



Convention de délégation de la compétence « Permis de louer » : mise en œuvre et suivi

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment, les articles L.5216-5 et L.5216-7-1 ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitat, et notamment, les articles L634-1 à L634-5 et R634-1 à R634-4 et L635-1 à L635-11 et R635-1 à R635-4 ;

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) ;

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique (Élan) ;

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 dite loi « Habitat dégradé ».

Entre :

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU PAYS DE FONTAINEBLEAU, dont le siège administratif est fixé au 80 route de Valvins, 77920 SAMOIS-SUR-SEINE, représentée par son Président, Monsieur Pascal GOUHOURY, dûment habilité à signer la présente convention par la **délibération n°2025- XX** du conseil communautaire **du 27 mars 2025** ;
Ci-après dénommée « Le Pays de Fontainebleau », autorité délégante,

D'une part,

Et :

LA COMMUNE DE CHARTRETTES, dont le siège administratif est fixé au 37 ter rue Georges Clemenceau, 77590 CHARTRETTES, représentée par son Maire, Monsieur Pascal GROS, dûment habilité à signer la présente convention par la **délibération n° XXXX** du Conseil municipal du [...];
Ci-après dénommée « La commune », autorité délégataire,

D'autre part,

Il est préalablement exposé ce qui suit :

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 la 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 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'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat), une étude pré-opérationnelle aux dispositifs d'amélioration de l'habitat pour les communes du territoire sans dispositif et 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 encore 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 ».

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 courrier en date 26 septembre 2024.

C'est dans ces conditions qu'il est convenu de ce qui suit :

ARTICLE 1 : CONDITIONS GÉNÉRALES

Le Code de la Construction et de l'Habitat répertorie les EPCI (Établissement Public de Coopération Intercommunale) ayant la compétence en matière d'habitat comme les organes compétents pour l'instauration du « permis de louer ». À ce titre, les communautés d'agglomération exercent une compétence obligatoire en matière d'équilibre social de l'habitat.

La loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 en son article 7 autorise les EPCI à déléguer la compétence « Permis de Louer » à la demande des communes membres et uniquement pendant la durée de validité du Programme Local de l'habitat si ce dernier est en vigueur.

C'est le choix qui est fait à travers la présente convention en continuité de la compétence « Police de l'habitat » qui est exercée au niveau communal Cette charge est donc suivie et instruite par le service hygiène et sécurité ou l'agent référent des communes.

Pour renforcer le contrôle des conditions de sécurité et de salubrité des logements du parc privé, la commune doit demander à l'agglomération de lui déléguer la compétence « Permis

de louer ». Cette délégation rentre dans les objectifs inscrits dans le PLH du Pays de Fontainebleau pour la lutte contre l'habitat indigne. Le bilan de cette expérimentation sera intégré dans le cadre du PLH.

ARTICLE 2 : OBJET

Le Pays de Fontainebleau délègue à la commune la compétence de la mise en œuvre et du suivi du « Permis de louer » tel que défini par les articles L.635-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitat sur les quatre secteurs définis au plan de zonage joint à la convention.

La commune de Chartrettes pourra dans ces secteurs géographiques précis :

- Mettre en œuvre et assurer le suivi de la « Déclaration de mise en location » (DML);
 - ✓ Sur le secteur 1 dit « La belle-mère » et le secteur 2 dit « La fontaine moreau »
- Mettre en œuvre et assurer le suivi de l'« Autorisation préalable de mise en location » (APML).
 - ✓ Sur le secteur 3 dit « Chartrettes, le moulin à vent, le grand rôle et le dessous du logis » et le secteur 4 dit « Larris des saules, les grandes vallées et les petites vallées»

ARTICLE 3 : DURÉE

La présente convention prend effet à la date de la signature des deux parties, après la prise de la délibération d'instauration de la « déclaration de mise en location » et de l'« autorisation préalable à la mise en location » par la commune de Chartrettes, et sur toute la durée de validité du Programme Local de l'Habitat du Pays de Fontainebleau, soit jusqu'au 27 mars 2030.

Cependant, la mise en œuvre des déclarations et des autorisations débutera au plus tôt six mois après l'adoption de la délibération municipale de la commune instaurant la déclaration et l'autorisation du « Permis de Louer » sur son territoire, afin de disposer d'un délai suffisant pour faire connaître le dispositif auprès des bailleurs et locataires des secteurs concernés, préalablement à sa mise en œuvre effective.

Les deux parties, d'un commun accord, peuvent révoquer cette convention de manière anticipée. Dans ce cas, le Pays de Fontainebleau n'assurera pas la continuité de la compétence et les zones d'instauration du dispositif Permis de louer seront suspendues.

ARTICLE 3 : OBLIGATIONS DES PARTIES

Article 3.1 : Mise en place du dispositif

La commune s'engage à mettre en place et assurer l'ensemble du dispositif.

La commune devra réaliser une communication appropriée pour faire connaître le dispositif auprès de ses habitants.

La commune devra se doter des moyens nécessaires pour instruire l'ensemble des demandes de la réception d'un dossier à l'envoi de la réponse sous forme d'arrêté dans un délai d'un mois. Elle devra également assurer le suivi des autorisations sous condition.

La commune devra signaler les logements refusés aux différents partenaires et en contrôler les mises en location

Article 3.2 : Rapport annuel d'exercice

Suivant les termes des articles L.635-1 III et L.635-1 III, il est fait obligation au maire de la commune d'adresser au président du Pays de Fontainebleau, 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.

En effet, la délégation de compétence « permis de louer » aux communes s'exerce dans un cadre expérimental (nombres 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 qui sont les suivants, lesquels devront être présentés dans le rapport :

| | |
|---------------------------------|--|
| Indicateurs quantitatifs | <ul style="list-style-type: none">- Nombre de déclaration et d'autorisation prises- Nombre de refus / autorisations / accords sous réserve- Nombre de visite réalisée et de refus de visite- Nombre de logement remis en location après travaux- Nombre de dossiers transférés la Caisse d'Allocation Familiale (CAF) suite à refus ou réserve- Nombre de signalements au Préfet- Nombre de sanctions appliquées et le montant des amendes- Nombre de procédures ayant enclenché une conservation des aides au logement par la Caisse d'Allocation Familiale (CAF) ou la Mutuelle Sociale Agricole (MSA)- Nombre de locations constatées sans déclaration ou autorisation- Nombre de contentieux- Temps moyen passé par dossier- Nombre de demandes hors périmètres |
| Indicateurs qualitatifs | <ul style="list-style-type: none">- Typologie des logements pour lesquels l'autorisation est demandée (maison / immeuble / copropriété/monopropriété / nombre de pièces)- Type de travaux prescrits et comment la commune s'assure de leur réalisation- Nombre de logements pour lesquels des travaux ont été réalisés- Articulation entre ces dispositifs et le dispositif OPAH sur la commune (notamment nombre de dossiers ayant permis le montage de demandes de subvention au titre des aides de l'ANAH)- Articulation du dispositif avec les arrêtés de péril et de salubrité- Médiation avec les propriétaires- Moyens pour s'assurer de l'effectivité des travaux- Description d'autres dispositifs mis en œuvre autres ceux déjà cités- Bilan des contentieux |

| | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Nombre d'agents mobilisés en précisant leur fonction et rôle - Supports de communications utilisés et communication mise en place auprès des propriétaires, agences immobilières, notaires, etc - Fréquence des temps d'échanges avec les partenaires, par quels moyens, et les axes à améliorer s'il y a lieu |
|--|--|

D'un commun accord entre les parties, les items qui apparaîtraient non pertinents à l'usage pourront ne pas être renseignés. Le Pays de Fontainebleau se réserve également la possibilité de demander d'autres éléments informatifs.

Le rapport annuel de l'année N devra être transmis au Pays de Fontainebleau avant le 1^{er} mars de l'année N+1.

Article 3.3 : Comité de suivi

Un comité de suivi de cette convention aura lieu au minima une fois par an associant le service habitat du Pays de Fontainebleau et les agents de la commune en charge du dispositif. Les élus référents et les partenaires pourront y être associés.

ARTICLE 5 : CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent que cette délégation de compétence s'effectue sans contrepartie financière et avec les moyens matériels et humains de la Commune

ARTICLE 6 : CONTENTIEUX

En cas de litige portant sur la présente convention ou son application, les parties rechercheront en priorité une solution amiable.

En l'absence de résolution à l'amiable, le litige pourra être porté devant le tribunal administratif compétent.

ARTICLE 7 : SUBSTITUTION DANS LES DROITS

La commune est substituée au Pays de Fontainebleau dans tous ses droits et obligations relatifs à l'objet de la délégation pendant la durée de celle-ci.

Fait à Samois-sur-Seine,

En deux exemplaires originaux, le

Pour la Communauté d'agglomération du
Pays de Fontainebleau

Pour la commune de Chartrettes

Le Président
Pascal GOUHOURY

Le Maire
Pascal GROS