**Délibération n° CT-23/3559**

**Conseil de Territoire**
Séance du 19 décembre 2023

Affaire n° 13

Le 19 décembre 2023 à 20h00, le conseil de territoire, légalement convoqué 13/12/23 selon les dispositions de l'article L.2121-17 alinéa 2 du code général des collectivités territoriales, s'est réuni Salle du Conseil, sous la présidence de Mathieu HANOTIN.

**Présents :** Arbiha AIT CHIKHOUNE, Philippe ALLAIN, Judith AMOO, Kamel AOUDJEHANE, Yasmina BAZIZ, Sonia BENNACER, Damien BIDAL, Katy BONTINCK, Hervé BORIE, Sofia BOUTRIH, Corinne CADAYS-DELHOME, Hervé CHEVREAU, Kader CHIBANE, Dominique DANDRIEUX, Dina DEFFAIRI-SAISSAC, Mathieu DEFREL, Adrien DELACROIX, Oumarou DOUCOURE, Corentin DUPREY, Shems-Edin EL KHALFAOUI, Séverine ELOTO, Oriane FILHOL, Michel FOURCADE, Karine FRANCLET, Sandrine GRYNBERG DIAZ, Michel HADJI-GAVRIL, Mathieu HANOTIN, Jean-Pierre ILEMOINE, Sofienne KARROUMI, Patrice KONIECZNY, Essaadia LAALIOUI, Guillaume LE FLOCH, Henri LELORRAIN, Samuel MARTIN, Jean-Noël MICHE, Antoine MOKRANE, Eric MORISSE, Amina MOUIGNI, Blaise NDJINKEU KEUZETA, Soizig NEDELEC, Christian PERNOT, Eugénie PONTHIER, David PROULT, Denis REDON, Melissa RODRIGUES-MARTINS, Pierre SACK, Farid SAIDANI, Nadya SOLTANI, Suhurna SRIKANESH, Isabelle TAN, Mauna TRAIKIA, Stéphane TROUSSEL, Annie VACHER, Adel ZIANE.

**Ont donné pouvoir :** Thierry AUGY ayant donné pouvoir à Philippe ALLAIN, Oben AYYILDIZ ayant donné pouvoir à Farid SAIDANI, Gwenaëlle BADUFLE-DOUCHEZ ayant donné pouvoir à Katy BONTINCK, Dominique CARRE ayant donné pouvoir à Dina DEFFAIRI-SAISSAC, Véronique DAUVERGNE ayant donné pouvoir à Dominique DANDRIEUX, Dieunor EXCELLENT ayant donné pouvoir à Oumarou DOUCOURE, Nadia KAIS ayant donné pouvoir à Eugénie PONTHIER, Florence LAROCHE ayant donné pouvoir à Stéphane TROUSSEL, Ling LENZI ayant donné pouvoir à Damien BIDAL, Philippe MONGES ayant donné pouvoir à Kader CHIBANE, Laurent MONNET ayant donné pouvoir à Antoine MOKRANE, Julien MUGERIN ayant donné pouvoir à Jean-Pierre ILEMOINE, Hélène PUECH ayant donné pouvoir à Essaadia LAALIOUI, Laurent RUSSIER ayant donné pouvoir à Sofia BOUTRIH, Leyla TEMEL ayant donné pouvoir à Corentin DUPREY, Sébastien ZONGHERO ayant donné pouvoir à Hervé BORIE.

**Excusés :** Nasteho ADEN, Nabila AKKOUCHE, Karim BOUAMRANE, Zishan BUTT, Ahmed HOMM, Gilles POUX, Roman STACHEJKO, Aziza TAARKOUBTE, Azzédine TAIBI, Sonia TENDRON .

## Permis de Louer - délégation de compétence à la ville de Villetaneuse

## CONSEIL DE TERRITOIRE

Nombre de votants : 70, A voté à l'unanimité :
Pour : 70

Délibération n° CT-23/3559
ID Télétransmission : 093-200057867-20231219-lmc1710422-DE-1-1
Date AR :
Date AR : 20/12/23
Date publication : 20/12/23

**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.**

**Vu** le Code Général des collectivités territoriales,
**Vu** le Code de la Construction et de l'habitation, en particulier ses articles L. 634-1 et suivants et R. 634-1 et suivants et L 635-1 et suivants et R 635-1 et suivants, relatifs à la déclaration de mise en location et à l'autorisation préalable de mise en location,
**Vu** la loi n°2010-1563 du 16 décembre 2010 de réforme des collectivités territoriales,
**Vu** la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, en particulier ses articles 92 et 93,
**Vu** le décret n°2016-1790 du 19 décembre 2016,
**Vu** la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement et aménagement numérique, en particulier son article 188,
**Vu** le décret 2012-716 du 7 mai 2012,
**Vu** le Programme Local de l'Habitat 2016-2021 adopté par le Conseil Territorial du 20 septembre 2016,
**Vu** le Programme Local de l'Habitat 2022-2027 adopté par le Conseil Territorial du 22 juin 2022,
**Vu** le Plan Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) de Seine-Saint-Denis 2018-2023 adopté en Comité de pilotage du 2 février 2018,
**Vu** la délibération n°CT-618/843 du 29 mai 2018 du Conseil de Territoire de Plaine Commune qui prévoit l'instauration, à titre expérimental, d'un dispositif d'autorisation préalable de mise en location et/ou de déclaration de mise en location à Plaine Commune,
**Vu** la délibération n°CT-23/3372 du 18 septembre 2023 du Conseil de Territoire de Plaine Commune qui prévoit l'instauration d'un dispositif de déclaration de mise en location sur le territoire de Villetaneuse,
**VU** la délibération du Conseil Municipal de Villetaneuse du 2 octobre 2023 qui demande à l'EPT Plaine Commune de déléguer la mise en œuvre et le suivi du « permis de louer » à la Ville de Villetaneuse,
**Vu** le projet de convention de délégation de la mise en œuvre et du suivi du régime d'autorisation préalable de mise en location et de déclaration de mise en location entre l'EPT Plaine Commune et la Ville de Villetaneuse,

**Considérant** la politique volontariste et les nombreuses actions engagées par Plaine Commune et les villes en matière de lutte contre l'habitat indigne,

**Considérant** que la délibération du 18 septembre 2023 du Conseil de Territoire de Plaine Commune prévoit l'instauration d'un régime de déclaration de mise en location sur plusieurs secteurs de la commune de Villetaneuse,

**Considérant** la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement et aménagement numérique (ELAN), en particulier son article 188 qui 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, des articles L. 634-3 à L. 634-4 et des articles L. 635 3 à L. 635 10 du Code de la Construction et de l'Habitation ; et 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 à fiscalité propre un rapport annuel sur l'exercice de cette délégation. » ;

**Considérant** l'intérêt que représente cette délégation compte tenu de l'organisation actuelle des compétences entre la commune et l'EPT et des enjeux sur la rapidité de traitement de ces demandes ;

Après en avoir délibéré,

| | |
|---|---|
| Nombre de votants : 70, A voté à l'unanimité :<br>Pour : 70 | Délibération n° CT-23/3559<br>ID Télétransmission : 093-200057867-20231219-lmc1710422-DE-1-1<br>Date AR :<br>Date AR : 20/12/23<br>Date publication : 20/12/23<br><br>**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.** |

**ARTICLE UN** : ACCEPTE de consentir la délégation, à la Commune de Villetaneuse qui en a fait la demande, de la mise en œuvre et du suivi, sur son territoire, des articles L. 634-3 à L. 634-4 relatifs à la déclaration de mise en location et des articles L. 635-3 à L. 635-10 relatifs à l'autorisation préalable de mise en location du Code de la construction et de l'habitation.

**ARTICLE DEUX** : APPROUVE la convention de délégation de mise en œuvre et de suivi du régime d'autorisation préalable de mise en location et de déclaration de mise en location entre Plaine Commune et la commune de Villetaneuse ci-annexée.

**ARTICLE TROIS** : AUTORISE le Président ou son représentant à signer cette convention et à procéder à son exécution.

**ARTICLE QUATRE** : PRECISE que le maire de la commune délégataire devra adresser à l'EPT un rapport annuel sur l'exercice de cette délégation.

**ARTICLE CINQ** : DIT que cette délibération permet la mise en place des outils de la loi ALUR pour la commune de Villetaneuse mais qu'elle ne préjuge en aucun cas d'une future application élargie à d'autres communes volontaires de l'EPT.

**La signature des membres présents est au registre.**

Pour extrait conforme

Mathieu HANOTIN
Président de Plaine Commune,
Maire de Saint-Denis,

| | |
|---|---|
| Nombre de votants : 70, A voté à l'unanimité :<br>Pour : 70 | Délibération n° CT-23/3559<br>ID Télétransmission : 093-200057867-20231219-lmc1710422-DE-1-1<br>Date AR :<br>Date AR : 20/12/23<br>Date publication : 20/12/23<br><br>**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.** |

# Convention de délégation de la compétence « permis de louer » entre Plaine Commune et la Ville de Villetaneuse

**Entre :**

La Ville de Villetaneuse, dument représentée par le maire Dieunor EXCELLENT conformément à la délibération n° 23-DGS-469 du 2 octobre 2023

Ci-après dénommée, « l'autorité délégante »

**Et**

L'Etablissement Public Territorial Plaine Commune, dument représenté par son président Mathieu Hanotin conformément à la délibération n° …….. du Conseil de Territoire du 19 décembre 2023

Ci-après dénommée « l'autorité délégataire »

**Préambule :**

Plaine Commune et les villes membres sont engagées en matière de lutte contre l'habitat indigne et mènent une politique volontariste dans ce domaine. Plaine commune, exerce la compétence habitat.

Lors du conseil de territoire du 29 mai 2018, il a été décidé d'instaurer à titre expérimental, un régime d'autorisation préalable de mise en location et/ou de déclaration de mise en location sur un ou plusieurs secteurs retenus des communes d'Aubervilliers, La Courneuve, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis et Stains (délibération n°CT-18/843). Lors du conseil de territoire du 18 septembre 2023, il a été décidé d'instaurer un régime de déclaration de mise en location sur plusieurs secteurs retenus de la commune de Villetaneuse (délibération n°CT-23/3372).

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution 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, des articles L. 634-3 à L. 634-4 et des articles L. 635-3 à L. 635-10 du Code de la Construction et de l'Habitation ; et 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 à fiscalité propre un rapport annuel sur l'exercice de cette délégation*. »

Cette charge impliquant fortement les services hygiène et sécurité des communes, la ville de Villetaneuse a demandé à ce que cette compétence lui soit déléguée.

Il a donc été convenu ce qui suit :

**ARTICLE 1 : COMPETENCE DELEGUEE**

L'Etablissement Public Territorial Plaine Commune délègue la compétence « Déclaration de mise en location » telle que définie aux articles L.634-3 et suivants du Code de la Construction et de l'habitation et « Autorisation préalable de mise en location » telle que définie aux articles L.635-3 et suivants du Code de la Construction et de l'habitation à la ville de Villetaneuse.

**ARTICLE 2 : DUREE**

Compte tenu de l'organisation actuelle des compétences entre la commune et l'EPT et des enjeux de rapidité de traitement de ces demandes, la présente convention prend effet à compter du 19 mars 2024, date d'instauration du dispositif de « Déclaration de mise en location » ou de sa signature si cette dernière est postérieure, et sur toute la durée de validité du Programme Local de l'Habitat de Plaine Commune.

**ARTICLE 3 : OBJECTIFS**

Conformément aux objectifs du Programme Local de l'Habitat 2022-2027, l'autorité délégataire s'engage à :

- Etablir une stratégie partagée de lutte contre l'habitat indigne entre Plaine Commune, les Villes et les services de l'Etat concernés.

- Renforcer la lutte contre l'habitat indigne et poursuivre sa requalification sur le territoire de Plaine Commune.

En outre, 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 Plaine Commune un rapport annuel sur l'exercice de cette délégation, contribuant ainsi à l'évaluation du dispositif.

**ARTICLE 4 : INDICATEURS D'ATTEINTE DES OBJECTIFS**

| Objectifs | Sous objectif(s) | Indicateurs quantitatifs | Indicateurs qualitatifs |
|---|---|---|---|
| Renforcer la lutte contre l'habitat indigne | - repérer les logements indignes sur les secteurs d'application du régime de DML et d'APML<br>- empêcher la location de biens présentant un risque pour la santé et la sécurité des occupants<br>- renforcer les partenariats autour de la question de la LHI | -nombre de déclaration de mise en location et, le cas échéant, nombre de demandes d'autorisation de mise en location par mois | - articulation du dispositif avec les arrêtés de péril et de salubrité<br>- partenariats |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Mener une action cohérente de lutte contre les « marchands de sommeil » à l'échelle de Plaine Commune | - coordonner les actions de lutte contre les « marchands de sommeil » | - nombre de signalements au préfet<br>- nombre de sanctions appliquées par l'Etat | - réunions de coordination et contribution aux échanges de pratiques et d'expériences |
| Renforcer le volet préventif de la lutte contre l'habitat indigne | - prévenir l'entrée des ménages précaires sur ce « second marché »<br>- régulariser des situations fragiles | - nombre de logements dans lesquels des travaux ont été réalisés<br>- nombre de locations constatées sans DML ou sans APML<br>- nombre de demandes hors périmètres<br>- nombre de refus de visite | - médiation avec les propriétaires<br>- moyens pour s'assurer de l'effectivité des travaux réalisés |

**ARTICLE 5 : DISPOSITIFS D'EVALUATION DE LA COMPETENCE DELEGUEE**

L'autorité délégataire devra tout mettre en œuvre pour permettre à l'autorité délégante d'évaluer l'efficacité et la cohérence du dispositif au regard des objectifs de lutte contre l'habitat indigne. En effet, la délégation de compétence « permis de louer » aux communes s'exerce dans un cadre expérimental (nombre restreints de secteurs…) permettant, à terme, d'identifier les difficultés rencontrées et les leviers d'amélioration du dispositif. Ainsi, son évaluation est fondée sur des indicateurs quantitatifs et qualitatifs.

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.

| **Objectif : Evaluer le respect des dispositions réglementaires par les propriétaires et, le cas échéant, leur niveau d'information** | |
|---|---|
| **Socle minimal de données (quantitatif)** | **Socle minimal d'informations (qualitatif)** |
| - Nombre de déclarations de mise en location et de demandes d'autorisation de mise en location par mois | |
| **Objectif : Evaluer le caractère préventif du dispositif** | |
| - Nombre de refus / autorisations / accords sous réserve<br>- Nombre de logements dans lesquels des | - Description de la manière dont les Villes s'assurent de l'effectivité des travaux |

| | |
|---|---|
| travaux ont été réalisés<br>- Nombre de locations constatées sans DML ou sans DML<br>- Nombre de demandes hors périmètre<br>- Nombre de refus de visite par les propriétaires | |
| **Objectif : Evaluer la dimension coercitive du dispositif** | |
| - Nombre de signalements au préfet<br>- Nombre de sanctions appliquées par l'Etat<br>- Montant des amendes<br>- Nombre de loyers suspendus par la Caf* | - Description des signalements<br>- Transmission des arrêtés en annexes du rapport |
| **Objectif : Evaluer les moyens des services communaux dans la mise en œuvre du « permis de louer »** | |
| - Nombre d'agents voire de services mobilisés (préciser lesquels)<br>- Nombre de visites effectuées<br>- Temps moyen par dossier | - Descriptions d'autres moyens déployés |
| **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 | - Points forts / faibles / axes d'amélioration<br>- Indication des éventuelles modalités d'amélioration des relations avec l'ensemble des partenaires |
| **Objectif : Identifier les effets secondaires du dispositif** | |
| - Nombre de logements remis en location après travaux<br>- Nombre de logements loués avec autorisation<br>- Nombre de contentieux | - Bilan des contentieux |

*Afin d'évaluer la dimension coercitive du dispositif, certains indicateurs devront être fournis par les services de l'Etat et de la Caf.

2) Réunions de coordination

Des réunions avec la direction de l'habitat et du renouvellement urbain de Plaine Commune et les responsables des services d'Hygiène des villes auront lieu tout au long de la délégation de compétences. Elles visent à assurer la cohérence du dispositif entre les villes concernées et à 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 régulières à compter du lancement du dispositif. Le cas échéant, il sera possible d'associer les partenaires et les élus aux réunions.

**ARTICLE 6 : CADRE FINANCIER DE LA DELEGATION**

Les parties conviennent que cette délégation de compétence s'effectue sans contrepartie financière.

**ARTICLE 7 : MOYENS DE FONCTIONNEMENT MIS A DISPOSITION**

Plaine Commune appuie les communes dans l'exercice de cette compétence en poursuivant les missions suivantes :

- L'élaboration d'un rapport d'évaluation du dispositif commun à chaque ville
- L'harmonisation et coordination des procédures pour renforcer la lutte contre les « marchands de sommeil » (organisation de réunions…)
- La mobilisation des acteurs institutionnels (Caf, Etat…)

**ARTICLE 8 : SUBSTITUTION DANS LES DROITS ET OBLIGATIONS EN COURS**

L'autorité délégataire est substituée à l'autorité délégante dans tous ces droits et obligations relatifs à l'objet de la délégation pendant la durée de celle-ci.

| | |
|---|---|
| L'Etablissement Public Territorial Plaine Commune, | La Ville de Villetaneuse |
| Le Président | Le Maire |
| Mathieu Hanotin | Dieunor Excellent |