

DEPARTEMENT DU VAL D'OISE COMMUNAUTE DE COMMUNES DU HAUT VAL D'OISE

L'an deux mille vingt-cinq, le dix-sept mars à vingt heures, le Conseil Communautaire, légalement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire dans la salle Léo Lagrange à Beaumont-sur-Oise, sous la présidence de Madame Catherine Borgne, Présidente.

Étaient présents :

M. APARICIO Jean-Michel, M. GUERZOU Abderhamane (Arrivé à 20h30), M. MOREAU Patrick, M. REBEYROLLE Pascal, M. FOIREST Pierre, M. ANTY Olivier, Mme GALLIMARD Anne-Marie, M. GARBE Alain, M. LEBON Bernard, M. CARTEADO Stéphane, M. MORTEO Jean-Jules, M. BOUCHEZ Joël, Mme LEGRAND Martine, Mme BORGNE Catherine, M. RATIEUVILLE Valentin, Mme ATTIA Monia, M. BARROCA Joaquim, M. LOSTUZZO Jean-Luc, Mme GALOPIN Marie, M. LABBAS Mohamed, Mme LANNOYÉ Delphine, Mme RINALDELLI Michelle, M. Patrick PREMEL

Pouvoirs :

Mme HERLEM Marlène donne pouvoir à M. APARICIO Jean-Michel
Mme HAZEBROUCK Nicole donne pouvoir à Mme LEGRAND Martine
Mme HUBERT Elisabeth donne pouvoir à M. GARBE Alain
Mme COLAROSSO Valérie donne pouvoir à M. MORTEO Jean-Jules,
Mme MARGUERITE Alexandra donne pouvoir à M. CARTEADO Stéphane
Mme VASSEUR Corinne donne pouvoir à Mme BORGNE Catherine
Mme BOUCHENE Nadia donne pouvoir à M. LOSTUZZO Jean-Luc
M. BOUCHOUICHA Abdel-Rani donne pouvoir à M. RATIEUVILLE Valentin

Absents :

Mme NEZAR Houria
Mme MORTAGNE Isabelle
Mme CHABOT Elisabeth
Mme TRABON Indi
M. SARR Alhassan
M. LACASSAGNE Sylvain,

Formant la majorité des membres en exercice.

Mme Martine LEGRAND a été élue secrétaire de séance.

- Date de convocation : 11/03/2025
- Date d'affichage : 11/03/2025
- Nombre de membres en exercice : 37
- Nombre de membres présents : 23
- Nombre de pouvoirs : 8
- Nombre d'absents : 6

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Délibération n° 2025-007 : Permis de Louer - Précisions

Le Conseil Communautaire,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitat et en particulier les articles L 351-2, L 634-1, L 635-1 à L 635-11,

- Vu** le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,
- Vu** le Code de la Santé Publique,
- Vu** la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové dite loi ALUR, et plus particulièrement ses articles 91, 92 et 93 instituant « l'autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant », « l'autorisation préalable de mise en location » et la « déclaration de mise en location »,
- Vu** la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique dite loi ELAN et plus particulièrement l'article 188 qui a ajouté la possibilité de déléguer aux Maires la mise en œuvre et le suivi des déclarations et autorisation de mise en location,
- Vu** la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement,
- Vu** le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain,
- Vu** le décret n° 2015-191 du 18 février 2015 relatif aux allocations de logement,
- Vu** le décret n° 2015-1608 du 7 décembre 2015 relatif aux règles de progressivité et de modulation de l'astreinte administrative applicable dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne,
- Vu** le décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location,
- Vu** le décret n° 2017-312 du 9 mars 2017 modifiant le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain,
- Vu** le décret n° 2024-970 du 30 octobre 2024, modifiant le code de la construction et de l'habitation relative à la déclaration de mise en location et à l'autorisation préalable de mise en location,
- Vu** le décret n° 2024-970 du 30 octobre 2024 modifiant le code de la construction et de l'habitation relativement à la déclaration de mise en location et à l'autorisation préalable de mise en location,
- Vu** l'arrêté du 27 mars 2017 relatif au formulaire de demande d'Autorisation Préalable de Mise en Location de logement et au formulaire de déclaration de transfert de l'autorisation préalable de mise en location de logement (JORF n° 0080 du 4 avril 2017 - NOR : LHAL1634601A),
- Vu** le Règlement Sanitaire Départemental (RSD),
- Vu** les statuts communautaires au 1^{er} janvier 2024,
- Vu** la délibération n° 2023-050 en date du 16 octobre 2023 portant « 1^{er} Arrêt du Programme Local de l'Habitat 2023 – 2028 » de la Communauté de Communes du Haut Val d'Oise,
- Vu** la délibération n° 2023-059 en date du 18 décembre 2023 portant « 2^{ème} Arrêt du Programme Local de l'Habitat 2023 – 2028 » de la Communauté de Communes du Haut Val d'Oise,
- Vu** la délibération n° 2024-026 en date du 8 avril 2024 approuvant le Plan Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Haut Val d'Oise pour la période 2024 – 2029,
- Vu** la délibération n° 2024-029 en date du 8 avril 2024 portant précisions sur le dispositif « Permis de louer » et délégation du dispositif aux communes comme suit :

- o La totalité des territoires des communes de Beaumont-sur-Oise, de Noisy-sur-Oise, de Persan et de Ronquerolles, avec une application depuis le 1^{er} janvier 2019
- o Une partie du territoire de la commune de Mours, à savoir, exclusivement dans la zone UA de son Plan Local d'Urbanisme (zone urbaine mixte, à caractère central, à dominante d'habitat, pouvant comporter des commerces, des services, des bureaux, des activités artisanales, des équipements publics, compatibles avec un environnement urbain dense), depuis le 1^{er} janvier 2020
- o La totalité du territoire de la commune de Bernes-sur-Oise, depuis le 1^{er} novembre 2021
- o La modification de l'habitat concerné pour la commune de Persan, portant exclusivement sur les logements de plus de 15 ans à compter du 1^{er} janvier 2025
- o L'extension des Autorisations Préalables de Mise en Location d'un logement, sur la totalité du territoire de la commune de Bruyères-sur-Oise au 1^{er} janvier 2025 pour les logements de plus de 15 ans

Considérant que la ville de Beaumont-sur-Oise a omis de transmettre sa délibération n° 2024-032 en date du 21 mars 2024, renforçant ses moyens d'action préventive et sollicitant l'obtention de la délégation de gestion du « Permis de Louer » précisant les modalités de dépôts des demandes,

Considérant que la Communauté de Communes du Haut Val d'Oise est compétente en matière d'habitat,

Considérant que la résorption des logements vacants et/ou insalubres sera un objectif central du Plan Local de l'Habitat Intercommunal,

Considérant que l'ensemble du territoire communautaire n'est pas concerné par l'habitat indigne,

Considérant que les lois ALUR et ELAN permettent de définir des secteurs géographiques, voire des catégories de logements ou ensembles immobiliers au sein de secteurs, pour lesquels la mise en location d'un bien par un bailleur est soumise à une autorisation préalable ou à une déclaration consécutive à la signature du contrat de location,

Considérant que la mise en place du dispositif incombe à l'EPCI compétent en matière d'habitat sans possibilité de délégation de cette prérogative de puissance publique,

Considérant toutefois, que la loi ELAN permet de déléguer par délibération la mise en œuvre et le suivi des déclarations et autorisations de mise en location à une ou plusieurs communes, suite à leur demande,

Considérant la politique menée par les communes du territoire dotées du « Permis de louer » (Beaumont-sur-Oise, Bernes-sur-Oise, Bruyères-sur-Oise, Mours, Noisy-sur-Oise, Ronquerolles et Persan) afin de lutter contre l'habitat indigne et leur demande de délégation de la gestion de l'autorisation préalable de mise en location (mise en œuvre et suivi des autorisations),

Considérant que la délégation est limitée à la durée de validité du Programme Local de l'Habitat, 2024 - 2029 pour la CCHVO, et que le Maire doit transmettre chaque année un rapport sur l'exercice de cette délégation qui comprend les informations sur le recouvrement des amendes et le montant recouvré,

Considérant qu'il est nécessaire d'informer les demandeurs du lieu et des modalités de dépôts de ces demandes au sein de la commune gestionnaire,

Considérant la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 et le décret n° 2024-970 du 30 octobre 2024, modifiant le code de la construction et de l'habitation relative à la déclaration de mise en location et à l'autorisation préalable de mise en location,

Considérant que l'article 23 de la loi du 9 avril 2024 confie les pouvoirs de sanction et recouvrement des amendes aux maires et aux présidents d'EPCI,

Considérant les modalités de mise en œuvre et de fixation des amendes :

- ✓ Les personnes mettant en location un logement sans avoir déposé la demande d'autorisation de louer instituée, sont passibles d'une amende au plus égale à 5 000 € (article L.635-7 du CCH)
En cas de nouveau manquement dans un délai de 3 ans, le montant maximal de cette amende est porté à 15 000 €.
- ✓ En cas de mise en location malgré le rejet de la demande d'autorisation préalable, le montant de l'amende peut être porté à 15 000 € au plus
Etant précisé, que lorsqu'une personne met en location un logement sans avoir préalablement déposé la demande d'autorisation, le maire de la commune exerçant la compétence prévue à l'article L. 635-1 ou bénéficiant de la délégation, ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale exerçant la compétence, après en avoir informé l'intéressé, que :
- ✓ L'intéressé peut procéder à la régularisation de sa situation dans le délai qui lui est imparti, soit un mois, pour présenter ses observations. A cet effet, il joint aux observations adressées au Maire copie du récépissé du dépôt de la demande d'autorisation.
- ✓ Au terme de ce délai d'un mois, le Maire de la commune, dans le cadre de la délégation reçu de la CCHVO, peut émettre un titre de recette pour recouvrer l'amende
- ✓ L'amende doit-être proportionnée à la gravité des manquements constatés relatifs aux obligations de déclaration et ne peut être prononcée plus d'un an à compter de la constatation des manquements et doit apparaître explicitement dans les motivations de l'amende
- ✓ Le montant de l'amende est soumis au principe d'individualisation de la sanction, c'est-à-dire que doit être prise en compte la situation particulière et personnelle de l'intéressé (Conseil constitutionnel, 17 mars 2011/ n° 2010102/106 QPC/ M. César et autre, considérant 5)
- ✓ Le rapport annuel transmis à la CCHVO sur l'exercice de la délégation comprend les informations sur le recouvrement de cette amende et le montant recouvré

Considérant qu'il est rappelé que la mise en place d'un barème de sanctions n'est pas recommandée puisqu'une modulation systématique doit être opérée au regard des faits et de la situation du bailleur, le juge administratif veillera en particulier à ce que la fixation du montant de l'amende ne revête pas un caractère automatique et prédéterminé (Conseil constitutionnel, 27 juillet 2000 – n° 2000-433 DC, considérant 52),

Après avoir entendu l'exposé de la Présidente,
Après en avoir délibéré,

DECIDE

Article 1 : **RAPPELLE** que le permis de louer, au travers des Autorisations Préalables de Mise en Location de logement, sur le périmètre de la Communauté de Communes du Haut Val d'Oise concerne :

- o La totalité des territoires des communes de Beaumont-sur-Oise, de Noisy-sur-Oise, de Persan et de Ronquerolles, avec une application depuis le 1^{er} janvier 2019
- o Une partie du territoire de la commune de Mours, à savoir, exclusivement dans la zone UA de son Plan Local d'Urbanisme (zone urbaine mixte, à caractère central, à dominante d'habitat, pouvant comporter des commerces, des services, des bureaux, des activités artisanales, des équipements publics, compatibles avec un environnement urbain dense), depuis le 1^{er} janvier 2020
- o La totalité du territoire de la commune de Bernes-sur-Oise, depuis le 1^{er} novembre 2021
- o La modification de l'habitat concerné pour la commune de Persan, portant exclusivement sur les logements de plus de 15 ans à compter du 1^{er} janvier 2025
- o L'extension des Autorisations Préalables de Mise en Location d'un logement, sur la totalité du territoire de la commune de Bruyères-sur-Oise au 1^{er} janvier 2025 pour les logements de plus de 15 ans

Article 2 : **COMPLETE** la délibération n° 2024-029 en date du 8 avril 2024, portant récapitulatif du « Permis de louer », autorisation préalable de mise en location (APML), arrêtés sur le territoire, par les modalités de dépôt fixées par la commune de **Beaumont-sur-Oise** concernant ces autorisations dans le cadre de la délégation de gestion de ce dispositif qu'elle a sollicité :

Périmètre du « Permis de louer »	Totalité du territoire
Habitat concerné	Tous les ensembles immobiliers
Par voie postale à l'Hôtel de ville	Monsieur le Maire 29 rue de Paris 95260 Beaumont-sur-Oise
Par voie dématérialisée	logement@beaumont-sur-oise.fr

Article 3 : **RAPPELLE** le périmètre et les modalités de dépôt arrêtés par la commune de **Bernes-sur-Oise** concernant ces autorisations dans le cadre de la délégation de gestion de ce dispositif qu'elle a sollicité :

Périmètre du « Permis de louer »	Totalité du territoire
Habitat concerné	Tous les ensembles immobiliers
Mode de réception de la demande	Demande à déposer directement dans les locaux de la Mairie durant les heures d'ouverture avec remise d'un accusé réception
Par voie dématérialisée	police municipale@bernes95.fr

Article 4 : **RAPPELLE** le périmètre et les modalités de dépôt arrêtés par la commune de **Bruyères-sur-Oise** concernant ces autorisations dans le cadre de la délégation de gestion de ce dispositif qu'elle a sollicité :

Périmètre du « Permis de louer »	Totalité du territoire
Habitat concerné	Logements de plus de 15 ans à la date de la demande
Par voie postale à l'Hôtel de ville	Service Urbanisme 6, rue de la Mairie 95820 BRUYERES SUR OISE Sur rendez-vous au Service Urbanisme en contactant l'accueil de la Mairie
Par voie dématérialisée	urbanisme@bruyeres-sur-oise.fr

Article 5 : **RAPPELLE** le périmètre et les modalités de dépôt arrêtés par la commune de **Mours** concernant ces autorisations dans le cadre de la délégation de gestion de ce dispositif qu'elle a sollicité :

Périmètre du « Permis de louer »	Logements situés en zone UA de son Plan Local d'Urbanisme
Habitat concerné	Tous les ensembles immobiliers
Par voie postale à l'Hôtel de ville	Par lettre recommandée Monsieur le Maire 1 bis rue de Nointel 95260 MOURS
Mode de réception de la demande	Demande à déposer directement dans les locaux de la Mairie durant les heures d'ouverture avec remise d'un accusé réception

Article 6 : **RAPPELLE** le périmètre et les modalités de dépôt arrêtés par la commune de **Noisy-sur-Oise** concernant ces autorisations dans le cadre de la délégation de gestion de ce dispositif qu'elle a sollicité :

Périmètre du « Permis de louer »	Totalité du territoire
Habitat concerné	Tous les ensembles immobiliers
Par voie postale à l'Hôtel de ville	Par lettre recommandée Madame le Maire 9 rue Jules Ferry 95270 NOISY-SUR-OISE
Mode de réception de la demande	Demande à déposer directement au secrétariat de la Mairie durant les heures d'ouverture avec remise d'un accusé réception

Article 7 : **RAPPELLE** le périmètre et les modalités de dépôt arrêtés par la commune de **Persan** concernant ces autorisations dans le cadre de la délégation de gestion de ce dispositif qu'elle a sollicité :

Périmètre du « Permis de louer »	Totalité du territoire
Habitat concerné	Logements de plus de 15 ans à la date de la demande
Par voie postale à l'Hôtel de ville	CCAS / Pôle Habitat et Logement 65 rue Gaston Vermeire 95340 PERSAN
Par voie dématérialisée	habitat@ville-persan.fr
Mode de réception de la demande	Sur rendez-vous au Pôle Habitat et Logement en contactant l'accueil de la Mairie

Article 8 : **RAPPELLE** le périmètre et les modalités de dépôt arrêtés par la commune de **Ronquerolles** concernant ces autorisations dans le cadre de la délégation de gestion de ce dispositif qu'elle a sollicité :

Périmètre du « Permis de louer »	Totalité du territoire
Habitat concerné	Tous les ensembles immobiliers
Par voie postale à l'Hôtel de ville	Par lettre recommandée Monsieur le Maire 76 Grande Rue 95340 RONQUEROLLES
Mode de réception de la demande	Demande à déposer directement dans les locaux de la Mairie durant les heures d'ouverture avec remise d'un accusé réception

Article 9 : **PRECISE** que :

- Les modalités de dépôts devront faire l'objet d'une information des demandeurs par les communes et être portées à la connaissance des habitants (site internet, affichage...)
- Tout dépôt d'autorisation préalable de mise en location (APML) doit faire l'objet d'un accusé de réception de la demande (dossier complet)

Article 10 : **RAPPELLE** que Madame la Présidente a délégué aux communes qui en ont fait la demande et sous l'autorité du Maire, l'instruction et le suivi des Autorisations Préalables de Mise en Location (APML) sur les zones géographiques identifiées (mentionnées aux articles 1 à 8) ainsi que la délivrance d'une autorisation sans condition, d'une autorisation sous conditions ou d'un rejet des « Permis de louer », sur la période de mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CCHVO, soit jusqu'en 2029

Article 11 : **PRECISE** que ce permis de louer au travers des Autorisations Préalables de Mise en Location de logement concerne tous les ensembles immobiliers, à l'exception des logements mis en location par un organisme de logement social et des logements qui font l'objet d'une convention prévue à l'article L 351-2 du Code de la Construction et de l'Habitat (CCH), présents sur les communes

Article 12 : **RAPPELLE** que le dossier à déposer est composé notamment des éléments suivants :

- o La demande d'autorisation préalable de mise en location de logement (cerfa 15652)
- o Le projet de bail avec le dossier de diagnostic technique prévu à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, modifié par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (Diagnostic Performance Energétique - DPE, Diagnostic amiante - DAPP, Diagnostic plomb - CREP, diagnostic électricité...)
- o Les plans intérieurs du logement avec des photographies de chaque pièce

Article 13 : **RAPPELLE** les modalités de mise en œuvre et de recouvrement des amendes déléguées aux Maires des communes :

- ✓ Les personnes mettant en location un logement sans avoir déposé la demande d'autorisation de louer instituée, sont passibles d'une amende au plus égale à 5 000 €uros (article L.635-7 du CCH)
En cas de nouveau manquement dans un délai de 3 ans, le montant maximal de cette amende est porté à 15 000 €uros.
- ✓ En cas de mise en location malgré le rejet de la demande d'autorisation préalable, le montant de l'amende peut être porté à 15 000 €uros au plus

Etant précisé, que lorsqu'une personne met en location un logement sans avoir préalablement déposé la demande d'autorisation, le maire de la commune exerçant la compétence prévue à l'article L. 635-1 ou bénéficiant de la délégation, ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale exerçant la compétence, après en avoir informé l'intéressé, que :

- ✓ L'intéressé peut procéder à la régularisation de sa situation dans le délai qui lui est imparti, soit un mois, pour présenter ses observations. A cet effet, il joint aux observations adressées au Maire copie du récépissé du dépôt de la demande d'autorisation.
- ✓ Au terme de ce délai d'un mois, le Maire de la commune, dans le cadre de la délégation reçu de la CCHVO, peut émettre un titre de recette pour recouvrer l'amende
- ✓ L'amende doit-être proportionnée à la gravité des manquements constatés relatifs aux obligations de déclaration et ne peut être prononcée plus d'un an à compter de la constatation des manquements et doit apparaître explicitement dans les motivations de l'amende
- ✓ Le montant de l'amende est soumis au principe d'individualisation de la sanction, c'est-à-dire que doit être prise en compte la situation particulière et personnelle de l'intéressé (Conseil constitutionnel, 17 mars 2011/ n° 2010102/106 QPC/ M. César et autre, considérant 5)
- ✓ Le rapport annuel transmis à la CCHVO sur l'exercice de la délégation comprend les informations sur le recouvrement de cette amende et le montant recouvré

Article 14 : **AUTORISE** Madame la Présidente ou son représentant à signer tout acte permettant la mise en œuvre de ces décisions

Article 15 : **PRECISE** que la présente délibération exécutoire sera transmise à la Caisse d'Allocations Familiales et à la Caisse de Mutualité Sociale Agricole (article L.634-2 du CCH)

Adoptée par :
A l'unanimité

Fait et délibéré en séance ordinaire, les jour, mois et an susdits.
Pour copie conforme,



C. Borgne

Catherine BORGNE
Présidente

M. Legrand

Martine LEGRAND
Secrétaire de séance

Rendu exécutoire le : **18/03/2025**
Affiché le : **18/03/2025**
Publié le : **18/03/2025**

Signé – par délégation
Le Directeur Général des Services
Laurent ASTRUC

Selon l'article R.421-1 du Code de la Justice Administrative, le présent acte peut faire l'objet dans un délai de deux mois à compter de son affichage, de sa publication ou de sa notification, d'un recours gracieux auprès de Madame la Présidente de la Communauté de Communes du Haut Val d'Oise ou d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Cergy-Pontoise (la Cour administrative d'appel compétente étant celle de Versailles).
Le tribunal administratif de Cergy-Pontoise peut également être saisi directement par les personnes physiques et morales par l'intermédiaire de l'application « Télérecours citoyens » (Informations et accès au service disponibles à l'adresse suivante : <https://www.télérecours.fr>).