SAINT-OUEN L'AUMONE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
095-219505724-20190627-VIL_190627_02-DE

Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2019
Affichage : 04/07/2019

Pour le Maire, Le Directeur Général des Services, Nicolas NAFFRECHOUX-QUERBES

Acte exécutoire en application de l'article L 2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales

DEPARTEMENT DU VAL D'OISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE SAINT-OUEN L'AUMONE

***

Séance ordinaire du 27 juin 2019

Le nombre de Conseillers Municipaux en exercice est de 35

Date d'affichage : 04 JUIL. 2019

***

L'an deux mil dix-neuf, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni le vingt-sept juin à la Mairie à 20h30, sous la présidence de Laurent LINQUETTE, Maire ;

PRESENTS : Annaëlle CHATELAIN, Nicole CHAMPION, Gilbert DERUS, Françoise LESCOET, Roland MAZAUDIER, Rose-Marie SAINT-GERMES AKAR, Philippe GREENBAUM, Harielle LESUEUR, Antoine ARTCHOUNIN ;

Alain RICHARD, Thierry SALLES, Marie MAZAUDIER, Marie-Claude CLAIN, Laurence MARINIER, Cédric LAPERTEAUX, Cédric BEN AMMAR, Ayda HADIZADEH, Frédéric MOREIRA, Véronique PELISSIER, Amine KHADIR, Béatrice PRIEZ, Yves-Marie LE TIEC, Valérie MOTHE, Isabelle YATOUNGOU, Henri POIRSON ;

POUVOIRS :
Jean-Pierre COLOMBIER qui avait donné pouvoir à Laurence MARINIER ;
Christophe SCAVO qui avait donné pouvoir à Alain RICHARD ;
Adeline GELYS qui avait donné pouvoir à Amine KHADIR ;
Marie-Yolène LOUIS qui avait donné pouvoir à Henri POIRSON ;

EXCUSES : Valérie LABSY, Alfrédo MARTIN, Nedjma ABDELLALI, Déborah CALVO-TIAR, Gérard ALLOUCHE ;

SECRETAIRE DE SEANCE : Isabelle YATOUNGOU ;

OBJET : MISE EN ŒUVRE DU DISPOSITIF D'AUTORISATION PREALABLE DE MISE EN LOCATION PAR UN PROPRIETAIRE DU SECTEUR PRIVE

VU le Code général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), et plus particulièrement ses articles L.635-1 à L.635-11 ;

VU la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové dite « ALUR », et plus particulièrement ses articles 93, 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 » ;

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Cergy Pontoise (2-4 boulevard de l'Hautil – BP 30322 – 95027 Cergy Pontoise Cedex) dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification.

VU la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant sur l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique dite « ELAN » par son article 188, qui permet aux EPCI de déléguer aux communes la mise en œuvre et le suivi du dispositif du permis de louer par autorisation préalable de mise en location ;

VU le décret d'application n°2016-1790 du 19 décembre 2016 définissant les modalités réglementaires d'application de déclaration et d'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 du logement ;

VU l'avis favorable de la commission communale en date du 17 juin 2019 ;

VU le rapport de Nicole CHAMPION présentant le dispositif de la loi ALUR instaurant notamment « l'autorisation préalable de mise en location », dispositif supplémentaire permettant à la Ville de mieux lutter contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil ;

CONSIDERANT que dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et insalubre, la Ville de Saint-Ouen l'Aumône souhaite renforcer ses moyens d'action préventive, exercer un contrôle des logements privés en amont de leur prise à bail et agir ainsi à l'encontre des bailleurs indélicats et peu scrupuleux proposant à la location des logements dégradés ;

CONSIDERANT que le diagnostic relatif à l'habitat dégradé et à l'insalubrité révèle que certaines parties du territoire Saint-Ouennais sont touchées par l'habitat indigne et insalubre : les rues de Maubuisson, une partie de la rue de la Gare et une partie de la rue de Courcelles et de la rue du Clos du Roi ;

CONSIDERANT la possibilité offerte par la loi ALUR d'instaurer un « permis de louer », c'est-à-dire de mettre en œuvre une autorisation préalable de mise en location du logement ;

CONSIDERANT la possibilité offerte par la loi ELAN de demander à l'EPCI la délégation à la commune du dispositif du permis de louer ;

CONSIDERANT que seules la mise en location ou la relocation d'un logement sont visées par ce dispositif ;

LE CONSEIL MUNICIPAL, APRES EN AVOIR DELIBERE ET A L'UNANIMITE,

DECIDE d'approuver l'instauration d'un régime d'autorisation préalable de mise en location d'un logement sur le périmètre suivant :

- rue de Maubuisson du n° 30 au n° 52 – sauf le n°42 qui appartient à un bailleur social ;
- Le n°1 rue du Clos du Roi ;
- les n° 2 et n° 4 rue de Courcelles ;
- rue de la Gare du n° 25 au n° 35 ;

DECIDE de solliciter la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise (CACP) afin qu'elle délègue à la commune de Saint-Ouen l'Aumône la mise en œuvre et le suivi du dispositif du permis de louer par autorisation préalable de mise en location ;

DIT que les demandes d'autorisation préalable à la mise en location seront déposées en mairie ;

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise (2-4 boulevard de l'Hautil – BP 30322 – 95027 Cergy-Pontoise Cedex) dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification

DIT que la mise en place du dispositif fera l'objet d'une publicité par voie de presse, de courriers et sur le site Internet de la Ville.

PRECISE que tous les logements des secteurs concernés seront soumis à cette autorisation quelques soient leur catégorie ou leur caractéristique, hormis les logements mis en location par un organisme social et ceux faisant l'objet d'une convention avec l'Etat, conformément à l'article L351-2 du CCH.

POUR EXTRAIT CONFORME
Le 04 JUIL. 2019

Le Maire,

Laurent LINQUETTE

MAIRIE DE ST OUEN L'AUMONE
95
VAL D'OISE

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise (2 4 boulevard de l'Hautil – BP 30322 – 95027 Cergy-Pontoise Cedex) dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
095-219505724-20190627-VIL_190627_02-DE

Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2019
Affichage : 04/07/2019

Pour le Maire, Le Directeur Général des Services, Nicolas NAFFRECHOUX-QUERBES

Commune de Saint-Ouen l'Aumône/Service logement

18/04/2019

NOTE RELATIVE AU DIAGNOSTIC DETERMINANT LES ZONES GEOGRAPHIQUES CHOISIES POUR LA MISE EN PLACE DU DISPOSITIF DU PERMIS DE LOUER

Dans le cadre de la mise en place du dispositif du permis de louer, les élus ont déterminé la zone géographique suivante :

LA RUE DE MAUBUISSON :

✓ **Localisation :**

Cette rue est située dans le centre-ville de la commune, à proximité du Grand Centre – secteur privé comprenant plusieurs logements en dispositif SOLIBAIL (12 logements recensés en 2018) et de la Résidence du Clos du Roi/EMMAUS-HABITAT classé en Quartier Prioritaire de la Ville dans le cadre du contrat ville 2015/2020.

La rue de Maubuisson comprend 20 maisons de construction ancienne.

Depuis 2015, nous constatons une dégradation progressive de ce secteur liée à la vente de quelques maisons divisées en plusieurs logements par les nouveaux propriétaires. Nous avons remarqué que certaines habitations présentent des dégradations vraisemblablement liées à un défaut d'entretien. De plus, en mars 2019, nous avons eu un signalement oral pour des locations en sous-sol ; un constat va être réalisé.

Le dispositif du permis de louer concernerait toute la rue, du N° 30 au 52 hormis le N° 42 qui concerne 2 chalets propriétés d'EMMAUS-HABITAT.

La maison au N° 30 rue de Maubuisson se prolonge à l'angle du N°1 rue du Clos du Roi, aussi s'agissant d'une même habitation le N°1 rue du Clos du Roi serait inclus dans le dispositif du permis de louer.

✓ **Les antécédents** :

Au cours des 5 dernières années, 9 procédures ont été engagées dans le cadre d'infractions au Règlement Sanitaire Départemental, au code de l'environnement et au code de la santé publique. (annexe N° 1 à 9)

Une maison n'a pas été déclarée par son propriétaire dans le cadre de la division en plusieurs logements. (Annexe N°10)

LA RUE DE COURCELLES et RUE DE LA GARE :

✓ **Localisation :**

Ces deux rues sont situées dans le quartier d'Epluches, secteur où sont également implantées les deux structures d'ADOMA à savoir les résidences sociales de Marie Curie et Lucie Aubrac.

La rue de Courcelles comprend 7 propriétés mais seules les N° 2 et 4 sont retenues pour le dispositif du permis de louer.

Ces deux habitations faisant partie de la même section cadastrale que celles des maisons situées aux N° 25, 27 et 29 rue de la gare, le dispositif est étendu à l'ensemble de la rue de la gare qui comprend 5 maisons dont 2 divisées, soit du N° 25 au 35.

- ✓ **Les antécédents** :

1 péril depuis 2013 au N° 4 rue de Courcelles ayant nécessité le relogement de l'occupant par la mairie. La levée du péril est prévue en 2019. (annexe N° 11)

1 procédure toujours en cours depuis 2017 au N°2 rue de Courcelles dans le cadre d'infractions au Règlement Sanitaire Départemental contre un propriétaire louant un logement présentant des dégradations dont la responsabilité lui incombe. (annexe N°12)