



Avenant n°1 à la convention signée le 22 juin 2021

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 des Mureaux

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 19 décembre 2024,

Ci-après dénommée la « **CU GPS&O** »

d'une part,

et

La Commune des Mureaux dument représentée par son maire François GARAY en vertu de la délibération du Conseil municipal du

Ci-après dénommée la « **Commune** »

d'autre part,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L.1612-12, L.2312-1, L.5211-36, L.5219-2 et L.5219-5,

VU le Code de la Construction et de l'Habitation et ses articles L. 634-1 à L. 635-11 et R.634-1 à R. 635-7 relatifs aux autorisations préalables de mise en location,

VU la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme renoué, dite loi ALUR, et en particulier le chapitre 3 de son titre II : Renforcer les outils de lutte contre l'habitat indigne, section 3 : Améliorer la lutte contre les marchands de sommeil et l'habitat indigne articles 91, 92 et 93,

VU la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, notamment l'article 188 modifiant les pouvoirs relatifs au « permis de louer »,

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 modifiant la durée de validité de la délégation de l'APML et modifiant la compétence de prononciation et de perception des amendes administratives.

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 les statuts de la Communauté urbaine,

VU la délibération du Conseil communautaire n°CC_19_02_14_14 du 14 février 2019 adoptant le programme local de l'habitat 2018 - 2023, et son programme d'action pour la lutte contre l'habitat indigne

VU la délibération du Conseil communautaire n°CC_2023-06-29_15.0 du 29 juin 2023 engageant la procédure d'élaboration d'un 2ème programme local de l'habitat,

VU la délibération du Conseil communautaire n°CC_2023-12-14_07 du 14 décembre 2023 prolongeant le programme local de l'habitat 2018 – 2023 de deux ans,

VU la délibération du Conseil communautaire n°2020-12-10_11.0 du 10 décembre 2020 relative à l'instauration de l'autorisation préalable de mise en location sur la commune des Mureaux,

VU la 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 et la commune de Les Mureaux signée le 22 juin 2021.

Préambule

La CU GPS&O, compétente en matière d'habitat, a confié par délibération la mise en place du régime d'autorisation préalable de mise en location (APML) sur le territoire de cinq communes volontaires. A cet effet, elle a délimité des zones dans lesquelles la mise en location d'un bien immobilier est soumise à cette autorisation préalable.

La loi 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, modifie les dispositions relatives au permis de louer :

- La durée de validité de la délégation n'est plus liée à la durée du PLHi mais à la convenance de l'EPCI
- Le préfet n'est plus compétent pour prononcer les amendes administratives en cas de manquements aux règles de l'APML
- La perception du produit incombe désormais aux communes.

Il est par conséquent nécessaire de modifier les conventions de délégation de l'autorisation préalable de mise en location (permis de louer) par avenant pour intégrer ces évolutions.

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.

Aussi, le Maire exerce dorénavant la compétence pour prononcer les amendes administratives en cas de manquements aux règles de l'APML et celui-ci en perçoit le produit. La loi modifie également la durée de validité de la délégation qui dorénavant est définie par l'EPCI compétent.

Par délibération du Conseil communautaire, la CU GPS&O a délégué, via une convention signée le 22 juin 2021, à la commune des Mureaux, 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 le transfert de compétence.

CECI ETANT EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : OBJET DE L'AVENANT N°1 A LA CONVENTION

Le présent avenant à la convention initiale a pour objet les modifications suivantes :

- De changer le délai de délégation de l'autorisation préalable de mise en location
- De déléguer la compétence pour prononcer les amendes administratives en cas de manquements aux règles de l'autorisation préalable de mise en location et de préciser que le produit des amendes est versé désormais aux communes délégataires de l'APML.
- De détailler la procédure en cas d'infraction

ARTICLE 2 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 1 « COMPETENCE DELEGUEE »

La CU GPS&O délègue à la commune, sur le périmètre annexé à la délibération citée, 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.
- le suivi des procédures d'infraction et le recouvrement des amendes administratives

ARTICLE 3 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 2 « PRISE D'EFFET ET DUREE »

La durée de délégation de l'autorisation préalable de mise en location est accordée jusqu'au 30 juin 2027.

ARTICLE 4 : MODIFICATION DU PARAGRAPHE « 4.6 » INCLUANT LA PROCEDURE EN CAS D'INFRACTION

4.6 La procédure en cas d'infraction

Lorsque la commune constate une infraction, elle informe le propriétaire concerné par un courrier de mise en demeure. Il dispose d'un mois pour faire part de ses observations concernant ce manquement et régulariser sa situation.

Le courrier de mise en demeure détaille la procédure pour le propriétaire.

En cas de non-régularisation, les étapes à suivre sont :

1- Rédaction d'un arrêté du Maire infligeant l'amende correspondante à l'infraction relevée, l'arrêté précise la chronologie de la procédure (visites, rapports, courriers...), le motif et le montant de l'amende qui sera proportionnel à la gravité des manquements constatés

2- Émission d'un titre de recette

3- En cas de contentieux, un courrier de réponse au propriétaire sera envoyé

ARTICLE 5 : MODIFICATION DU PARAGRAPHE « 5.1 LE RAPPORT ANNUEL DU MAIRE SUR LES MISSIONS DELEGUEES » INCLUANT DANS LE RAPPORT LE NOMBRE D'INFRACTIONS RELEVÉES ET D'AMENDES ÉMISES

Le rapport annuel comprendra :

- le nombre d'infractions constatées par catégorie
- le nombre d'arrêté infligeant une amende
- le montant détaillé des amendes émis

ARTICLE 6 : PRISE D'EFFET DE L'AVENANT

L'avenant prend effet à la date de sa signature.

Fait à _____, en deux exemplaires originaux, le

**Pour la Communauté
Grand Paris Seine & Oise,**

Le Président,

Cécile ZAMMIT-POPESCU

**Pour la Ville de
Les Mureaux,**

Le Maire,

François GARAY

