

REPUBLIQUE FRANCAISE
VILLE DU KREMLIN-BICÊTRE

Registre des Délibérations du Conseil Municipal

SEANCE du 25 novembre 2021

**OBJET MIS
EN DELIBERATION**

N° 2021-097

**NOMBRE DE MEMBRES
COMPOSANT LE CONSEIL
MUNICIPAL 35**

**Présents..... 20
Représentés 9
Absents..... 6**

Le 25 novembre 2021 à 20h00 les membres du Conseil Municipal de la ville du KREMLIN-BICETRE se sont réunis en l'hôtel de ville dans la salle du conseil municipal sous la présidence de Monsieur LAURENT, Maire, pour y tenir la séance à laquelle ils ont été convoqués, individuellement et par écrit, le 10 novembre 2021.

Membres présents :

M. LAURENT, M. DELAGE, Mme FOURCADE, Mme GESTIN, M. GIBLIN, M. HASSIN, Mme ETIENNE, M. RAYMOND, Mme BOCABEILLE, M. EDET, Mme BADOE, Mme BASSEZ, Mme COURDY, Mme THIAM, M. CHIAKH, M. KHIAR, M. HEMERY, M. RUGGIERI, Mme COUTO, M. ZINCIROGLU.

Membres représentés :

M. BOUFRAINE par M. GIBLIN
Mme MUSEUX par Mme THIAM
Mme AZZOUZ par Mme COURDY
Mme BRICOUT par M. DELAGE
M. TAPA par Mme FOURCADE
M. TRAORE par Mme BASSEZ
Mme DEFRANCE par Mme BADOE
Mme CHIBOUB par M. ZINCIROGLU
Mme EL KRETE par M. RUGGIERI

Membres absents :

M. BANBUCK
M. NICOLLE
Mme HARTMANN
M. BELAINOUSSI
Mme ALESSANDRINI
M. CHAPPELLIER

Secrétaire de séance : Mme COURDY

OBJET MIS EN DELIBERATION :

POLITIQUE SOCIALE DE L'HABITAT - MISE EN PLACE DU PERMIS DE LOUER SUR LA COMMUNE DU KREMLIN-BICETRE ET ADOPTION D'UNE CONVENTION DE DELEGATION DE MISE EN ŒUVRE AU PROFIT DE LA VILLE PAR L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND-ORLY SEINE BIEVRE

Monsieur DELAGE expose au conseil,

Dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, la loi ALUR a instauré la possibilité pour les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat de soumettre la mise en location d'un logement par un bailleur privé à une autorisation préalable de mise en location ou à une déclaration de mise en location consécutive à la signature du contrat de location. Ce dispositif est communément appelé le permis de louer.

Dans le cadre de la politique sociale de l'habitat engagée, la ville du Kremlin-Bicêtre entend saisir l'opportunité de mettre en place et de suivre de nouveaux outils de lutte contre l'habitat indigne, tel que le permis de louer qui permet ainsi d'agir de manière préventive sur des logements en diffus relevant du parc locatif privé, et ce avant leurs mises en location.

Il s'agit d'un nouvel outil dans la lutte contre les marchands de sommeil et les propriétaires qui méconnaissent la législation en vigueur, sur le territoire de la ville qui compte environ 698 logements du parc privé situés dans des secteurs recensés par un indice de fragilité (données Programme Local de l'Habitat). Cette mesure ne s'applique pas pour autant dans le cadre de reconductions de bail, d'avenants au bail, des locations touristiques saisonnières (de moins de 4 mois dans l'année), ni aux baux commerciaux et aux bailleurs sociaux.

Par délibération du 25 mars 2021, le Conseil municipal a ainsi approuvé le principe d'instauration du permis de louer, à titre expérimental, selon le régime de la déclaration de mise en location, et non celui de l'autorisation de mise en location sur le territoire de la commune. Pour ce faire, la commune du Kremlin-Bicêtre a sollicité l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre pour en étudier la faisabilité et la délégation de la mise en place au profit de la ville.

C'est sur cette base qu'il est proposé au Conseil municipal d'approuver les termes d'une convention de délégation de mise en place du permis de louer à intervenir entre la ville et Grand-Orly Seine Bièvre ; cette convention définit les modalités de chacune des parties fondées en application des articles L. 634-1 et suivants et R. 634-1 à R. 634-4 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

Les principaux faits saillants sont ainsi les suivants :

Le périmètre :

Les zones géographiques concernées, voire des catégories de logements ou ensembles immobiliers au sein de secteurs géographiques, doivent être délimitées au regard de l'objectif de lutte contre l'habitat indigne, et en cohérence avec le programme local de l'habitat et le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées.

En conséquence, le périmètre défini dans le cadre de cette première phase de mise en place du permis de louer sur la commune du Kremlin-Bicêtre est établi sur la base des 13 adresses suivantes suivies dans le cadre de l'OPAH, qui compte 94 logements locatifs privés :

- 34, rue Anatole France,
- 51, avenue de Fontainebleau,
- 70, avenue de Fontainebleau,
- 94, avenue de Fontainebleau,
- 9-11, rue Edmond Michelet,
- 197, rue Gabriel Péri,
- 10, avenue Eugène Thomas,
- 17, rue du Général Leclerc,
- 50 bis, rue Danton,
- 27, rue Pierre Séward,
- 14, rue Gambetta,
- 36, rue Salengro.

Selon les données Filocom, il est évalué une rotation annuelle prévisible de 28 logements en application du taux de rotation du locatif privé sur la commune de 30%.

Pour toutes ces adresses, **les nouvelles mises en location et les changements de locataire seront donc soumis au permis de louer à compter du 1^{er} juillet 2022**, délai posé par la loi pour en informer l'ensemble des acteurs, qu'ils

soient privés (propriétaires bailleurs) et institutionnels (CAF, Caisse de mutualité sociale agricole, services fiscaux notamment).

Le suivi assuré par la ville :

En application des termes de la convention à intervenir avec Grand-Orly Seine Bièvre, le suivi de la mise en place des déclarations préalables de location sera assuré par le service Habitat de la ville, sans contrepartie financière allouée par l'EPT.

Dans les quinze jours suivant la signature d'un contrat de location, le bailleur est tenu d'adresser sa déclaration au maire de la commune, via le formulaire Cerfa n° 15651. Ce formulaire doit être accompagné du diagnostic technique (article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989), qui se compose de :

- le diagnostic de performance énergétique,
- le constat de risque d'exposition au plomb,
- nue copie d'un état mentionnant l'absence ou, le cas échéant, la présence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante,
- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz.

Suite au dépôt du dossier, un récépissé est remis au bailleur, dont copie est transmise par le propriétaire au locataire. Cette déclaration doit être renouvelée à chaque nouvelle mise en location. Il en ressort que les éléments demandés dans ce formulaire permettent de statuer sur le caractère décent ou non décent du logement, et de diligenter le cas échéant une visite du logement par un agent assermenté pour en apprécier le caractère indigne de l'habitation.

La mise en place des déclarations préalables de location s'exerce dans un cadre expérimental, avec le nombre restreint de secteurs notamment, permettant à terme d'identifier les difficultés rencontrées et les leviers d'amélioration du dispositif. La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, dite loi Elan, a dans ce cadre posé dans son article 188 l'obligation annuelle d'établir un rapport annuel sur l'exercice de ce dispositif qui sera à transmettre à l'EPT.

Le permis de louer vient renforcer les dispositifs déjà mis en place par la ville du Kremlin-Bicêtre au titre de sa politique sociale de l'habitat et d'actions plus larges d'aménagement en faveur de l'amélioration du cadre de vie et de conditions de logements : de résorption de l'habitat insalubre au titre des Codes de la Santé et de la Construction et de l'Habitation, accompagnement aux réhabilitations :

- l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), conventionnée avec l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), vise l'amélioration de 30 immeubles du territoire communal, présélectionnés en fonction de critères techniques, financiers, de gestion ou de fonctionnement, qui bénéficient d'un accompagnement gratuit adapté à leurs besoins et d'aides financières pour mettre en œuvre leur programme de travaux ;
- l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique pour Résorption d'Habitat Insalubre au 72, rue du Général Leclerc ainsi que l'approbation au présent Conseil municipal du 25 novembre de la Déclaration d'Utilité Publique Aménagement sur le périmètre de l'ilot Rossel - Leclerc
- les réflexions urbaines et sociales conduites sur le secteur du Haut du Kremlin-Bicêtre, de l'Entrée Ville Sud-Ouest au Programme de Renouvellement Urbain d'intérêt Régional (PRIR) sur la résidence Schuman, et des perspectives de travaux de réhabilitation des Martinets pour lesquels les études sont engagées par OPALY.

Par la présente délibération, il est proposé au Conseil municipal de se prononcer favorablement sur les modalités de mise en place du permis de louer à compter du 1^{er} juillet 2022, telles que définies précédemment, et d'approuver les termes de la convention à intervenir entre la commune du Kremlin-Bicêtre et l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur DELAGE,

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, notamment dans ses articles 92 et 93, qui prévoit l'instauration d'un contrôle des mises en location dans le parc privé, communément appelé le permis de louer, dans l'objectif de lutter contre l'habitat indigne ;

Vu l'article 88 de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant **évolution du logement, de l'aménagement et du numérique**, dite loi ELAN ;

Vu le décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location ;

Vu l'arrêté du 27 mars 2017 publiant les formulaires nécessaires à l'application du permis de louer ;

Vu les articles L. 634-1 et suivants et R. 634-1 à R. 634-4 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), relatifs à la déclaration de mise en location ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu la délibération n°2021-015 du Conseil municipal de la ville du Kremlin-Bicêtre en date du 25 mars 2021 approuvant le principe relatif à l'instauration du permis de louer selon le régime de la déclaration préalable sur les périmètres les plus sensibles de la commune à titre expérimental, afin d'exercer une veille, en sollicitant l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre pour en étudier la faisabilité ;

Considérant la possibilité pour l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre de déléguer à une commune la mise en place de cet outil relevant de la compétence intercommunale dès lors qu'un Plan Local de l'Habitat est applicable, induisant la définition du périmètre sur lequel une déclaration de mise en location ou une demande d'autorisation de mise en location est obligatoire ;

Vu le projet de convention de mise en place du permis de louer à intervenir entre la commune du Kremlin-Bicêtre et l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre, selon le régime de déclaration préalable sur un périmètre défini ;

Considérant la politique volontariste et les nombreuses actions engagées par la ville du Kremlin-Bicêtre et par Grand-Orly Seine Bièvre en matière de lutte contre l'habitat indigne ;

Considérant l'enjeu et la nécessité pour la ville du Kremlin-Bicêtre de saisir l'opportunité de mettre en place et de suivre de nouveaux outils de lutte contre l'habitat indigne, permettant d'agir de manière préventive sur des logements relevant du parc locatif privé, et ce avant leurs mises en location ;

Vu l'avis de la commission municipale concernée, émis à l'unanimité par 3 voix pour (Mme MUSEUX, M. RAYMOND, M. TRAORE), et 1 ne prenant pas part au vote (M. RUGGIERI),

Après en avoir délibéré à l'unanimité (M. LAURENT, M. DELAGE, Mme FOURCADE, M. BOUFRAINE, Mme GESTIN, M. GIBLIN, Mme MUSEUX, Mme AZZOU, M. HASSIN, Mme ETIENNE, M. RAYMOND, Mme BOCABEILLE, M. EDET, Mme BADO, Mme BASSEZ, Mme BRICOUT, Mme COURDY, Mme THIAM, M. CHIAKH, M. TAPA, M. TRAORE, M. KHIAR, M. HEMERY, Mme DEFRANCE, M. RUGGIERI, Mme CHIBOUB, Mme COUTO, Mme EL KRETE, M. ZINCIROGLU),

____ DECIDE _____

- Article 1 : D'approuver la mise en œuvre et le suivi du régime de déclaration préalable de mise en location (permis de louer), à titre expérimental, concernant l'ensemble des logements privés pouvant être mis en location.
- Article 2 : Dit que le dispositif sera applicable à compter du 1^{er} juillet 2022, pour toute la durée du mandat électoral en cours, sur le territoire de la commune du Kremlin-Bicêtre, selon un périmètre délimité et défini comme suit :
- 34, rue Anatole France,
 - 51, avenue de Fontainebleau,
 - 70, avenue de Fontainebleau,
 - 94, avenue de Fontainebleau,
 - 9-11, rue Edmond Michelet,
 - 197, rue Gabriel Péri,
 - 10, avenue Eugène Thomas,
 - 17, rue du Général Leclerc,
 - 50 bis, rue Danton,
 - 27, rue Pierre Séward,
 - 14, rue Gambetta,
 - 36, rue Salengro.
- Article 3 : D'approuver les termes de la convention de mise en place du permis de louer avec l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre qui fixe les modalités correspondantes.
- Article 4 : **De préciser que le suivi de la mise en œuvre du dispositif est assuré par les services de la ville, avec la faculté si besoin de diligenter une visite du logement par un agent assermenté.**
- Article 5 : De préciser que le dispositif pourra faire l'objet d'une évolution qui devra être approuvée par voie d'avenant à ladite convention, notamment au regard du périmètre défini à l'article 2 de la présente délibération.
- Article 6 : D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer ladite convention, ci-annexée.
- Article 7 : D'autoriser l'exécution des dépenses correspondantes au budget communal.

Fait et délibéré en les jours, mois et an ci-dessus,
et ont signé au registre les membres présents.

Pour extrait conforme

Le Maire

Jean-Luc LAURENT



Manent

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

2021 -097 Politique sociale de l'habitat - Mise en place du permis de louer sur la commune du Kremlin-Bicêtre et adoption d'une convention de délégation de mise en oeuvre au profit de la ville par l'établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre

Date de transmission de l'acte : 30/11/2021

Date de réception de l'accusé de réception : 30/11/2021

Numéro de l'acte : 2021-097 (voir l'acte associé)

Identifiant unique de l'acte : 094-219400439-20211125-2021-097-DE

Date de décision : 25/11/2021

Acte transmis par : Cecile VOITELAIN

Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 8. Domaines de competences par themes
8.5. Politique de la ville-habitat-logement

