

Extrait du registre des délibérations de la séance du conseil communautaire
Du 27 mars 2025

Délibération n° 2025-084 – Habitat – Convention de délégation de la mise en œuvre et du suivi du « Permis de Louer » à la commune de Chartrettes – Approbation et autorisation de signature

Membres en exercice	61
Membres présents	43
Membres ayant donné pouvoir	13
Membres intéressés (se retire du vote)	0
Votants	56
Abstentions (incluant refus de vote)	0
Suffrages exprimés	56
Majorité absolue	29
Pour	56
Contre	0

L'an deux mil vingt-cinq, le 27 mars, à compter de 19h00 le conseil communautaire, régulièrement convoqué en date du 21 mars 2025, s'est réuni, au siège de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, sous la présidence de M. Pascal GOUHOURY.

Membres présents :

M. Pascal GOUHOURY, Président (sauf pour le vote des délibérations N°2025-037 à 2025-044).

Mmes Estelle BERTÉE, Françoise BICHON-LHERMITTE, Françoise BOURDREUX, Sylvie CHANTELAUZE, Carole CHAVANCE, Véronique FÉMÉNIA, Dominique L'HOSTIS, Hélène MAGGIORI, Isabelle MARIE, Naciba MESSAOUDI, Marie-Charlotte NOUHAUD, Judith REYNAUD, Sonia RISCO, Pascale TORRENTS-BELTRAN, Nathalie VINOT.

MM. Christophe BAGUET, Christian BOURNERY, Michel CALMY (sauf pour le vote de la délibération N°2025-080), Michel CHARIAU, Jean-Claude DELAUNE, David DINTILHAC, Thibault FLINÉ, Patrick GAUTHIER, Julien GONDARD, Michael GOUÉ, Pascal GROS, Jean HELIE, Fabrice LARCHÉ (sauf pour le vote de la délibération N°2025-081), Olivier MAGRO, Yann MOREAU, Nicolas PIERRET, Sylvain PIESSET, Patrick POCHON, Jean-Philippe POMMERET, Alain RICHARD, Laurent ROUSSEL, Laurent SIGLER (à partir du vote de la délibération N° 2025-023), Gérard TAPONAT, Alain THIERY, Yannick TORRES, Vitor VALENTE, Anthony VAUTIER (à partir du vote de la délibération N° 2025-055)

Membres ayant donné pouvoir :

Mme Sandrine-Magali BELMIN à Mme Nathalie VINOT
Mme Sophie BERTHOLIER à M. Yannick TORRES
Mme Isabelle BOLGERT à M. Laurent ROUSSEL
Mme Francine BOLLET à Mme Hélène MAGGIORI
Mme Gwenaél CLER à M. Thibault FLINÉ
Mme Marie HOLVOET à M. Pascal GROS

Mme Lamia KORT à M. Jean-Claude DELAUNE
Mme Chantal PAYAN à M. Vitor VALENTE
Mme Marie-Laure VASSEUR à M. Christian BOURNERY
M. Romain COQUERY à M. Pascal GOUHOURY (sauf pour le vote des délibérations N°2025-037 à 2025-044)
M. Daniel RAYMOND à M. Patrick POCHON
M. Thierry REYJAL à M. David DINTILHAC
M. Frédéric VALLETOUX à M. Julien GONDARD
M. Anthony VAUTIER à Mme Véronique FÉMÉNIA (pour le vote des délibérations N° 2025-022 à N° 2025-054)

Membres absents :

M. Michel CALMY (pour le vote de la délibération N°2025-080)
Mme Anne GHYSSENS
M. Fabrice LARCHÉ (pour le vote de la délibération N°2025-081)
Mme Cécile PORTE
Mme Audrey TAMBORINI
M. Francis GUERRIER
M. Laurent SIGLER (pour le vote du procès-verbal du 30 janvier 2025 et pour le vote de la délibération N° 2025-022)
M. Cédric THOMA

Membres intéressés :

Le Président, pour le vote des comptes administratifs (délibérations N° 2025-037 à N° 2025-044)
M. Romain COQUERY, via le pouvoir donné à M. Pascal GOUHOURY, Président, pour le vote des délibérations N° 2025-037 à N° 2025-044

Secrétaire de Séance :

Jean-Philippe POMMERET

Références juridiques :

- **Code général des collectivités territoriales, et notamment, ses articles L. 5215-27, L.5216-5 et L.5216-7-1**
- **Code de la Construction et de l'Habitat (CCH), et notamment, ses articles L.634-1 à L.634-5 et R.634-1 à R.634-4 ainsi que L.635-1 à L.635-11 et R.635-1 à R.635-4**
- **Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique (Élan)**
- **Délibération n° 2024-085 du conseil communautaire du Pays de Fontainebleau en date du 28 mars 2024 approuvant le Programme Local de l'Habitat 2024-2030**
- **Délibération n° CD-2021/05/28-4/12 du conseil départemental de Seine et Marne du 28 mai 2021 adoptant le 8^{ème} Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2021-2026**

Rapporteur : M. Fabrice LARCHÉ

1/Contexte général

Dans le cadre de sa politique de l'habitat, la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau a souhaité renforcer les dispositifs d'aide à l'amélioration et la requalification de l'habitat du parc privé. Cette action est inscrite dans le Plan Climat Air Énergie Territorial adopté le 10 décembre 2020 ainsi que dans le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau adopté le 28 mars 2024. Elle s'oriente autour de deux dispositifs :

- L'Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat d'une part,
- Le « permis de louer » d'autre part.

Avec l'aide de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), une étude pré-opérationnelle aux dispositifs d'amélioration de l'habitat pour les communes du territoire sans dispositif - comprenant la ville de Chartrettes - a été menée. L'étude s'est terminée en 2024. Il a été conclu à la nécessité de lancer une Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) avec un volet spécifique de lutte contre l'habitat indigne. Cette OPAH sera opérationnelle en avril 2025 pour une durée de trois ans.

En parallèle, d'autres outils peuvent être mis en place pour lutter contre l'habitat dégradé et les marchands de sommeil, comme la procédure de « Permis de louer ». Celle-ci a été instaurée par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) puis précisée par le décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016. Le dispositif a ensuite été conforté par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ÉLAN). Il s'agit d'un dispositif visant à garantir la décence des logements et la sécurité des locataires, par lequel les collectivités volontaires appliquent des mesures de contrôle des biens mis en location. Ainsi, tout bailleur dont le logement se trouve dans un secteur géographique concerné par le « Permis de louer », est soumis à déclaration ou autorisation préalable avant mise en location. En 2024 le législateur est venu enrichir ce dispositif en adoptant la loi n°2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé, dite loi « Habitat dégradé ».

2/Délégation de la mise en œuvre et du suivi de la procédure « Permis de louer » à la commune de Chartrettes

Le diagnostic établi lors de l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH et le retour d'expérience de situations précaires et dégradées dans la commune de Chartrettes l'ont conduite à demander que lui soit déléguée la compétence « Permis de louer ». Ce souhait a été formulé dans un courrier en date 26 septembre 2024 adressé au Président de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau.

Cette requête de la ville de Chartrettes fait suite à l'adoption de la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 dite loi « Habitat dégradé ». Celle-ci est venue faciliter l'articulation des compétences entre les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre et les communes, en permettant aux intercommunalités de déléguer la mise en œuvre et le suivi de la procédure « Permis de Louer » aux communes.

Ainsi, conformément aux articles L.634-1 et suivants ainsi que L.635-1 et suivants du CCH, la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau délègue à la commune de Chartrettes les compétences :

- « Déclaration de mise en location » : Déclaration *a posteriori* par le propriétaire ou le mandataire. Il s'agit d'une simple formalité déclarative destinée à améliorer l'information de la collectivité sur la qualité des logements mis en location.
- « Autorisation préalable de mise en location » : Délivrance d'une autorisation par la collectivité subordonnée à la qualité du logement. Lorsque les logements ne respectent pas les obligations légales de décence et de sécurité, l'autorisation est refusée et des travaux sont prescrits par la collectivité pour satisfaire à ces exigences et, le cas échéant, pour autoriser le propriétaire ou mandataire à mettre le bien en location.

Ces dispositifs sont mis en œuvre dans un périmètre précis comportant un nombre significatif d'habitats dégradés, joint en annexe de cette délibération et détaillé ci-après.

La délégation prendra effet à la date de signature de la convention de délégation par les deux parties (après délibération des conseils communautaire et municipal) et jusqu'au 27 mars 2030, date de fin de la validité du Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau. Pour autant, la commune de Chartrettes ne pourra mettre en place les dispositifs de déclaration et d'autorisation que six mois après l'adoption de la délibération municipale instaurant la déclaration et l'autorisation du « Permis de Louer » sur son territoire. Les dossiers de déclaration et de demandes d'autorisation de mise en location seront à déposer en mairie et instruits par les services de la commune de Chartrettes.

Si les EPCI peuvent déléguer cette compétence aux communes, la loi précise que le maire délégataire devra adresser à son intercommunalité un rapport annuel sur l'exercice de cette délégation. Ce rapport doit permettre d'évaluer l'efficacité et la cohérence du dispositif au regard des objectifs du PLH ainsi que de le réajuster si nécessaire.

3/Délimitation du périmètre d'application du « Permis de louer »

Conformément aux articles L.634-1 et L.635-1 du CCH, un périmètre d'application du « Permis de louer » doit être défini en amont. En concertation avec la commune, il est donc proposé de retenir quatre secteurs tels qu'inscrits au plan de zonage détaillé, joint en annexe de la délibération, et résumé ci-dessous :

Pour la déclaration de mise en location (DML) :

- Secteur 1 : sont concernées les parcelles cadastrales du lieu-dit « La belle-mère »,
- Secteur 2 : sont concernées les parcelles cadastrales du lieu-dit « La fontaine moreau ».

Pour l'autorisation préalable de mise en location (AML) :

- Secteur 3 : sont concernées les parcelles cadastrales des lieux-dits « Chartrettes, le moulin à vent, le grand rôle et le dessous du logis »,
- Secteur 4 : sont concernées les parcelles cadastrales des lieux-dits « Larris des saules, les grandes vallées et les petites vallées ».

Dans ces secteurs, seules les unités foncières comprenant au minimum cinq logements seront soumises au « Permis de louer ».

Le dispositif « Permis de louer » s'applique aux locations à usage de résidence principale soumises à la loi du 6 juillet 1989, vides (Titre Ier de la loi) ou aux locations meublées non saisonnières (Titre Ier bis de la loi). Il concerne les premières mises en location ou les changements de locataire.

En sont dès lors exclus les renouvellements et reconductions tacites de bail ainsi que les avenants de bail. En sont également exclus les logements mis en location par un organisme de logement social et ceux bénéficiant d'une convention APL avec l'État (Aide Personnalisée au Logement).

Ainsi, il est proposé à l'assemblée de bien vouloir :

- Approuver le zonage retenu sur la commune de Chartrettes pour l'application du dispositif « permis de louer » tel qu'annexé à la présente délibération,
- Déléguer à la commune de Chartrettes la compétence de mise en œuvre et de suivi de la déclaration et de l'autorisation préalable de mise en location dans le périmètre défini au plan de zonage
- Approuver la convention de délégation entre la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et la commune de Chartrettes telle qu'annexée à la présente délibération,

- Autoriser le Président à signer ladite convention et tous les actes qui y seront liés,
- Acter que la convention produira ses effets au jour de sa signature et jusqu'au 27 mars 2030, au terme du Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, et que la commune Chartrettes ne pourra mettre en œuvre les dispositifs de déclaration et d'autorisation que six mois après l'adoption de la délibération municipale instaurant la déclaration et l'autorisation du « Permis de Louer » sur son territoire.

Décision :

Après en avoir délibéré, l'assemblée décide, à l'unanimité de :

- Approuver le zonage retenu sur la commune de Chartrettes pour l'application du dispositif « permis de louer » tel qu'annexé à la présente délibération,
- Déléguer à la commune de Chartrettes la compétence de mise en œuvre et de suivi de la déclaration et de l'autorisation préalable de mise en location dans le périmètre défini au plan de zonage
- Approuver la convention de délégation entre la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et la commune de Chartrettes telle qu'annexée à la présente délibération,
- Autoriser le Président à signer ladite convention et tous les actes qui y seront liés,
- Acter que la convention produira ses effets au jour de sa signature et jusqu'au 27 mars 2030, au terme du Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, et que la commune Chartrettes ne pourra mettre en œuvre les dispositifs de déclaration et d'autorisation que six mois après l'adoption de la délibération municipale instaurant la déclaration et l'autorisation du « Permis de Louer » sur son territoire.

Fait les jours, mois et an susdits,

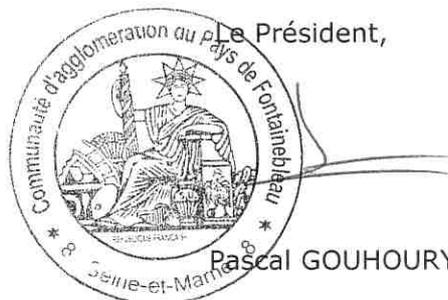
Pour extrait conforme,

Le Secrétaire de séance



Jean-Philippe POMMERET

Le Président,



Pascal GOUHOURY

Certifié exécutoire le **07 AVR. 2025**
 Date de mise en ligne le **07 AVR. 2025**
 Notification le

AR Préfecture 077-200072346-

Le présent acte administratif peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir dans les deux mois suivant sa date de mise en ligne sur le site www.pays-fontainebleau.fr et sa transmission au représentant de l'Etat auprès du tribunal administratif de Melun ou par l'application Télérecours citoyens accessible à www.telerecours.fr

Accusé de réception en préfecture
 077-200072346-20250327-2025-084-DE
 Date de réception préfecture : 07/04/2025