evaluer le respect des dispositions réglementaires par les propriétaires et, le cas échéant, leur niveau d'information	
- Nombre de déclarations de mises en location par mois - Nombre d'autorisations préalables de mise en location par mois	
Objectif : Evaluer le caractère préventif du dispositif	
- Nombre de locations constatées sans Déclaration de mise en location - Nombre de locations constatées sans autorisation préalable - Nombre de déclarations hors périmètre - Nombre d'autorisations hors périmètre	
Objectif : Evaluer la dimension coercitive du dispositif	
- Nombre de signalements au préfet - Nombre de sanctions appliquées par l'Etat - Montant des amendes - Nombre de loyers suspendus par la Caf	- Description des signalements - Transmission des arrêtés en annexes durapport
Objectif : Evaluer les moyens des services communaux dans la mise en œuvre du « permis de louer »	
- Nombre d'agents, de services mobilisés pour le suivi administratif des dossiers - Temps moyen par dossier sur la déclaration de mise en location - Temps moyen par dossier sur l'autorisation préalable de mise en location	- Description d'autres moyens déployés pour lutter contre l'habitat indigne identifié
Objectif : Evaluer la qualité des partenariats dans le cadre de la mise en œuvre du « permis de louer »	
- Fréquence des temps d'échanges avec les partenaires impliqués dans le suivi du dispositif.	- Points forts / faibles / axes d'amélioration des deux dispositifs
Objectif : identifier les effets secondaires du dispositif	
- Nombre de contentieux relatifs au dispositif d'autorisation préalable de mise en location ; - Nombre de contentieux relatifs au dispositif de déclaration de mise en location	Bilan des contentieux

L'autorité délégante EPT Grand-Orly Seine Bièvre réalisera une synthèse des rapports produits par les villes délégataires.

2) Réunions de coordination

D'autres communes s'engagent dans la mise en place et la mise en œuvre du permis de louer.

Des réunions entre le Secteur habitat privé de l'EPT et les responsables des services des villes sur lesquelles un permis de louer est mis en œuvre, permettront d'échanger sur les conditions de mise en œuvre du dispositif.

Elles permettront d'assurer la cohérence du dispositif entre les villes concernées et de partager les pratiques/expériences des agents pour renforcer la lutte contre l'habitat indigne et les « marchands de

sommeil ».

Ainsi, il est prévu d'organiser des réunions sur un rythme prévisionnel semestriel à compter du lancement du dispositif. Le cas échéant, il sera possible d'associer les partenaires et les élus aux réunions.

ARTICLE 6 : MOYENS HUMAINS MOBILISES POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PERMIS DE LOUER ET CADRE FINANCIER DE LA DELEGATION :

Le permis de louer sera mis en œuvre par les services de l'autorité délégataire en collaboration avec l'autorité délégante.

Pour l'autorité délégataire, la commune :

Des agents du service Hygiène et Environnement de la Ville seront chargés d'assurer le suivi du dispositif portant sur les secteurs mentionnés à l'article 2 de la présente convention. Il sera autorisé, le cas échéant, à engager une visite du logement pour apprécier le caractère indigne de l'habitation.

Ils seront encadrés par le service Hygiène et Environnement et assistés par l'équipe administrative de la Direction des Territoires et du Développement métropolitain.

Pour l'autorité délégante, l'EPT :

Le secteur habitat privé assurera le rôle de correspondant de la ville sur les questions relatives à la mise en œuvre du permis de louer.

Il pourra, si besoin, apporter un appui méthodologique.

Il assurera en outre l'animation des réunions avec les autres communes de l'EPT engagées dans le dispositif de Déclaration ou d'Autorisation.

Une synthèse des rapports annuels transmis par les communes délégataires sera réalisée par l'EPT.

La délégation de mise en œuvre du permis de louer entre l'EPT et la commune s'effectue sans contrepartie financière.

Une clause de revoyure sera étudiée dès lors que plusieurs communes mettront en place le dispositif de permis de louer amenant l'EPT et les communes à considérer l'intérêt de la constitution au sein de l'EPT d'un service commun mutualisé de gestion du dispositif.

ARTICLE 7 : MODALITES DE DELEGATION DE MISE EN ŒUVRE

Dans le cadre de cette délégation de mise en œuvre, l'autorité délégataire disposera de la capacité de mener à bien le dispositif de manière autonome. Les dispositions indiquées à l'article 5 permettront à l'autorité délégante de conserver un suivi de l'activité exercée dans le cadre de cette délégation.

Le Maire, représentant de l'autorité délégataire, signera les correspondances à destination des administrés et des partenaires (courriers d'accusés de réception, demande de pièces manquantes, saisine du Préfet ou de la CAF notamment).

ARTICLE 8 : MODIFICATION DE LA CONVENTION

Toute modification des conditions ou modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant.

ARTICLE 9 : RESILIATION DE LA CONVENTION

L'intervention de l'abrogation du Programme local de l'Habitat en vigueur sur le territoire emporte résiliation de la présente convention.

ARTICLE 10 : LITIGES

A défaut d'accord amiable entre les parties, tous les litiges concernant l'interprétation ou l'application de la présente convention relèvent de la compétence exclusive du tribunal administratif de Melun.

L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre,

La Ville de Villejuif

Le Président,

Le Maire,

Michel LEPRÊTRE

Pierre GARZON

ANNEXE

Concentration du Parc privé potentiellement indigne
et localisation des adresses du PIG
(Source: PPPI 2011)

