DEPARTEMENT DES YVELINES

ARRONDISSEMENT DE VERSAILLES

COMMUNE DE TRAPPES

Nombre de conseillers en exercice : 39

Nombre de présents : 27

Nombre de votants : 38

N'a pas pris part au vote : 0

Réf : 2024-7

Objet : Avenant n°1 à la convention de délégation de la compétence relative à la mise en œuvre et au suivi du dispositif de 'déclaration de mise en location' et d'autorisation préalable à la mise en location entre la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et la Commune de Trappes

REPUBLIQUE FRANCAISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 26 février 2024

L'an deux mille vingt quatre, le vingt six février, à 18h00 le Conseil municipal de Trappes, légalement convoqué, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Ali RABEH,

Présidence :
Monsieur le Maire Ali RABEH

Présents : Ali RABEH, Noura DALI OUHARZOUNE, Pierre BASDEVANT, Aminata DIALLO, Gerard GIRARDON, Alienor EBLING, Aurélien PERROT, Jarina SAMAD, Marc LE FOLGOC, Frederic REBOUL, Houssem DHAOUADI, Anne-Andrée BEAUGENDRE, Catherine CHABAY, Sira DIARRA, Jamal HRAIBA, Murielle BERNARD, Dalale BELHOUT, Abdelhay FARQANE, Said DSOULI, Josette GOMILA, Benoit CORDIN, Guy MALANDAIN, Fouzi BENTALEB, Maxime VELAY, Mimouna SARAMBOUNOU, Patrick LEBOUCQ, Véronique BRUNATI.

Absents excusés représentés :

Sandrine GRANDGAMBE représentée par Noura DALI OUHARZOUNE
Djamel ARICHI représenté par Pierre BASDEVANT
Florence BARONE représentée par Véronique BRUNATI
Ahmed KABA représenté par Jarina SAMAD
Suzy LEMOINE représentée par Alienor EBLING
Colette PARENT représentée par Aurélien PERROT
Sarith SA représenté par Anne-Andrée BEAUGENDRE
Cristina MORAIS représentée par Dalale BELHOUT
Anne CLERTE-DURAND représentée par Patrick LEBOUCQ
Hélène DENIAU représentée par Murielle BERNARD
Othman NASROU représenté par Benoit CORDIN

Absents : Mohamed KAMLI.

Secrétaire : M. Abdelhay FARQANE

Administration : M. BERNARDET- M. TRAN- Mme AOUSTIN- M. AGHACHOUI- Mme LOUIS- M. AMARI- Mme COTTE- Mme MONNIER

Conformément aux articles R.421-1 et suivants du code de justice administrative, le tribunal administratif de Versailles peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la date de sa notification et/ou de sa publication. Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit :- à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;-deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

Reçu du Contrôle de légalité le 29/02/2024
Identifiant : 078-217806215-20240226-7938-DE-1-1

2024-7

Objet : **Avenant n°1 à la convention de délégation de la compétence relative à la mise en œuvre et au suivi du dispositif de 'déclaration de mise en location' et d'autorisation préalable à la mise en location entre la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et la Commune de Trappes**

Le Conseil municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
Vu la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 et plus particulièrement les articles 92 et 93 concernant l'amélioration de la lutte contre les marchands de sommeil et de l'habitat indigne ;
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.635-4 relatifs aux autorisations préalables de mise en location et de déclarations de mise en location ;
Vu le Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHI) et son programme d'actions pour améliorer le parc de logements existants (notamment sa fiche 6 – Orientation Stratégique II), approuvé en conseil communautaire en date du 26 septembre 2019 ;
Vu la délibération du Conseil Communautaire du 30 juin 2022 relative à l'instauration des régimes d'autorisation préalable de mise en location et de déclaration de mise en location pour les logements à usage de résidence principale, vides ou meublés, hors logements sociaux et baux conventionnés avec l'Etat, sur des périmètres définis ;
Vu la délibération du Conseil Communautaire, 2023-367, du 14 décembre 2023, Avenant n°1 à la Convention de délégation de la compétence relative à la mise en œuvre et au suivi du dispositif de déclaration de mise en location et d'autorisation préalable à la mise en location entre la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et la Commune de Trappes ;
Vu la délibération du Conseil Municipal du 4 juillet 2022, n°2022-343, relative à la convention entre la Ville et la Communauté d'Agglomération SQY pour la délégation de gestion du permis de louer ;
Vu la convention de délégation de la compétence relative à la mise en œuvre du permis de louer sur Trappes signée le 14 octobre 2022 ;
Vu l'avis de la commission Administration & Intercommunalité du 13 février 2024 ;

Considérant que la mise en œuvre du permis de louer sur la commune de Trappes depuis le 1er janvier 2023 a montré son efficacité dans l'amélioration du parc de logements privés sur la ville ;
Considérant que le retour d'expérience de cette mise en œuvre nécessite de modifier le périmètre afin de l'adapter au contexte local ;

Après avoir entendu son rapporteur et délibéré ;

Article 1er : **Décide** de proroger la mise en œuvre du dispositif permis de louer jusqu'au 31 décembre 2024 dans l'attente d'un nouveau PLH.

Article 2 : **Autorise** le Maire ou son représentant à signer l'avenant à la convention précisant les modalités d'exercice de cette délégation.

Article 3 : La modification du dispositif débute à compter du 1er janvier 2024.

Approuvé à l'unanimité

Ali RABEH
Maire de Trappes

Pour extrait conforme,

MAIRIE DE TRAPPES (78190) Cabinet du Maire

Reçu du Contrôle de légalité le 29/02/2024
Identifiant : 078-217806215-20240226-7938-DE-1-1

République Française

Département des Yvelines

Saint-Quentin-en-Yvelines
Communauté d'agglomération

DATE DE CONVOCATION
08/12/2023

DATE D'AFFICHAGE
08/12/2023

DATE D'ACCUSE DE RECEPTION PREFECTURE DES YVELINES
21/12/23

NOMBRE DE MEMBRES EN EXERCICE : 76

NOMBRES DE VOTANT : 71

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DES BUREAUX ET DES CONSEILS COMMUNAUTAIRES

Le jeudi 14 décembre 2023 à 19h30, le Conseil Communautaire légalement convoqué, s'est réuni au siège social sous la Présidence de Monsieur Jean-Michel FOURGOUS

Étaient présents :
Madame Ketchanh ABHAY, Monsieur Olivier AFONSO, Monsieur Pierre BASDEVANT, Madame Corinne BASQUE, Monsieur Christophe BELLENGER, Monsieur Ali BENABOUD, Monsieur Bruno BOUSSARD, Monsieur José CACHIN, Madame Sandrine CARNEIRO, Madame Catherine CHABAY, Monsieur Bertrand CHATAGNIER, Monsieur Jean-Michel CHEVALLIER, Monsieur Bertrand COQUARD, Madame Florence COQUART, Monsieur Michel CRETIN, Monsieur Nicolas DAINVILLE, Madame Noura DALI OUHARZOUNE, Madame Pascale DENIS, Madame Claire DIZES, Madame Ginette FAROUX, Madame Valérie FERNANDEZ, Monsieur Didier FISCHER, Monsieur Jean-Michel FOURGOUS, Monsieur Grégory GARESTIER, Monsieur Vivien GASQ, Monsieur Gérard GIRARDON, Madame Affoh Marcelle GORBENA, Madame Sandrine GRANDGAMBE, Monsieur Philippe GUIGUEN, Madame Adeline GUILLEUX, Monsieur Jean-Baptiste HAMONIC, Madame Catherine HATAT, Monsieur Bertrand HOUILLON, Monsieur Eric-Alain JUNES, Madame Karima LAKHLALKI-NFISSI, Monsieur François LIET, Madame Danielle MAJCHERCZYK, Monsieur Laurent MAZAURY, Monsieur Lorrain MERCKAERT, Monsieur Bernard MEYER, Monsieur Thierry MICHEL, Monsieur Dominique MODESTE, Monsieur François MORTON, Monsieur Othman NASROU, Madame Nathalie PECNARD, Madame Annie-Joëlle PRIOU-HASNI, Madame Sarah RABAULT, Monsieur Ali RABEH, Monsieur Sébastien RAMAGE, Monsieur Frédéric REBOUL, Madame Christine RENAUT, Madame Eva ROUSSEL.

formant la majorité des membres en exercice

Absents :
Madame Anne-Claire FREMONT, Madame Josette GOMILA, Madame Catherine HUN, Monsieur Yann LAMOTHE, Madame Isabelle SATRE.

Secrétaire de séance : Laurent MAZAURY

Pouvoirs :
Monsieur Rodolphe BARRY à Monsieur Laurent MAZAURY, Madame Catherine BASTONI à Monsieur Lorrain MERCKAERT, Madame Françoise BEAULIEU à Monsieur Philippe GUIGUEN, Monsieur Laurent BLANCQUART à Madame Valérie FERNANDEZ, Madame Anne CAPIAUX à Monsieur Jean-Michel FOURGOUS, Madame Chantal CARDELEC à Monsieur Bertrand CHATAGNIER, Madame Hélène DENIAU à Madame Noura DALI OUHARZOUNE, Monsieur Jamal HRAIBA à Monsieur Frédéric REBOUL, Monsieur Nicolas HUE à Monsieur Ali RABEH, Monsieur Tristan JACQUES à Monsieur Bertrand HOUILLON, Madame Joséphine KOLLMANNSBERGER à Monsieur Bertrand COQUARD, Madame Martine LETOUBLON à Monsieur Thierry MICHEL, Monsieur Richard MEZIERES à Madame Danielle MAJCHERCZYK, Monsieur Eric NAUDIN à Madame Pascale DENIS, Madame Catherine PERROTIN-RAUFASTE à Madame Annie-Joëlle PRIOU-HASNI, Madame Laurence RENARD à Madame Catherine CHABAY, Madame Véronique ROCHER à Monsieur François LIET, Madame Alexandra ROSETTI à Monsieur Grégory GARESTIER, Monsieur Brice VOIRIN à Madame Sandrine CARNEIRO.

Habitat
OBJET : 5 - *(2023-367)* - Saint-Quentin-en- Yvelines - Avenant n°1 à la Convention de délégation de la compétence relative à la mise en œuvre et au suivi du dispositif de déclaration de mise en location et d'autorisation préalable à la mise en location entre la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et la Commune de Trappes

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles qui peut être saisi de manière dématérialisée à partir du site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :
- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.
Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux.

Reçu du Contrôle de légalité le 29/02/2024
Identifiant : 078-217806215-20240226-7938-DE-1-1

<u>OBJET</u> : 5 - *(2023-367)* - Saint-Quentin-en- Yvelines - Avenant n°1 à la Convention de délégation de la compétence relative à la mise en œuvre et au suivi du dispositif de déclaration de mise en location et d'autorisation préalable à la mise en location entre la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et la Commune de Trappes

Le Conseil Communautaire

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L5211-10

VU l'arrêté préfectoral n°2015358-0007 en date du 24 décembre 2015 portant fusion de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et de la Communauté de Communes de l'Ouest Parisien étendue aux communes de Maurepas et de Coignières, et instituant le nouvel EPCI de Saint-Quentin-en-Yvelines à compter du 1er janvier 2016,

VU l'arrêté préfectoral n°78-2019-10-28-003 en date du 28 octobre 2019 fixant le nombre et la répartition des sièges au sein du conseil communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines à compter du renouvellement général des conseils municipaux à 76 membres,

CONSIDERANT qu'afin d'améliorer la lutte contre l'habitat indigne et contre les marchands de sommeil, un encadrement législatif donne la possibilité aux établissements de coopération intercommunale (EPCI) et aux communes volontaires, de s'assurer de la qualité du parc de logement locatif privé en procédant à la surveillance de cette dernière,

CONSIDERANT qu'en effet, la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) et les articles L. 634-1 à L.635-11 du code de la construction et de l'habitation (CCH) ont introduit à ce titre deux nouveaux dispositifs dont le « permis de louer », comprenant deux régimes, visant à lutter contre le mal-logement en permettant aux communes d'appliquer des mesures de contrôle des biens mis en location,

CONSIDERANT que ce dispositif oblige en effet tout propriétaire privé dont le logement se trouve dans un secteur concerné, soit à :

- Déclarer une mise en location » (DML) ;
- Demander une autorisation préalable de mise en location (APML).

CONSIDERANT que ces démarches répondent aux objectifs des plans départementaux, tels que le Plan Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne 2022-2024 (PDLHI), et le Plan Départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPH), couvrant la période 2024 à 2029,

CONSIDERANT qu'à l'échelle du territoire, le Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi) 2018-2023 intègre une fiche action sur la prévention contre les marchands de sommeil et les situations locatives complexes,

CONSIDERANT que dans ce cadre, SQY accompagne les communes dans la compréhension du phénomène (formations, indicateurs, cartographies) et leur volonté de mise en place d'outils ciblés,

CONSIDERANT qu'au regard des éléments législatifs et de son contexte local, la commune de Trappes a été la première du territoire à faire part de sa volonté de disposer de ces nouvelles solutions juridiques, pour améliorer sa connaissance du parc privé locatif et prévenir la localisation de biens susceptibles de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique,

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles qui peut être saisi de manière dématérialisée à partir du site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :
- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.
Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux.

Reçu du Contrôle de légalité le 29/02/2024
Identifiant : 078-217806215-20240226-7938-DE-1-1

CONSIDERANT ainsi que par la délibération 2022-343 de son conseil municipal, la commune de Trappes a sollicité auprès de SQY une délégation pour la mise en place du permis de louer, dans un premier temps, sous ses deux régimes :

- La déclaration de mise en location (DML) : sur l'ensemble de la commune (hors secteurs APML – annexe jointe).

- L'autorisation préalable à la mise en location (APML) sur les zones suivantes jugées « à risque », concentrant des fragilités :

1. Périmètre Action Cœur de ville (identification « à la rue ») :
   - secteur Jaurès,
   - secteur centre-village,
   - secteur Joliot-Curie,
   - secteur gare

2. Périmètre du quartier de la Boissière (identification « à la rue »)

3. Copropriétés en potentielle fragilité forte à très forte (identification « à l'adresse »)
   - Copropriété Jean Cocteau (N°1; N°2/5; N°6/9; N°10/13; N°14)
   - Copropriété Terrasse de Sand (N°6/8; 14/16- rue G.Sand)
   - Copropriété Le Porrois (N°3 et 4 -square Louis Pergaud)

CONSIDERANT qu'une délibération de SQY, compétente en matière d'habitat, est obligatoire pour asseoir l'instauration et la délégation de la mise en œuvre, la gestion et le suivi du permis du louer à la commune de Trappes,

CONSIDERANT que les composantes doivent être formalisées dans une convention précisant :

- les zones géographiques ciblées de la DML et de l'APML,
- les modalités relatives aux dépôts, demandes et enregistrements,
- les modalités relatives à l'instruction, délivrance ou refus de la DML et APML,
- la date d'entrée en vigueur du dispositif.

CONSIDERANT ainsi que par délibération n°2022-267 du Conseil Communautaire du 30 juin 2022, SQY a délégué à la commune de Trappes la mise en œuvre et le suivi du permis de louer, sous ses deux régimes (DML et APML) à compter du 1er janvier 2023 et pour une durée d'un an jusqu'au 31 décembre 2023, date d'échéance du PLHi 2018-2023 de SQY,

CONSIDERANT que dans le cadre du lancement de la réalisation du PLUi-H (délibération n°2023-83 du Conseil Communautaire de SQY), le PLHi 2018-2023 a été prorogé de 3 ans par délibération n° 2023-244 du 16 novembre 2023,

CONSIDERANT que comme prévu dans la convention de délégation, un rapport annuel a été établi par la commune de Trappes et transmis à SQY au cours de cette délégation couvrant l'année 2023,

CONSIDERANT que ce dernier met en évidence les bénéfices de la mise en place du permis de louer sur la commune. 180 dossiers ont été déposés en commune, dont 80% en APML. Si 3 % des instructions ont conduit des oppositions de mise en location, 25% des propriétaires ont dû engager des travaux préalables à la mise en location,

CONSIDERANT que le bilan 2023 met également en exergue le repérage par la commune de 16 adresses supplémentaires présentant des risques (plusieurs infractions conséquentes au Règlement Sanitaire Départemental et au code de la Santé Publique relevées), toutes situées sur le secteur Action Cœur de ville de Trappes, et justifiant l'élargissement des périmètres d'application de l'autorisation préalable à la mise en location à ces adresses (liste des adresses ajoutées inscrites dans l'avenant à la convention),

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles qui peut être saisi de manière dématérialisée à partir du site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :
- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.
Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux.

Reçu du Contrôle de légalité le 29/02/2024
Identifiant : 078-217806215-20240226-7938-DE-1-1

CONSIDERANT l'avis favorable de la Commission Aménagement et Mobilités du 30 novembre 2023,

APRES EN AVOIR DELIBERE,

Article 1 : Approuve le bilan de la délégation du permis de louer sur l'année 2023.

Article 2 : Permet l'élargissement du dispositif aux adresses du secteur Action Cœur de ville de Trappes.

Article 3 : Approuve l'avenant n°1 à la Convention de délégation de la compétence relative à la mise en œuvre et au suivi du dispositif de « déclaration de mise en location » et d' « autorisation préalable à la mise en location » entre la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et la Commune de Trappes, modifiant les périmètres d'application de l'autorisation préalable à la mise en location sur la commune de Trappes.

Article 4 : Autorise le Président ou son représentant à signer cet avenant.

Publié sur le site de la Communauté d'Agglomération https://www.saint-quentin-en-yvelines.fr/fr

Adopté à l'unanimité par 71 voix pour

FAIT ET DELIBERE, SEANCE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS.

POUR EXTRAIT CONFORME

Le Président

Jean-Michel FOURGOUS

«signé électroniquement le **21/12/23**

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles qui peut être saisi de manière dématérialisée à partir du site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :
- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.
Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux.

Reçu du Contrôle de légalité le 29/02/2024
Identifiant : 078-217806215-20240226-7938-DE-1-1

DIRECTION DU LOGEMENT
Service Hygiène de l'Habitat &
Défense des locataires
Affaire suivie par A. Friquet
☎ 01.30.69.17.42
AF/2023-PDL bilan

PERMIS DE LOUER SUR LA VILLE DE TRAPPES

NOTE DE BILAN 2023

Contexte

Le programme local d'habitat intercommunal 2018-2023 (PLH) de SQY adopté par délibération du Conseil communautaire du 26 septembre 2019 (n°2019-274), définit les orientations et le programme d'actions en vue, notamment, d'améliorer la qualité du parc de logements existants afin de maintenir durablement son attractivité. Cette orientation n°2 consacre une fiche action dédiée à la lutte contre l'habitat indigne : *« initier une démarche partenariale pour évaluer les outils à mobiliser pour lutter contre les marchands de sommeil et les situations locatives complexes ».*

L'évolution du cadre législatif et tout particulièrement la loi n°2014 - 366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite « loi Alur », a créé des dispositifs permettant aux établissements publics à coopération intercommunale (EPCI) compétents en habitat, et aux communes, de veiller et s'assurer de la qualité du parc de logement locatif.

Afin d'améliorer la lutte contre l'habitat indigne et contre les marchands de sommeil, les articles L.634-1 et suivants, ainsi que L.635-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, instaurent des régimes de **déclaration de mise en location (DML)** et **d'autorisation préalable de mise en location (APML**), dans des zones délimitées, en cohérence avec le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) et le Programme Local de l'Habitat (PLH).

Différentes sources telles que l'observatoire des copropriétés piloté par SQY, les enquêtes sur le terrain du service communal d'hygiène de l'habitat, ont conforté la Ville de Trappes dans sa volonté de se doter d'un nouvel outil destiné à l'amélioration du parc privé existant aux fins d'habitation.

C'est pourquoi, comme le prévoit la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), en particulier son article 188, la Ville de trappes a souhaité que SQY délègue à la commune la mise en œuvre du dispositif dit « permis de louer »

Pour ce faire, une convention a été signée entre SQY et la Ville en date du 14 octobre 2022.

Rapport annuel sur les missions déléguées par SQY à la Ville

La convention précitée prévoit, conformément aux articles L.634-1 et L.635-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, que le Maire de la Commune s'engage à adresser un rapport annuel sur l'exercice de cette délégation contribuant ainsi à l'évaluation du dispositif.

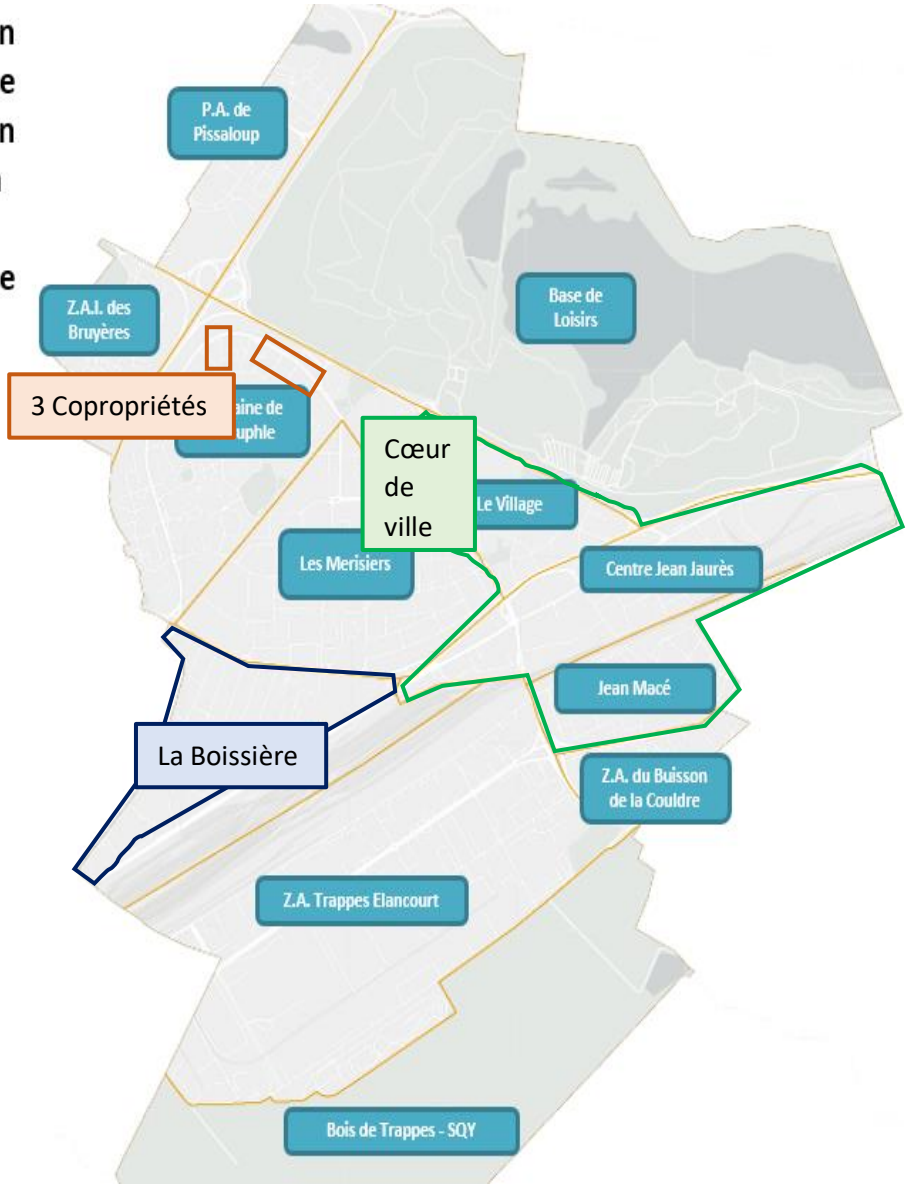
Reçu du Contrôle de légalité le 29/02/2024
Identifiant : 078-217806215-20240226-7938-DE-1-1

1) <u>Données globales</u>

Fin novembre 2023, le nombre de dossiers de permis de louer, APML et DML confondus, est de **<u>198</u>**.

Nb DML au 30-11-23 : **51**

Périmètre d'application de la déclaration de mise en location (DML) d'un bien à usage d'habitation principale- Ensemble de la ville TRAPPES



A L'EXCEPTION des trois zones APML :

<u>Nb APML au 22-11-23</u> **: 147** , comprenant :

1) Périmètre Cœur de Ville (Centre Jaurès+Village+Macé) = 122

2) Périmètre La Boissière (avec la résidence Garenne à Bréfaut) = 17

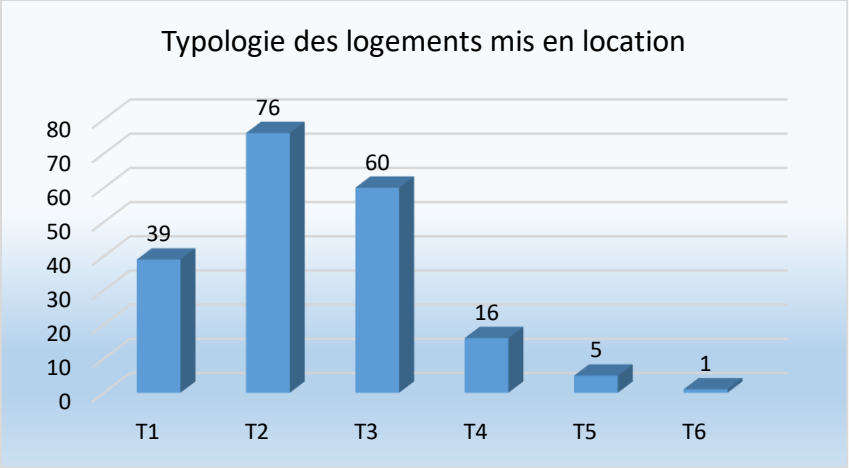
3) Périmètres « Trois copropriétés » (J. Cocteau, Terrasses de Sand et Le Porrois) = 8

Les dossiers APML représentent les trois quarts (74%) de l'ensemble des dossiers de permis de louer.

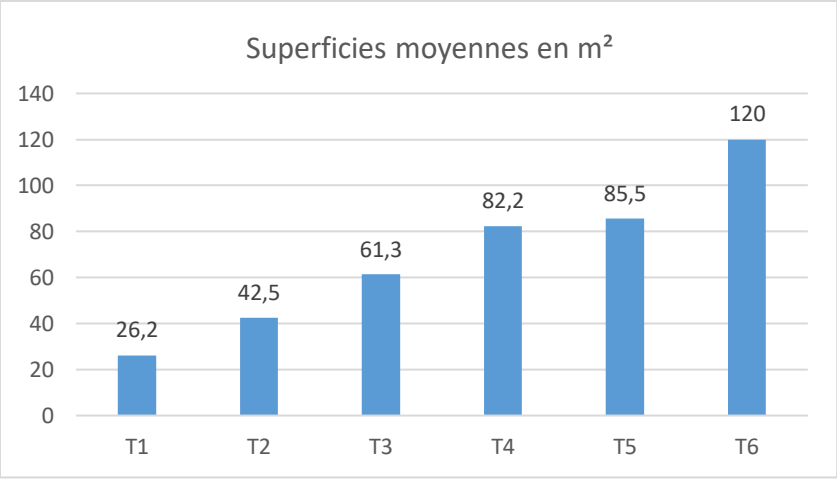
Reçu du Contrôle de légalité le 29/02/2024
Identifiant : 078-217806215-20240226-7938-DE-1-1

2) <u>Caractéristiques des logements faisant l'objet des APML et DML</u>

Pour les deux régimes confondus, la plupart des logements mis en location sont de type T2 (39%) et T3 (30%).

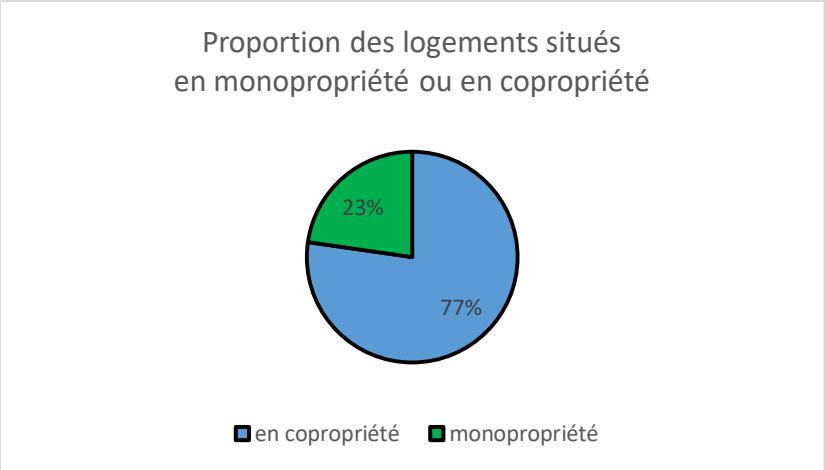


Les T2, en moyenne, font une superficie de 42,5 m² et les T3 de 61,3 m².



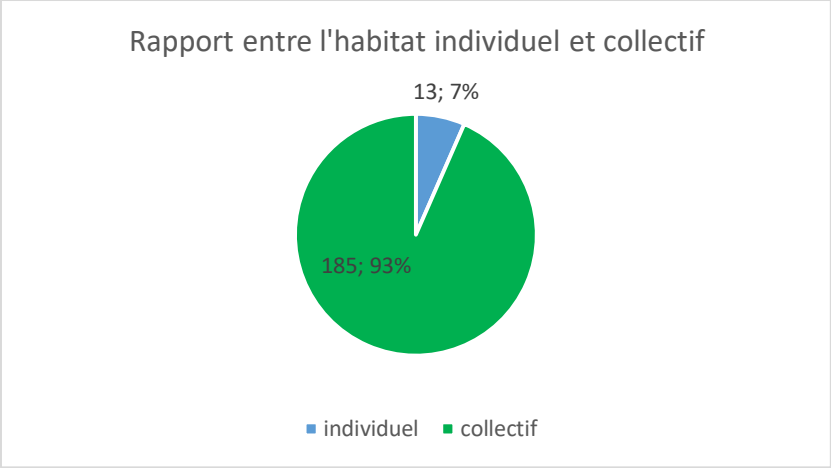
<u>Remarque</u> : un seul dossier concerne un logement de type T6 (maison anciennement occupée par les propriétaires).

153 logements sont en copropriété tandis que les 45 restant sont des monopropriétés.



Reçu du Contrôle de légalité le 29/02/2024
Identifiant : 078-217806215-20240226-7938-DE-1-1

La grande majorité des logements (93%) mis en location est située dans de l'habitat collectif. Il faut noter qu'est considéré comme « collectif » tout bâtiment d'au moins deux logements à une même adresse : cela comprend donc les pavillons divisés.



3) Traitement des dossiers

Le processus choisi en interne afin de respecter les délais d'instruction imposés par la réglementation, est le suivant :

- Pour les DML, délégation de signature au Directeur Logement (à défaut au DGS) ;
- Pour les APML, délégation de signature au Directeur Logement (à défaut au DGS) pour tous les courriers de suivi administratif, de rejet pour les dossiers non-aboutis (incomplétude) et pour l'autorisation de mise en location.

Le maire ne signe que les oppositions à la mise en location et les constats de mise en location sans autorisation (manquements) avec les courriers déclenchant une procédure contentieuse (courriers à la DDT 78).

a) DML

Chaque déclaration de mise en location fait l'objet de la délivrance d'un récépissé de dépôt, soit 51 récépissés.

En règle générale, de l'instruction du dossier technique jusqu'à la mise sous pli après signature, le traitement administratif (hors temps de signature) d'un dossier de DML est d'une heure.

b) APML

131 dossiers ont fait l'objet d'une autorisation de mise en location.

6 dossiers sont en instruction.

4 dossiers sont sous vigilance pour complétude, en attente de documents avant instruction proprement dite.

6 dossiers ont fait l'objet d'un refus (opposition révocable).

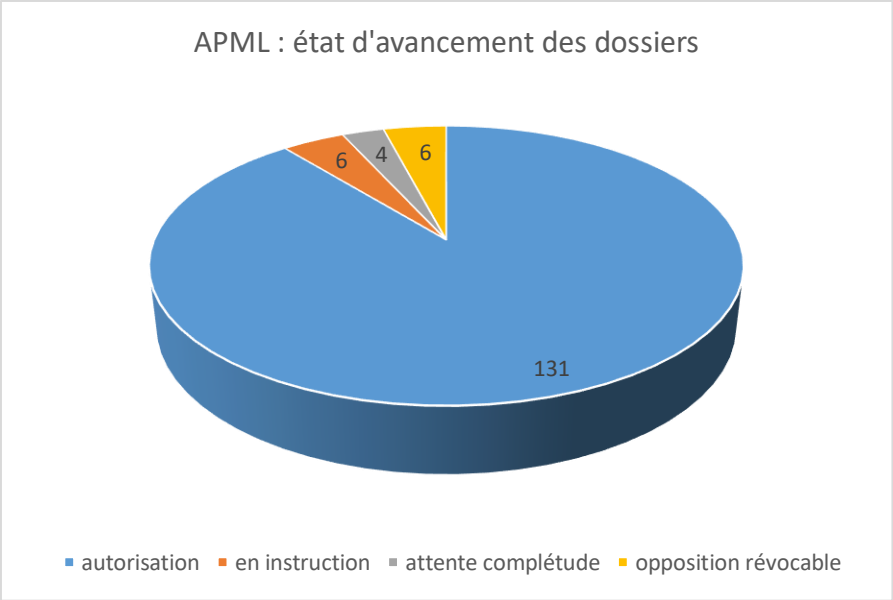
Il faut noter qu'en moyenne, le temps d'instruction d'une APML prend une journée.

Les étapes (hors temps de signature) sont :

- Attestation de dépôt du dossier ;
- Courrier de complétude ;
- Analyse des pièces transmises ;

Reçu du Contrôle de légalité le 29/02/2024
Identifiant : 078-217806215-20240226-7938-DE-1-1

- Proposition de visite (mention des levées à effectuer en cas d'anomalies avérées sur les diagnostics électricité et gaz) ;
- Visite et déplacement (tous les dossiers APML font l'objet d'une visite, à l'exception des logements situés dans des copropriétés bien entretenues, dans lesquelles plusieurs enquêtes ont déjà eu lieu, dont les caractéristiques techniques sont connues et attestées par photographies ou visite virtuelle fournie par l'agence mandataire);
- Planche photographique éditée suite au constat ;
- Courrier de non-opposition à la mise en location ou de refus en raison de la présence d'un risque pour la santé ou pour la sécurité des occupants ;
- En cas de refus, suivi dans les quinze jours accordés avant de clore le dossier.



Deux agents sont présents au Service Hygiène de l'Habitat et traitent les permis de louer en sus des dossiers d'hygiène de police administrative classique.

L'assistante administrative réceptionne les dossiers, s'assure de leur complétude, gère par mail et/ou courriers les échanges avec les administrés ou leurs mandataires, édite les récépissés, les courriers.

La responsable du service quant à elle étudie le contenu du dossier technique, effectue les visites des logements et dresse un rapport ou simple planche photographique selon l'état du logement. Elle étudie l'opportunité de déclencher une mise en demeure pour travaux ou une procédure d'insalubrité le cas échéant.

Sur une année, on peut évaluer la charge de travail liée au permis de louer à environ 0,5 ETP du poste d'assistante, et à 0,5 ETP du poste de responsable. Le volume des dossiers est irrégulièrement réparti sur l'année. En particulier l'été, au mois de juillet l'assistante a passé quasiment tout son temps sur les dossiers pour des mises en location souhaitées pour début septembre (début année scolaire et étudiante). 37 dossiers enregistrés sur juillet et août (soit 20% du total annuel).

4) Typologie des infractions

Un seul dossier depuis la mise en œuvre du dispositif a été très énergivore car il a fait l'objet de plus de huit mois de traitement, le pétitionnaire ayant ignoré les mails et courriers lui demandant de régulariser une location constatée sans autorisation préalable.

Reçu du Contrôle de légalité le 29/02/2024
Identifiant : 078-217806215-20240226-7938-DE-1-1

A été fait le courrier de signalement de l'infraction au permis de louer à la DDT 78 avec les renseignements afférents et le constat établi suite à deux visites de constat à l'improviste au domicile des locataires (attestant la mise en location sans possibilité de visite car refus de l'occupant).

Le pétitionnaire a répondu aux services préfectoraux et a donc tardivement adressé au Maire le Cerfa et le dossier technique afférent, aux fins de régularisation.

Une visite du logement a été faite avec l'accord du propriétaire qui a prévenu son locataire. La non-opposition à la mise en location a finalement été délivrée.

Deux autres infractions sont en cours de traitement, à savoir :

- Un dossier sur la copropriété La Garenne à Bréfaut (secteur La Boissière) pour lequel le Maire va pouvoir signaler l'infraction à la DDT 78 car le propriétaire a refusé le courrier adressé avec AR, lui stipulant qu'il a loué sans autorisation son bien.
- Lors d'une enquête sanitaire début novembre dans une copropriété du Centre Jaurès, il a été constaté la mise en location, sans autorisation, d'un logement depuis moins de trois mois. Il reste à trouver précisément les coordonnées du propriétaire concerné pour lui demander de régulariser sa situation.

5) Communication

Comme le prévoit la réglementation, la mise en place du dispositif permis de louer a fait l'objet 6 mois avant son entrée en vigueur au 1er janvier 2023, d'une communication sur le site internet de la Ville, dans le magazine municipal, sur les réseaux sociaux. En outre, des courriers ont été adressés à tous les professionnels immobiliers enregistrés au niveau du bassin d'emploi de SQY. La Ville a également informé par courrier les Etudes notariales avec lesquelles elle travaille.

Sur le site internet une page dédiée a été créée et sert depuis le 1er janvier 2023 de ressource pour les administrés souhaitant mettre un bien en location. Tout y est décrit et les pièces du dossier techniques y sont énumérées. Les formulaires officiels Cerfa y sont téléchargeables.

Le contact affiché, pour tout renseignement complémentaire, est le numéro de téléphone du Service Hygiène de l'Habitat ainsi que l'adresse de messagerie électronique dédiée : permisdelouer@mairie-trappes.fr.

Perspectives

Lors des enquêtes sanitaires effectuées dans le cadre des pouvoirs de police administrative du maire, le Service Hygiène de l'habitat a constaté des situations d'habitat dégradé, voire indigne, dans des rues non-répertoriées à ce jour dans le périmètre APML du Cœur de Ville.

Il s'agit par exemple d'habitat insalubre et particulièrement indigne rue Lazare Hoche avec un bien déclaré comme une maison unique au service des impôts, louée et divisée en six logements indignes.

Rue Angelina Janniard vient d'être constatée une situation d'habitat indécent, avec des problématiques multiples, techniques et administratives, laissant penser que le propriétaire (une quinzaine de logements au moins, monopropriété) agit en totale infraction avec le décret logement décent.

En outre, à l'occasion de dossiers traités en DML, des anomalies techniques, le plus souvent électriques, ont été relevées dans les dossiers techniques, sans possibilité de déclencher une visite car en périmètre DML. Cela laisse en suspens des dossiers pour lesquels les locataires ont l'information via le récépissé DML que leur propriétaire doit remédier à des anomalies, sans garantie sur le fait qu'il fasse

Reçu du Contrôle de légalité le 29/02/2024
Identifiant : 078-217806215-20240226-7938-DE-1-1

réellement les travaux par la suite. Les dossiers DML de ce type concernent notamment les rues Marceau, J-J Rousseau, de Port-Royal, des Fermes.

C'est pourquoi, la Ville sollicite la SQY afin de faire délibérer le Conseil Communautaire sur un projet d'avenant à la convention de délégation de la compétence relative à la mise en œuvre du permis de louer sur Trappes.

Le périmètre d'instruction étendu est proposé avec un ajout de 16 rues supplémentaires dans lesquelles le régime de l'APML s'appliquerait. Ce nouveau périmètre permettra aussi de mieux cadrer la location de certains biens sur des petits immeubles en marge du périmètre de l'OPAH-RU Cœur de Ville actuellement en cours.

Les deux autres périmètres APML (trois copropriétés et La Boissière) restent inchangés.

Reçu du Contrôle de légalité le 29/02/2024
Identifiant : 078-217806215-20240226-7938-DE-1-1

Avenant n°1 à la Convention de délégation de la compétence relative à la mise en œuvre et au suivi du dispositif de « déclaration de mise en location » et d' « autorisation préalable à la mise en location » entre la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et la Commune de Trappes

Entre :

Saint-Quentin en Yvelines (SQY), sis, 1 rue Hénaff BP 10118 78192 TRAPPES CEDEX, représentée par son Président, Monsieur Jean-Michel FOURGOUS, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 11 juillet 2020,

Ci-après dénommée « **SQY** »

d'une part,

et

La Commune de Trappes, 1 rue de la République 78 190 TRAPPES dument représentée par son maire, Monsieur Ali RABEH en vertu de la délibération du 4 juillet 2022

Ci-après dénommée la « **Commune** »

d'autre part,

Ci-après individuellement désignées une « **Partie** » et collectivement les « **Parties** ».

Préambule

Le programme local d'habitat intercommunal 2018-2023 (PLH) de SQY adopté par délibération du Conseil communautaire du 26 septembre 2019 (n°2019-274), définit les orientations et le programme d'actions en vue, notamment, d'améliorer la qualité du parc de logements existants afin de maintenir durablement son attractivité. Cette orientation n°2 consacre une fiche action dédiée à la lutte contre l'habitat indigne : *« initier une démarche partenariale pour évaluer les outils à mobiliser pour lutter contre les marchands de sommeil et les situations locatives complexes ».*

L'évolution du cadre législatif et tout particulièrement la loi n°2014 - 366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite « loi Alur », a créé des dispositifs permettant aux établissements publics à coopération intercommunale (EPCI) compétents en habitat, et aux communes, de veiller et s'assurer de la qualité du parc de logement locatif.

En particulier, le dispositif dit « permis de louer », sur un périmètre délimité préalablement, se caractérise par deux régimes distincts, soit:

- La déclaration de mise en location » (DML)

Reçu du Contrôle de légalité le 29/02/2024
Identifiant : 078-217806215-20240226-7938-DE-1-1

ou

- La demande d'autorisation préalable de mise en location (APML)

Ce mécanisme de « permis de louer » oblige le bailleur à réaliser une démarche administrative avant toute mise en location de son bien (APML) ou postérieurement à sa mise en location dans un délai de 15 jours (DML).
Il concerne les logements loués, nus ou meublés, à titre de résidence principale ; sont exclus ceux mis en location par un organisme de logement social ou faisant l'objet d'une convention d'aide personnalisée au logement APL avec l'état.
Ne sont concernés en revanche ni la reconduction du bail ni son renouvellement, ni la conclusion d'un avenant au contrat en cours.

La loi n°2018 - 1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) donne la faculté à un EPCI compétent en matière d'habitat de déléguer à l'une de ses communs membres, sur demande de celle-ci, la mise en œuvre et le suivi du régime de déclaration de mise en location et d'autorisation préalable de mise en location. La délégation est limitée à la durée de validité du programme local de l'habitat (PLH).

Ainsi, SQY, compétente en matière d'habitat, a souhaité par délibération déléguer à la commune de Trappes, à sa demande initiale (délibération 2022-343 du conseil municipal de Trappes), la mise en œuvre et le suivi du dispositif du permis de louer sous ses deux régimes : la déclaration de mise en location et l'autorisation préalable de mise en location.

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 d'une délibération (n. 2022-267) et d'une convention signée entre les parties, étant précisé ici que celle-ci n'emporte pas transfert de compétence.

La convention a été mise en œuvre depuis le 1er janvier 2023 pour une durée d'un an, couvrant la dernière année du PLHi 2018-2023. A noter qu'entre temps, dans le cadre du lancement de la réalisation du PLUi-H (délibération n. 2023-83 du conseil communautaire de SQY), le PLHi 2018-2023 a été prorogé de 3 ans par délibération n. 2023-244 le 16 novembre 2023.

A ce titre, la délimitation de périmètres d'application a été convenue avec la commune :

- Pour la déclaration de mise en location: sur l'ensemble de la commune (hors secteurs concernés par l'autorisation préalable de mise en location).

- Pour l'autorisation préalable à la mise en location : sur les zones suivantes jugées « à risque », concentrant des fragilités :

  1. Périmètre Action Cœur de ville (identification « à la rue ») :

  2. Périmètre du quartier de la Boissière (identification « à la rue »)

  3. Copropriétés en potentielle fragilité forte à très forte (identification « à l'adresse »)

Reçu du Contrôle de légalité le 29/02/2024
Identifiant : 078-217806215-20240226-7938-DE-1-1

Ainsi, pour les logements concernés par le régime d'autorisation préalable de mise en location, la conclusion d'un contrat de location sera conditionnée par l'obtention d'une autorisation préalable.

Conformément à la convention initiale, un rapport annuel a été établi par la commune de Trappes et transmis à SQY au cours de cette délégation couvrant l'année 2023, montrant les bénéfices de la mise en place du permis de louer sur la commune. **180 dossiers ont été déposés en commune dont 80% en APML**. Si 3 % des instructions ont conduit des oppositions de mise en location, 25% des propriétaires ont dû engager des travaux préalables à la mise en location.

Le bilan 2023 met également en exergue le repérage par la commune de 16 adresses supplémentaires présentant des risques (plusieurs infractions conséquentes au Règlement Sanitaire Départemental et au code de la Santé Publique relevées), toutes situées sur le secteur Action Cœur de ville de Trappes, et justifiant l'élargissement des périmètres d'application de l'autorisation préalable à la mise en location à ces adresses (liste des adresses ajoutées inscrites dans l'avenant à la convention).

CECI ETANT EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 :

L'Annexe 2 de la convention est modifiée avec les périmètres suivants :

ANNEXE 2 : Périmètres d'application de l'autorisation préalable à la mise en location sur la commune de Trappes.

Extension du périmètre d'application à tout le secteur Action Cœur de ville comprenant quatre secteurs d'intervention (en rouge, les rues ajoutées par rapport à la convention initiale).

1. **Secteur Jaurès**

- Rue Jean Jaurès
- Rue Fernand Brean
- Rue du Docteur Calmette
- Rue du Docteur Roux
- Avenue Carnot
- Avenue Paul-Vaillant Couturier
- Rue Pierre Sémard
- Rue du Clos des Beauges
- Allées Anne Franck et des Vergers
- Avenue Gabriel Péri
- Rue Jacques Boubas
- Rue Louise Michel
- Rue Fontaine
- Rue Rousseau

Reçu du Contrôle de légalité le 29/02/2024
Identifiant : 078-217806215-20240226-7938-DE-1-1

- Rue Florian
- Rue Molière
- Rue Racine
- Avenue Hoche
- Avenue Marceau

2. **Centre-village**

- Résidence F. Verdier, parcelle AY 0285 sise rue Danièle Casanova
- Rue de Montfort
- Rue Magloire Aristide Barré
- Rue Pierre Brossolette
- Rue des Fermes
- Rue du Cedre
- Rue Emile Zola
- Rue Janniard
- Rue du Martray
- Chemin de Paris.

3. **Joliot-Curie**

- Rue Irène Joliot-Curie
- Rue Port-Royal.

4. **Gare**

- Rue Jean Zay
- Rue Jean Macé.

ARTICLE 2 :

En application de l'article 2 de la convention initiale, au vue du bilan de l'année 2023 transmis par la commune et au vue de la prorogation du PLHi 2018-2023 adoptée en conseil communautaire le 16 novembre 2023 (délibération n. 2023-244), la convention est prorogée d'un an jusqu'au 31 décembre 2024.

Reçu du Contrôle de légalité le 29/02/2024
Identifiant : 078-217806215-20240226-7938-DE-1-1

ARTICLE 3 :

Les autres articles restent inchangés.

Fait à ……..., le …….

SQY **Commune**

Gregory Garestier
Le Vice-président délégué
à l'Habitat

Ali RABEH

Maire

Reçu du Contrôle de légalité le 29/02/2024
Identifiant : 078-217806215-20240226-7938-DE-1-1

ANNEXE 1 *:*

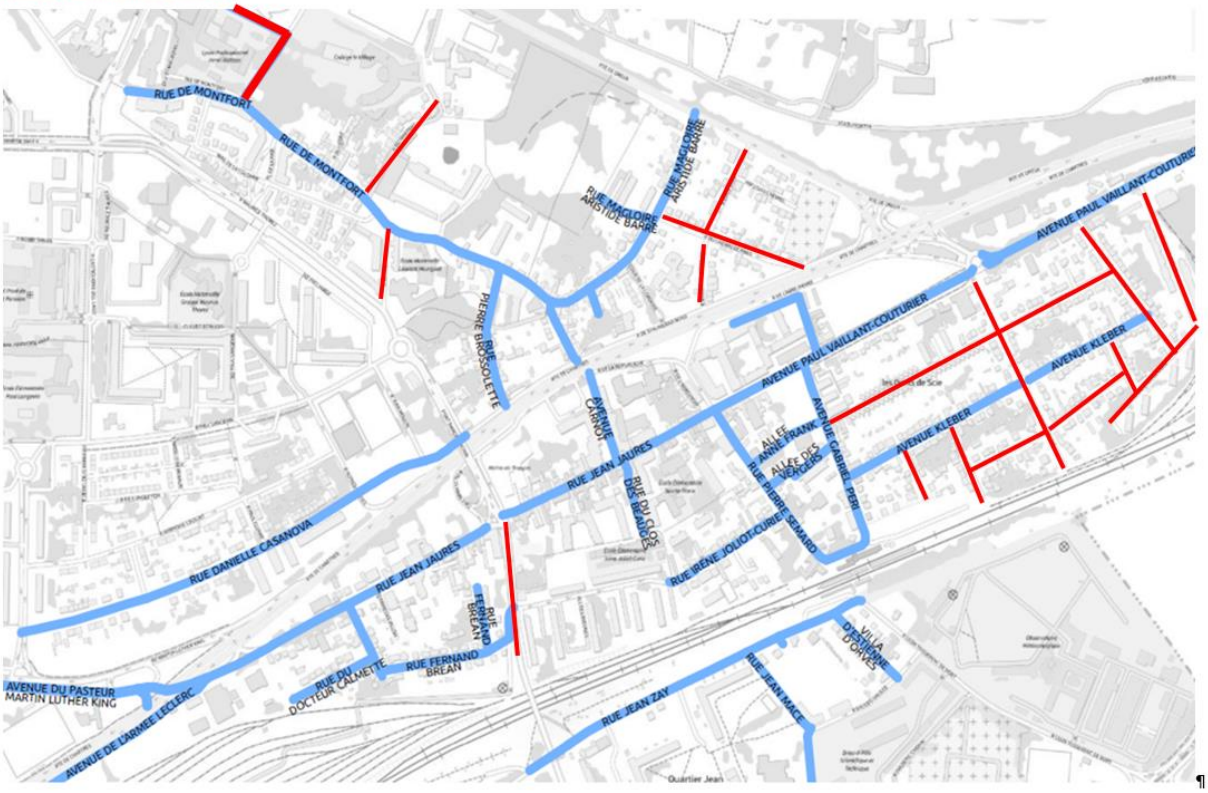
Périmètre d'application de la déclaration de mise en location (DML) d'un bien à usage d'habitation principale-
Ensemble de la ville TRAPPES

ANNEXE 2 ***: Périmètres d'application de l'autorisation préalable à la mise en location sur la commune de Trappes.***

Reçu du Contrôle de légalité le 29/02/2024
Identifiant : 078-217806215-20240226-7938-DE-1-1

2-1 Périmètre « Action Cœur de ville »

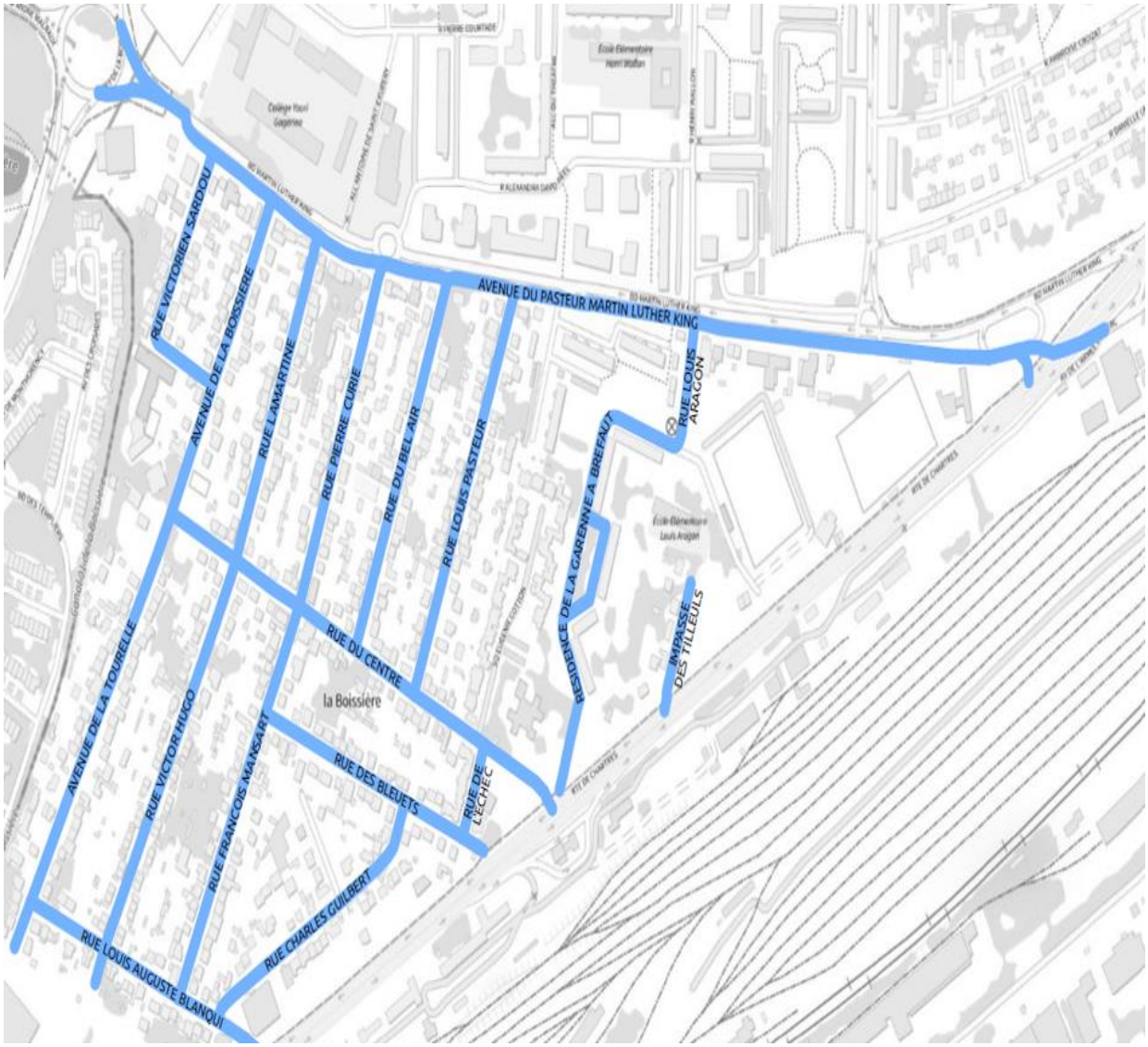
Rues·supplémentaires·en·rouge¶



¶

Reçu du Contrôle de légalité le 29/02/2024
Identifiant : 078-217806215-20240226-7938-DE-1-1

2-2 Périmètre du quartier de la Boissière



Reçu du Contrôle de légalité le 29/02/2024
Identifiant : 078-217806215-20240226-7938-DE-1-1

2-3 Périmètre des copropriétés en potentielle fragilité forte à très forte

Reçu du Contrôle de légalité le 29/02/2024
Identifiant : 078-217806215-20240226-7938-DE-1-1

Avenant n°1 à la Convention de délégation de la compétence relative à la mise en œuvre et au suivi du dispositif de « déclaration de mise en location » et d' « autorisation préalable à la mise en location » entre la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et la Commune de Trappes

Entre :

Saint-Quentin en Yvelines (SQY), sis, 1 rue Hénaff BP 10118 78192 TRAPPES CEDEX, représentée par son Président, Monsieur Jean-Michel FOURGOUS, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 11 juillet 2020,

Ci-après dénommée la « **SQY** »

d'une part,

et

La Commune de Trappes, 1 rue de la République 78 190 TRAPPES dument représentée par son maire, Monsieur Ali RABEH en vertu de la délibération du 4 juillet 2022

Ci-après dénommée la « **Commune** »

d'autre part,

Ci-après individuellement désignées une « **Partie** » et collectivement les « **Parties** ».

Préambule

Le programme local d'habitat intercommunal 2018-2023 (PLH) de SQY adopté par délibération du Conseil communautaire du 26 septembre 2019 (n°2019-274), définit les orientations et le programme d'actions en vue, notamment, d'améliorer la qualité du parc de logements existants afin de maintenir durablement son attractivité. Cette orientation n°2 consacre une fiche action dédiée à la lutte contre l'habitat indigne : *« initier une démarche partenariale pour évaluer les outils à mobiliser pour lutter contre les marchands de sommeil et les situations locatives complexes ».*

L'évolution du cadre législatif et tout particulièrement la loi n°2014 - 366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite « loi Alur », a créé des dispositifs permettant aux établissements publics à coopération intercommunale (EPCI) compétents en habitat, et aux communes, de veiller et s'assurer de la qualité du parc de logement locatif.

En particulier, le dispositif dit « permis de louer », sur un périmètre délimité préalablement, se caractérise par deux régimes distincts, soit:

- La déclaration de mise en location » (DML)

Reçu du Contrôle de légalité le 29/02/2024
Identifiant : 078-217806215-20240226-7938-DE-1-1

ou

- La demande d'autorisation préalable de mise en location (APML)

Ce mécanisme de « permis de louer » oblige le bailleur à réaliser une démarche administrative avant toute mise en location de son bien (APML) ou postérieurement à sa mise en location dans un délai de 15 jours (DML).
Il concerne les logements loués, nus ou meublés, à titre de résidence principale ; sont exclus ceux mis en location par un organisme de logement social ou faisant l'objet d'une convention d'aide personnalisée au logement APL avec l'état.
Ne sont concernés en revanche ni la reconduction du bail ni son renouvellement, ni la conclusion d'un avenant au contrat en cours.

La loi n°2018 - 1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) donne la faculté à un EPCI compétent en matière d'habitat de déléguer à l'une de ses communs membres, sur demande de celle-ci, la mise en œuvre et le suivi du régime de déclaration de mise en location et d'autorisation préalable de mise en location. La délégation est limitée à la durée de validité du programme local de l'habitat (PLH).

Ainsi, SQY, compétente en matière d'habitat, souhaite par délibération déléguer à la commune de Trappes, à sa demande initiale, la mise en œuvre et le suivi du dispositif du permis de louer sous ses deux régimes : la déclaration de mise en location et l'autorisation préalable de mise en location.
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 transfert de compétence.

La convention est mise en œuvre depuis le 1er janvier 2023

A cet titre, la délimitation de périmètres d'application a été convenue avec la commune :

- Pour la déclaration de mise en location: sur l'ensemble de la commune (hors secteurs concernés par l'autorisation préalable de mise en location).

- Pour l'autorisation préalable à la mise en location : sur les zones suivantes jugées « à risque », concentrant des fragilités :

  1. Périmètre Action Cœur de ville (identification « à la rue ») :

  2. Périmètre du quartier de la Boissière (identification « à la rue »)

  3. Copropriétés en potentielle fragilité forte à très forte (identification « à l'adresse »)

Ainsi, pour les logements concernés par le régime d'autorisation préalable de mise en location, la conclusion d'un contrat de location sera conditionnée par l'obtention d'une autorisation préalable.

Reçu du Contrôle de légalité le 29/02/2024
Identifiant : 078-217806215-20240226-7938-DE-1-1

CECI ETANT EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 :

L'Annexe 2 de la convention est modifiée avec les périmètres suivants :

ANNEXE n°2 **Cœur de Ville**

Périmètre comprenant quatre secteurs d'intervention correspondant à la phase de déploiement de l'Action Cœur de Ville (en rouge, les rues modifiées par rapport à la convention initiale).

1. **Secteur Jaurès**

- rue Jean Jaurès
- rue Fernand Brean
- rue du Docteur Calmette
- rue du Docteur Roux
- avenue Carnot
- avenue Paul-Vaillant Couturier
- rue Pierre Sémard
- rue du Clos des Beauges
- allées Anne Franck et des Vergers
- avenue Gabriel Péri

- Rue Jacques Boubas
- Rue Louise Michel
- Rue Fontaine
- Rue Rousseau
- Rue Florian
- Rue Molière
- Rue Racine
- Avenue Hoche
- Avenue Marceau

2. **Centre-village**

- Résidence F. Verdier, parcelle AY 0285 sise rue Danièle Casanova
- rue de Montfort
- rue Magloire Aristide Barré
- rue Pierre Brossolette
- Rue des Fermes
- Rue du Cedre
- Rue Emile Zola
- Rue Janniard
- Rue du Martray
- Chemin de Paris

Reçu du Contrôle de légalité le 29/02/2024
Identifiant : 078-217806215-20240226-7938-DE-1-1

3. **Joliot-Curie**

- rue Irène Joliot-Curie
- Rue Port-Royal

4. **Gare**
   - rue Jean Zay
   - rue Jean Macé

ARTICLE 2 :

En application de l'article 2 de la convention, la convention est prorogée d'un an jusqu'au 31 décembre 2024 dans l'attente d'un nouveau PLH.

ARTICLE 3 :

Les autres articles restent inchangés.

Fait à ……..., le …….

SQY **Commune**

Jean Michel FOURGOUS
Président

Ali RABEH
Maire

Ali RABEH
Maire de Trappes

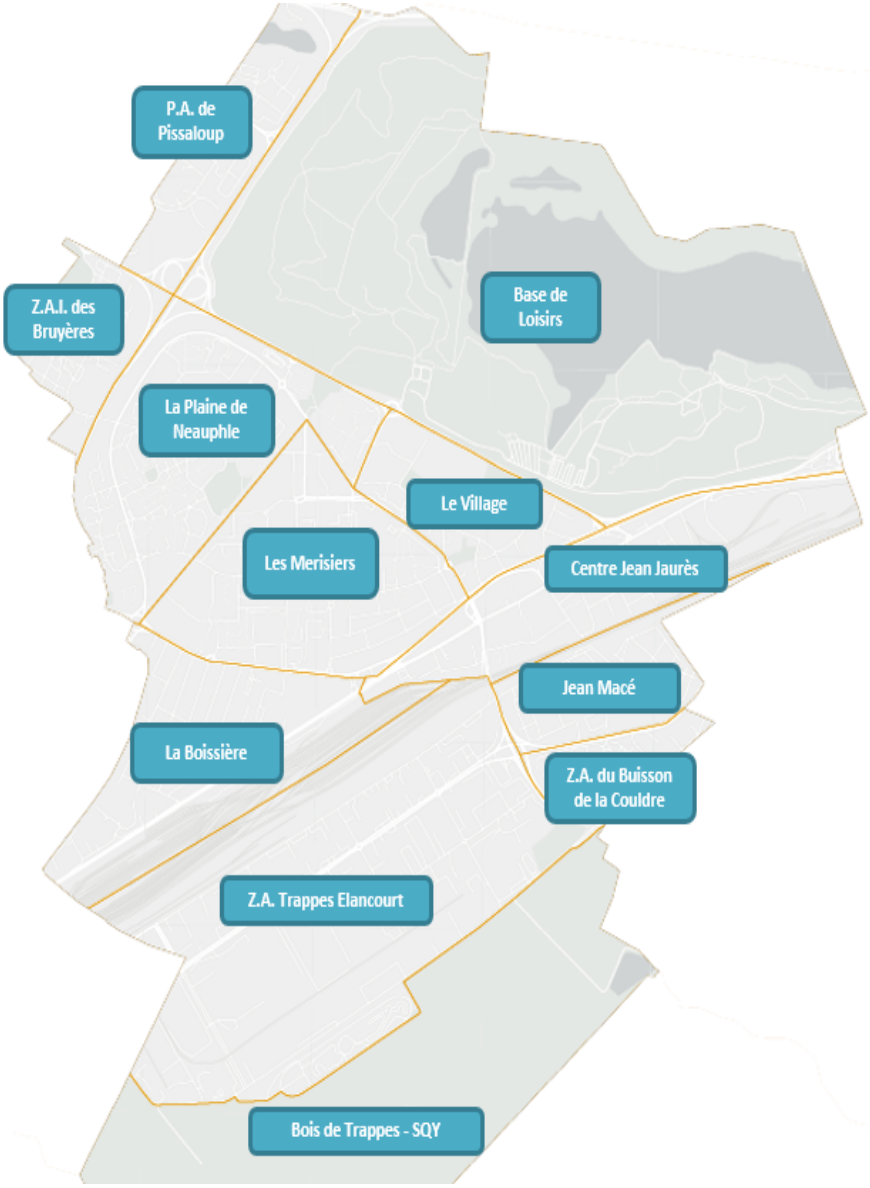
MAIRIE DE TRAPPES (78190)
Cabinet du Maire

Reçu du Contrôle de légalité le 29/02/2024
Identifiant : 078-217806215-20240226-7938-DE-1-1

ANNEXE 1 :

Reçu du Contrôle de légalité le 29/02/2024
Identifiant : 078-217806215-20240226-7938-DE-1-1

Périmètre d'application de la déclaration de mise en location (DML) d'un bien à usage d'habitation principale-
Ensemble de la ville TRAPPES

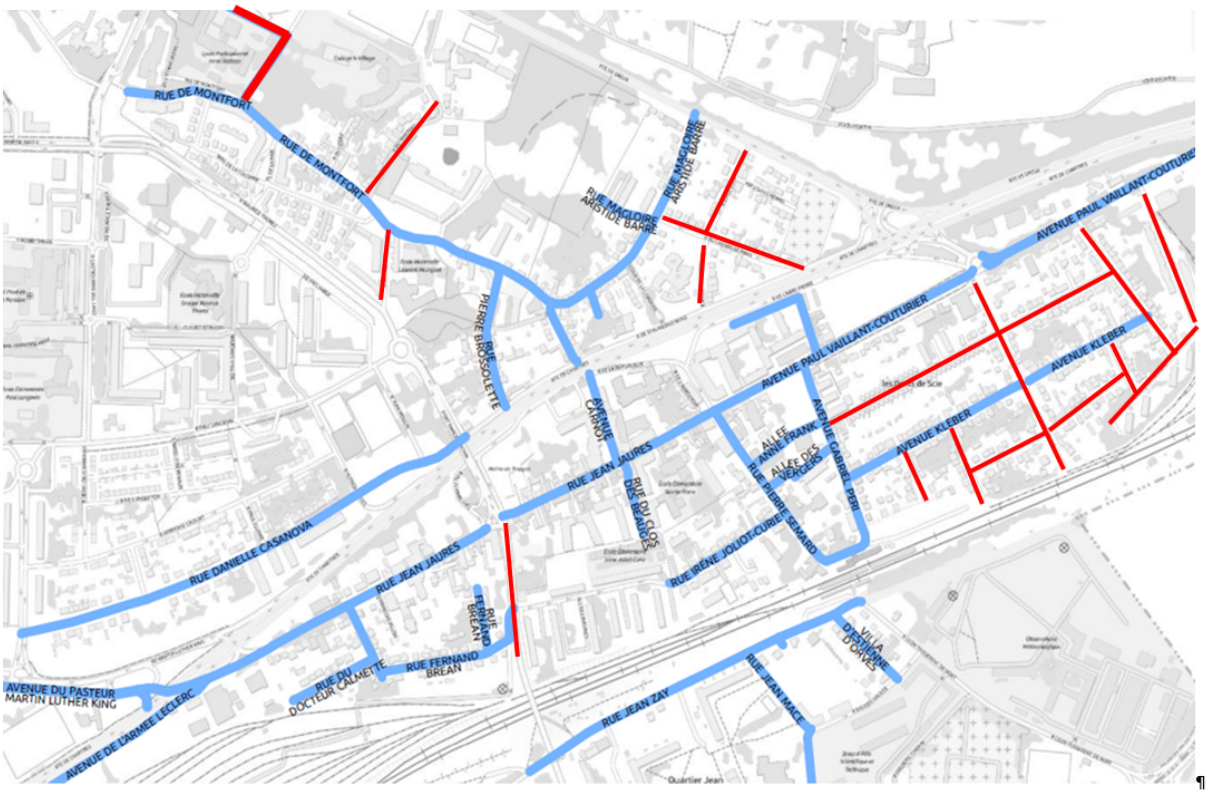


<u>ANNEXE 2</u> : Périmètres d'application de l'autorisation préalable à la mise en location sur la commune de Trappes.

<u>2-1 Périmètre « Action Cœur de ville »</u>

Reçu du Contrôle de légalité le 29/02/2024
Identifiant : 078-217806215-20240226-7938-DE-1-1

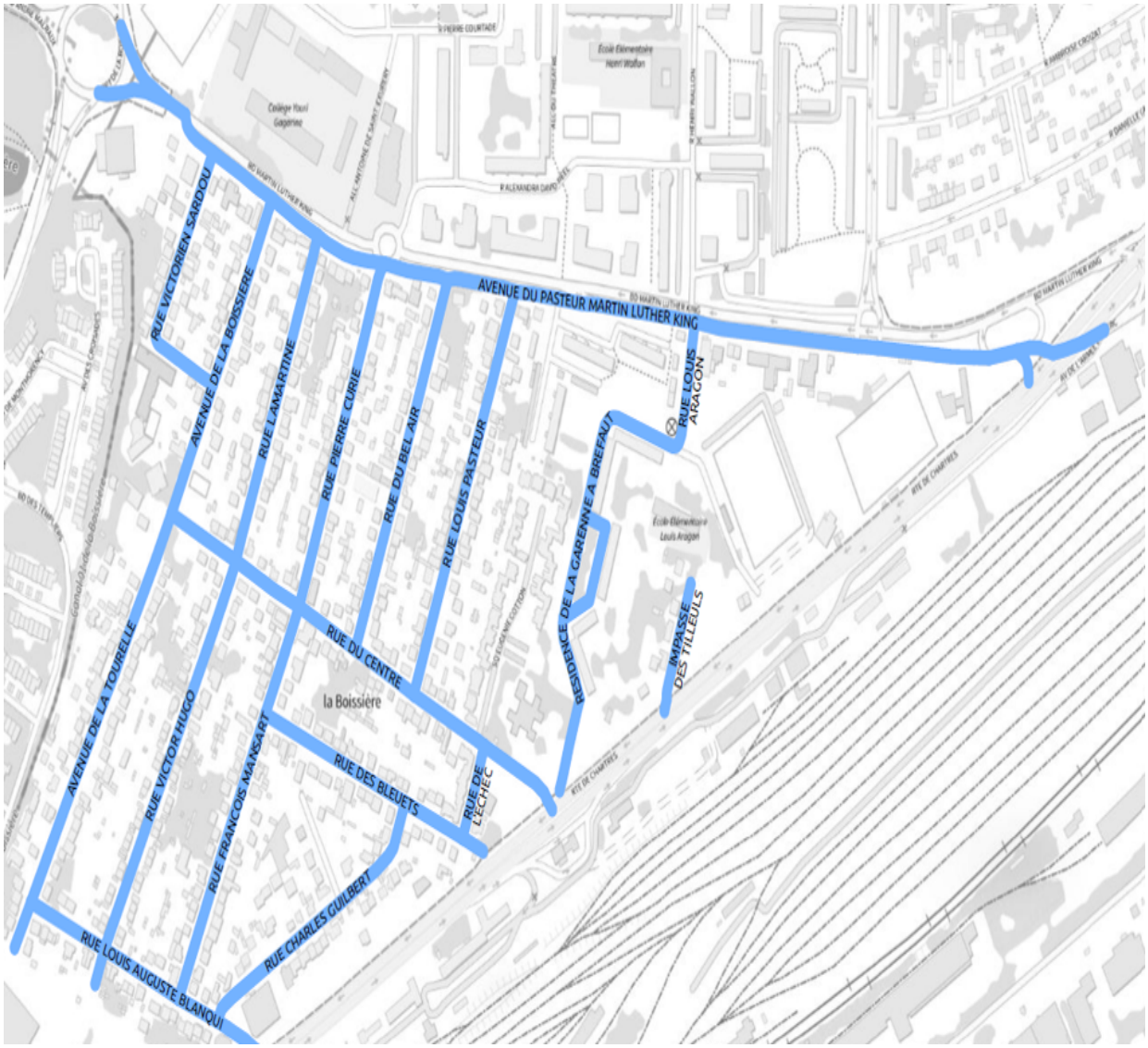
Rues·supplémentaires·en·rouge¶



¶

2-2 Périmètre du quartier de la Boissière

Reçu du Contrôle de légalité le 29/02/2024
Identifiant : 078-217806215-20240226-7938-DE-1-1

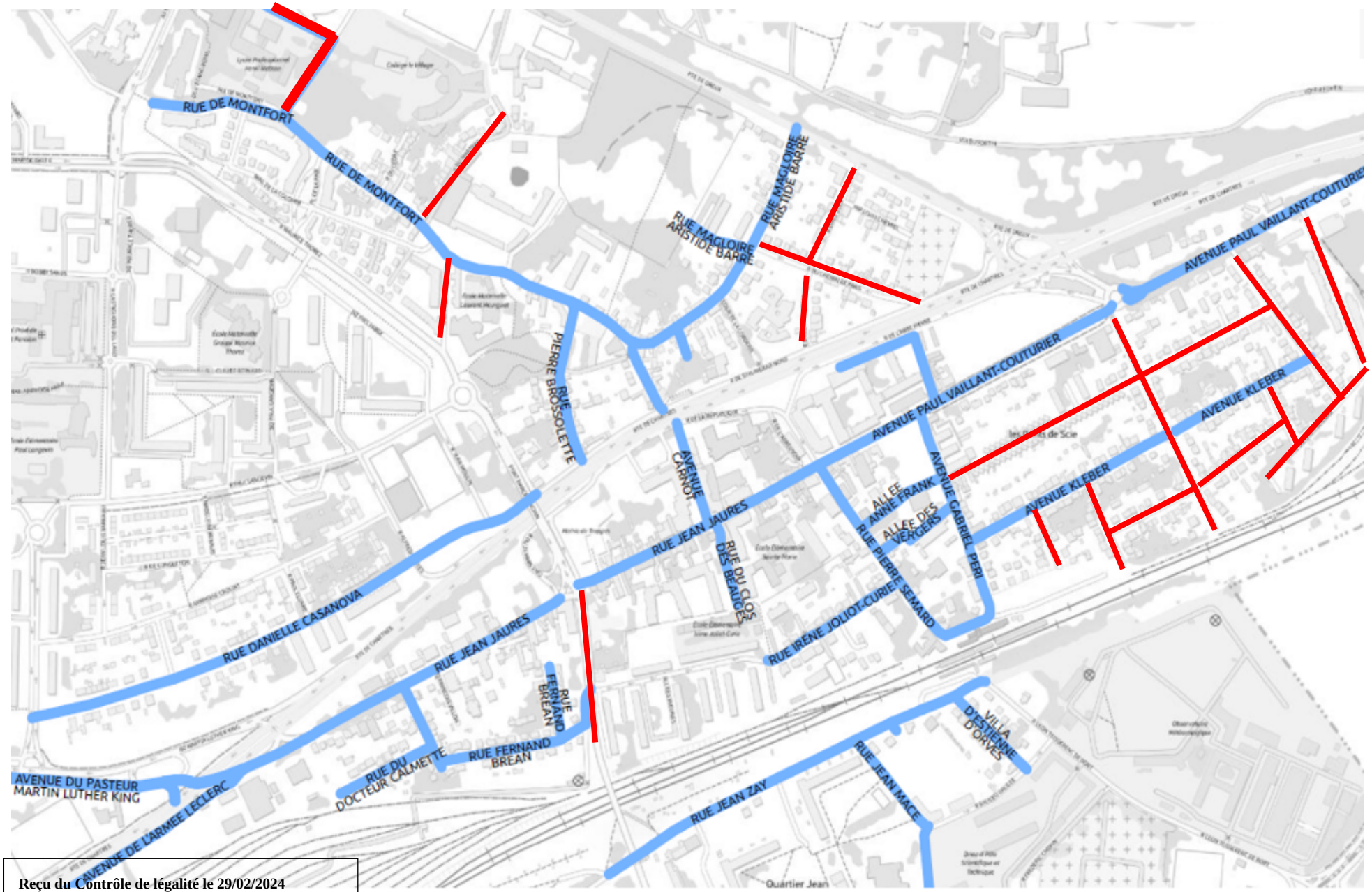


2-3 Périmètre des copropriétés en potentielle fragilité forte à très forte

Reçu du Contrôle de légalité le 29/02/2024
Identifiant : 078-217806215-20240226-7938-DE-1-1

Reçu du Contrôle de légalité le 29/02/2024
Identifiant : 078-217806215-20240226-7938-DE-1-1

Rues supplémentaires en rouge



Reçu du Contrôle de légalité le 29/02/2024
Identifiant : 078-217806215-20240226-7938-DE-1-1

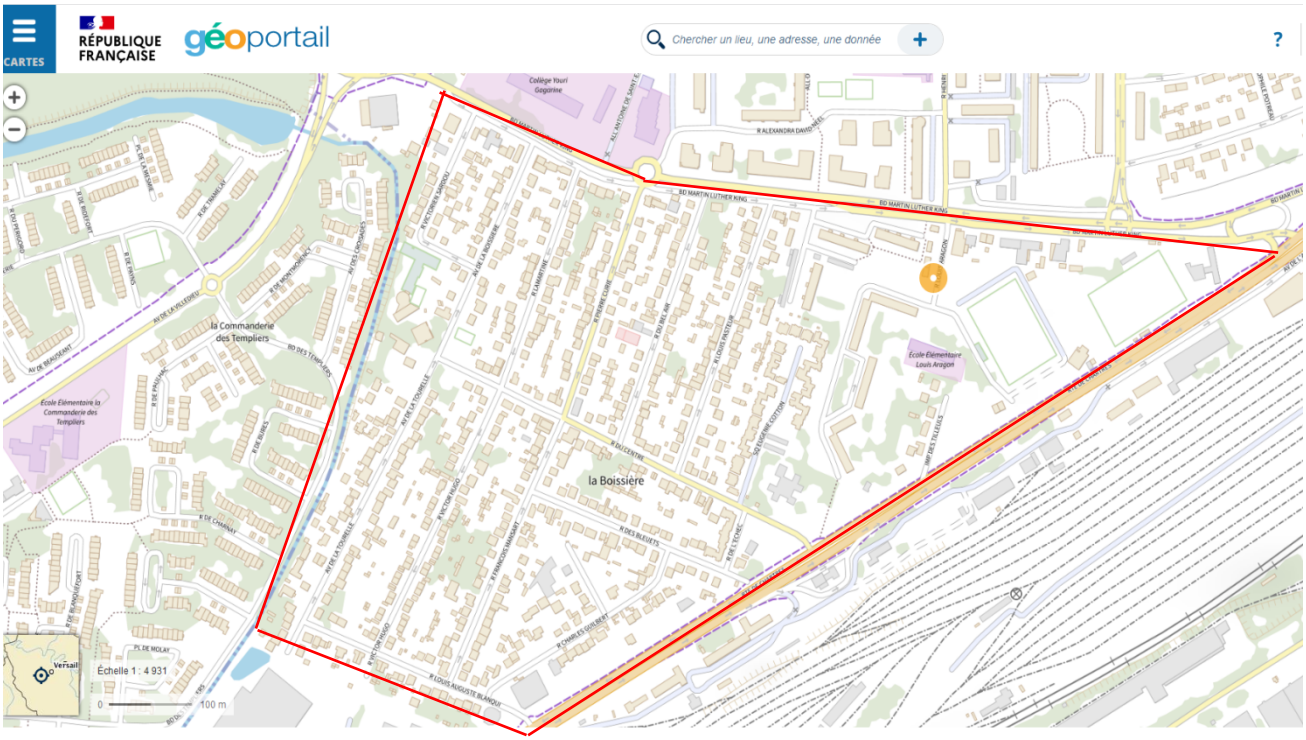
ANNEXE n°2 **La Boissière**

Périmètre comprenant

- Le boulevard Martin Luther King (D23), côté impair, tronçon allant de la RN10 (route de Chartres) jusqu'au carrefour avec la rue Victorien Sardou.
- la limite communale à l'Ouest, avec la commune d'Elancourt.
- La route de Chartres (RN10) côté pair, tronçon allant du carrefour avec le boulevard Martin Luther King (D23) à l'intersection avec la rue Louis Auguste Blanqui.

Avec les axes suivants dans leur intégralité :

- Rue Louis Aragon et Résidence Garenne à Bréfaut ;
- Impasse des Tilleuls ;
- Rue Louis Pasteur ;
- Rue du Bel Air ;
- Rue Pierre Curie ;
- Rue Lamartine ;
- Avenue de la Boissière ;
- Rue Victorien Sardou ;
- Rue du Centre ;
- Avenue de la Tourelle ;
- Rue Victor Hugo ;
- Rue François Mansart ;
- Rue Louis Auguste Blanqui ;
- Rue Charles Guilbert ;
- Rue des Bleuets ;
- Rue de l'Echec.



Reçu du Contrôle de légalité le 29/02/2024
Identifiant : 078-217806215-20240226-7938-DE-1-1

ANNEXE n°3 **Copropriétés fléchées avec une fragilité forte à très forte**

Données de l'Observatoire des copropriétés mis à jour en 2021 par la SQY.

Fiches cadastrales ci-jointes.

1) Résidence Jean Cocteau

Parcelle AH 0005

Adresses référencées : 1, 2-5, 6-9, 10-13 et 14 square Jean Cocteau

Syndic professionnel : CYTIA Europe Immo (+5 syndicats secondaires)

200 logements

2) Résidence le Porrois -Square Louis Pergaud

Parcelle AB 0073

Adresses référencées : 3 et 4 square Louis Pergaud

Syndic professionnel : FONCIA Geniez

215 logements

3) Résidence les Terrasses George Sand

Parcelle AB 0071

Adresse référencée : 6 square George Sand

Syndic professionnel : FONCIA Geniez

123 logements

Reçu du Contrôle de légalité le 29/02/2024
Identifiant : 078-217806215-20240226-7938-DE-1-1

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Reçu du Contrôle de légalité le 29/02/2024
Identifiant : 078-217806215-20240226-7938-DE-1-1

Département :
YVELINES

Commune :
TRAPPES

Section : AH
Feuille : 000 AH 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

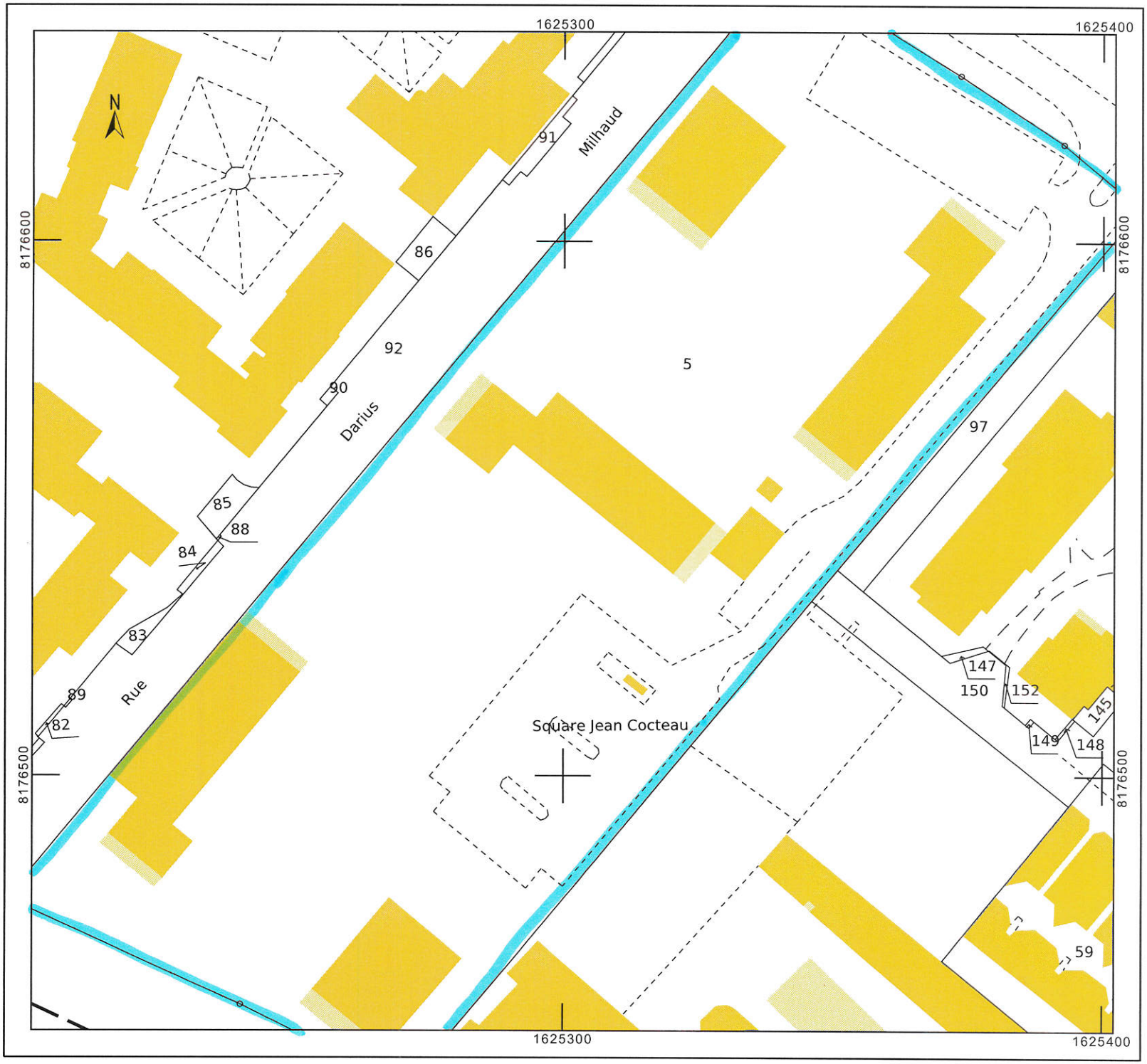
Date d'édition : 23/02/2022
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
VERSAILLES - Accueil et délivrance de documents
ouvert du lundi au vendredi 8h30/12h - 13h30/16h
sauf le mercredi de 8h30/12h 78015
78015 VERSAILLES
tél. 01 30 97 44 52 -fax 01 30 97 45 76
cdif.versailles@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Reçu du Contrôle de légalité le 29/02/2024
Identifiant : 078-217806215-20240226-7938-DE-1-1

Département :
YVELINES

Commune :
TRAPPES

Section : AB
Feuille : 000 AB 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

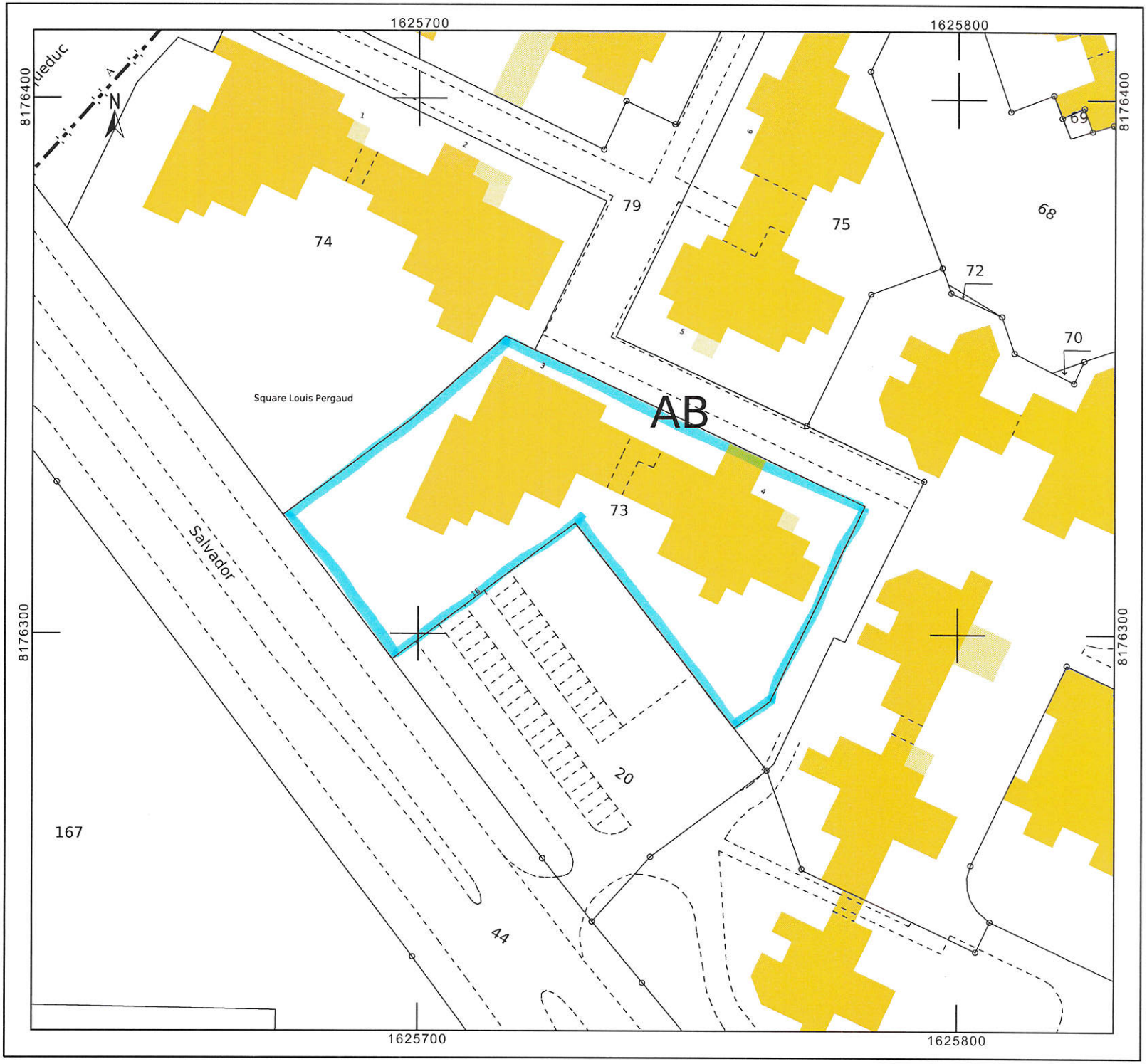
Date d'édition : 23/02/2022
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
VERSAILLES - Accueil et délivrance de documents
ouvert du lundi au vendredi 8h30/12h - 13h30/16h
sauf le mercredi de 8h30/12h 78015
78015 VERSAILLES
tél. 01 30 97 44 52 -fax 01 30 97 45 76
cdif.versailles@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Reçu du Contrôle de légalité le 29/02/2024
Identifiant : 078-217806215-20240226-7938-DE-1-1

Département :
YVELINES

Commune :
TRAPPES

Section : AB
Feuille : 000 AB 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

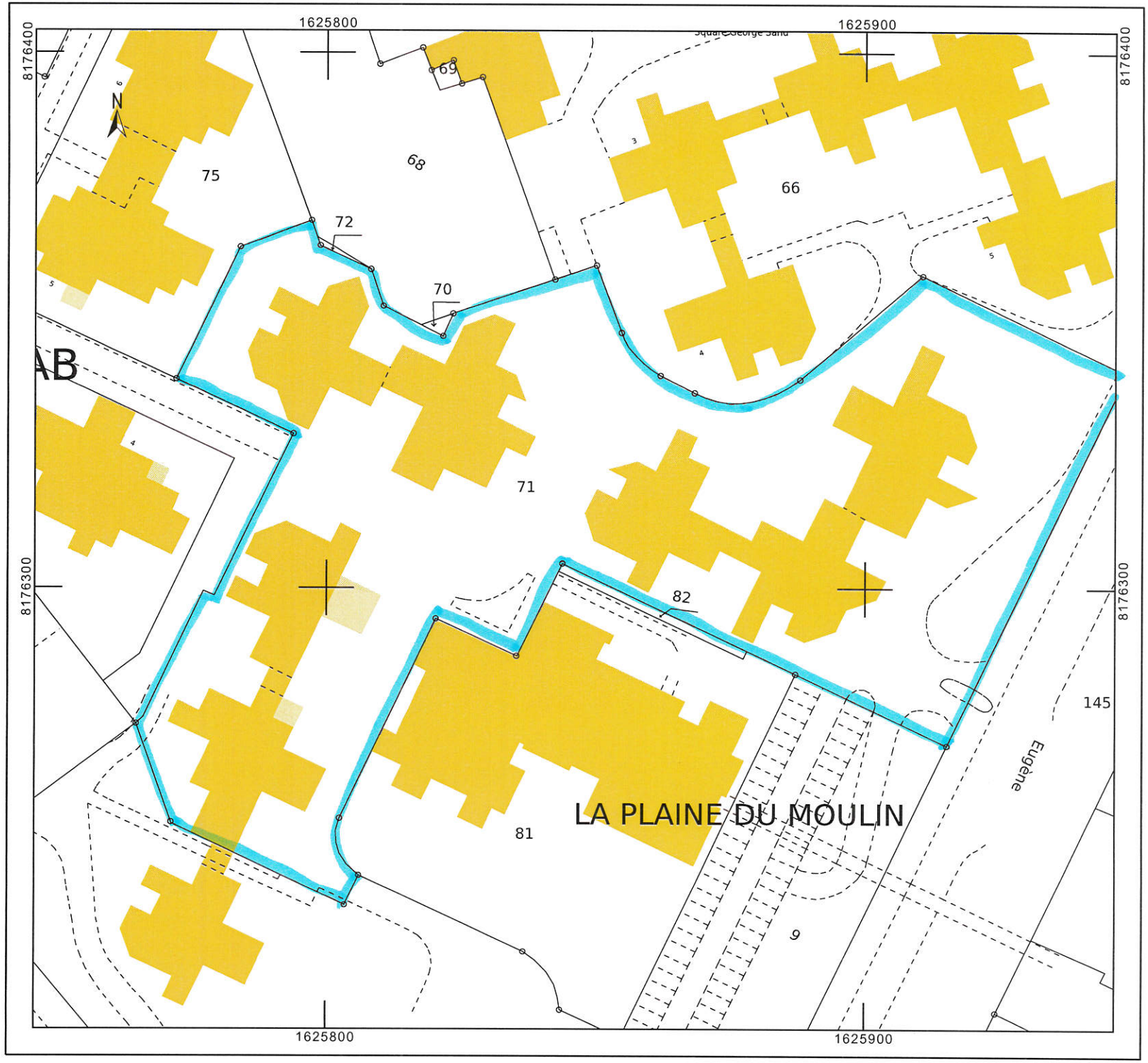
Date d'édition : 23/02/2022
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
VERSAILLES - Accueil et délivrance de documents
ouvert du lundi au vendredi 8h30/12h - 13h30/16h
sauf le mercredi de 8h30/12h 78015
78015 VERSAILLES
tél. 01 30 97 44 52 -fax 01 30 97 45 76
cdif.versailles@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics



DIRECTION DU LOGEMENT
Service Hygiène de l'Habitat &
Défense des locataires
Affaire suivie par A. Friquet
☎ 01.30.69.17.42
AF/2023-PDL bilan

PERMIS DE LOUER SUR LA VILLE DE TRAPPES

NOTE DE BILAN 2023

Contexte

Le programme local d'habitat intercommunal 2018-2023 (PLH) de SQY adopté par délibération du Conseil communautaire du 26 septembre 2019 (n°2019-274), définit les orientations et le programme d'actions en vue, notamment, d'améliorer la qualité du parc de logements existants afin de maintenir durablement son attractivité. Cette orientation n°2 consacre une fiche action dédiée à la lutte contre l'habitat indigne : *« initier une démarche partenariale pour évaluer les outils à mobiliser pour lutter contre les marchands de sommeil et les situations locatives complexes ».*

L'évolution du cadre législatif et tout particulièrement la loi n°2014 - 366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite « loi Alur », a créé des dispositifs permettant aux établissements publics à coopération intercommunale (EPCI) compétents en habitat, et aux communes, de veiller et s'assurer de la qualité du parc de logement locatif.

Afin d'améliorer la lutte contre l'habitat indigne et contre les marchands de sommeil, les articles L.634-1 et suivants, ainsi que L.635-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, instaurent des régimes de **déclaration de mise en location (DML)** et **d'autorisation préalable de mise en location (APML**), dans des zones délimitées, en cohérence avec le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) et le Programme Local de l'Habitat (PLH).

Différentes sources telles que l'observatoire des copropriétés piloté par SQY, les enquêtes sur le terrain du service communal d'hygiène de l'habitat, ont conforté la Ville de Trappes dans sa volonté de se doter d'un nouvel outil destiné à l'amélioration du parc privé existant aux fins d'habitation.

C'est pourquoi, comme le prévoit la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), en particulier son article 188, la Ville de trappes a souhaité que SQY délègue à la commune la mise en œuvre du dispositif dit « permis de louer »

Pour ce faire, une convention a été signée entre SQY et la Ville en date du 14 octobre 2022.

Rapport annuel sur les missions déléguées par SQY à la Ville

La convention précitée prévoit, conformément aux articles L.634-1 et L.635-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, que le Maire de la Commune s'engage à adresser un rapport annuel sur l'exercice de cette délégation contribuant ainsi à l'évaluation du dispositif.

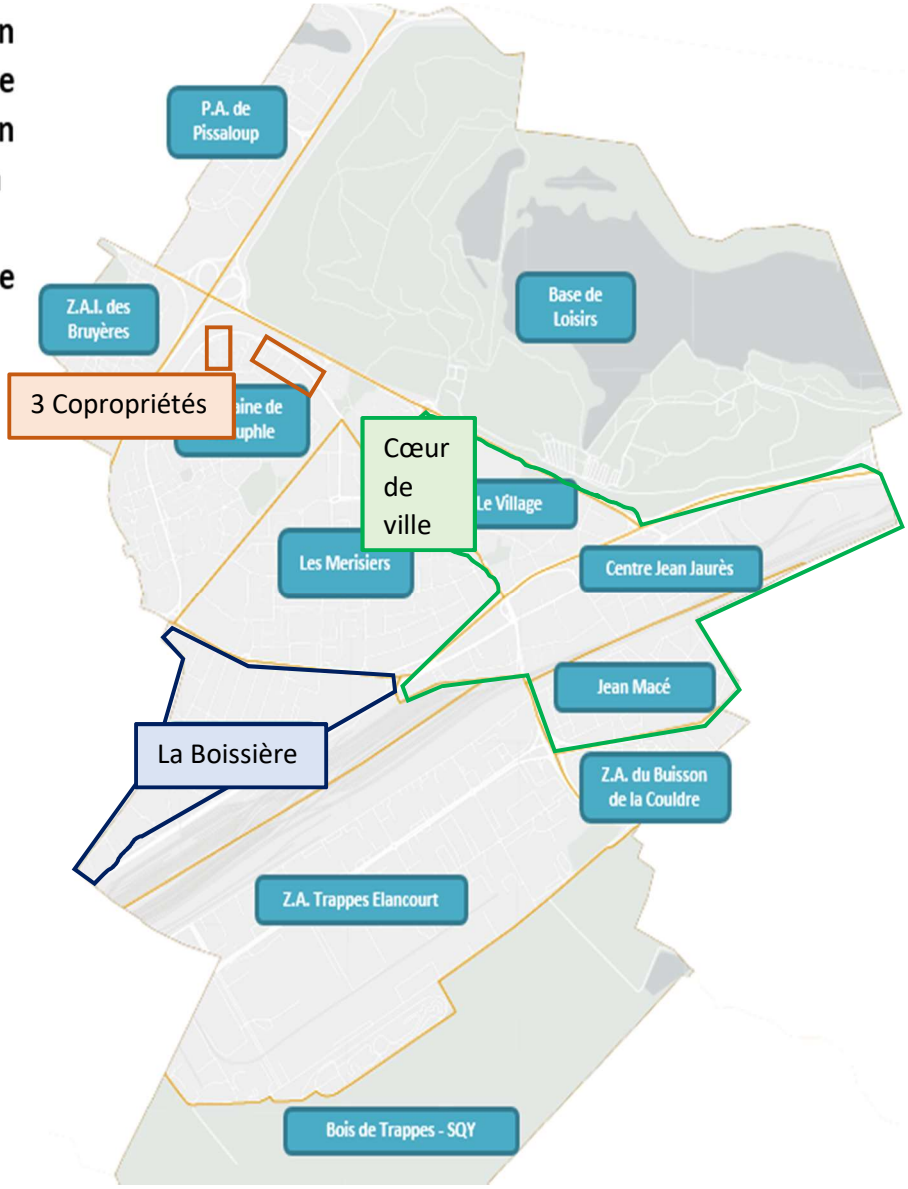
Reçu du Contrôle de légalité le 29/02/2024
Identifiant : 078-217806215-20240226-7938-DE-1-1

1) <u>Données globales</u>

Fin novembre 2023, le nombre de dossiers de permis de louer, APML et DML confondus, est de **<u>198</u>**.

Nb DML au 30-11-23 : **51**

Périmètre d'application de la déclaration de mise en location (DML) d'un bien à usage d'habitation principale- Ensemble de la ville TRAPPES



A L'EXCEPTION des trois zones APML :

<u>Nb APML au 22-11-23</u> **: 147** , comprenant :

1) Périmètre Cœur de Ville (Centre Jaurès+Village+Macé) = 122

2) Périmètre La Boissière (avec la résidence Garenne à Bréfaut) = 17

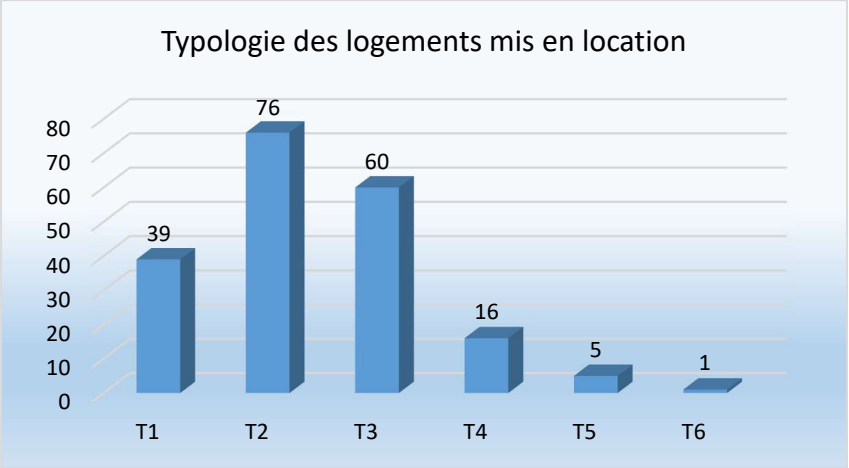
3) Périmètres « Trois copropriétés » (J. Cocteau, Terrasses de Sand et Le Porrois) = 8

Les dossiers APML représentent les trois quarts (74%) de l'ensemble des dossiers de permis de louer.

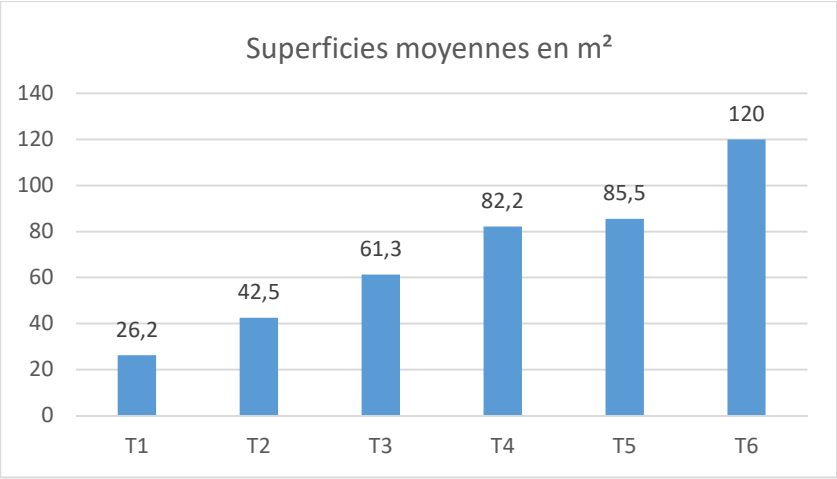
Reçu du Contrôle de légalité le 29/02/2024
Identifiant : 078-217806215-20240226-7938-DE-1-1

2) <u>Caractéristiques des logements faisant l'objet des APML et DML</u>

Pour les deux régimes confondus, la plupart des logements mis en location sont de type T2 (39%) et T3 (30%).

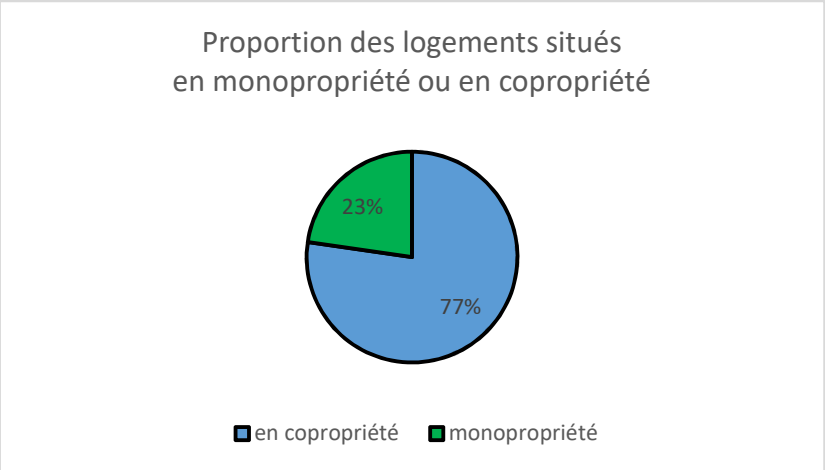


Les T2, en moyenne, font une superficie de 42,5 m² et les T3 de 61,3 m².



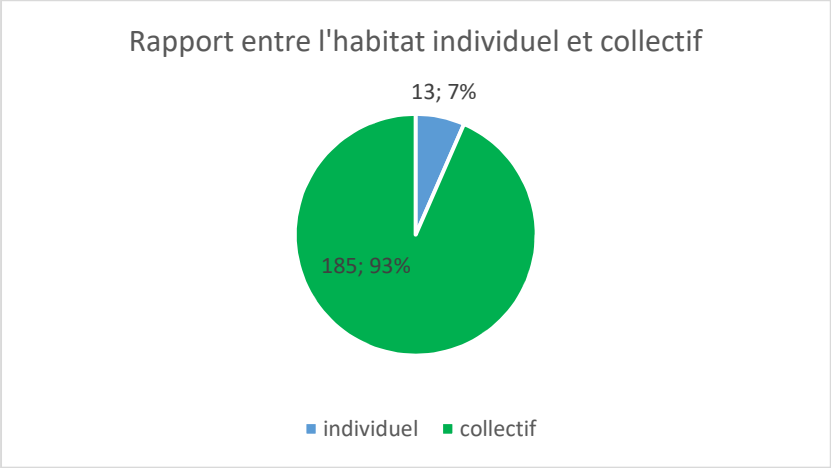
<u>Remarque</u> : un seul dossier concerne un logement de type T6 (maison anciennement occupée par les propriétaires).

153 logements sont en copropriété tandis que les 45 restant sont des monopropriétés.



Reçu du Contrôle de légalité le 29/02/2024
Identifiant : 078-217806215-20240226-7938-DE-1-1

La grande majorité des logements (93%) mis en location est située dans de l'habitat collectif. Il faut noter qu'est considéré comme « collectif » tout bâtiment d'au moins deux logements à une même adresse : cela comprend donc les pavillons divisés.



3) Traitement des dossiers

Le processus choisi en interne afin de respecter les délais d'instruction imposés par la réglementation, est le suivant :

- Pour les DML, délégation de signature au Directeur Logement (à défaut au DGS) ;
- Pour les APML, délégation de signature au Directeur Logement (à défaut au DGS) pour tous les courriers de suivi administratif, de rejet pour les dossiers non-aboutis (incomplétude) et pour l'autorisation de mise en location.

Le maire ne signe que les oppositions à la mise en location et les constats de mise en location sans autorisation (manquements) avec les courriers déclenchant une procédure contentieuse (courriers à la DDT 78).

a) DML

Chaque déclaration de mise en location fait l'objet de la délivrance d'un récépissé de dépôt, soit 51 récépissés.

En règle générale, de l'instruction du dossier technique jusqu'à la mise sous pli après signature, le traitement administratif (hors temps de signature) d'un dossier de DML est d'une heure.

b) APML

131 dossiers ont fait l'objet d'une autorisation de mise en location.

6 dossiers sont en instruction.

4 dossiers sont sous vigilance pour complétude, en attente de documents avant instruction proprement dite.

6 dossiers ont fait l'objet d'un refus (opposition révocable).

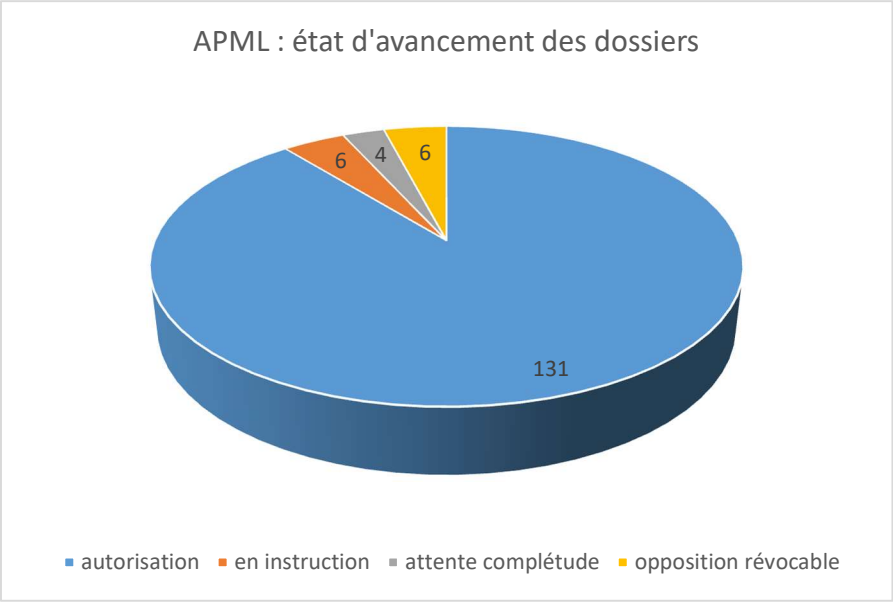
Il faut noter qu'en moyenne, le temps d'instruction d'une APML prend une journée.

Les étapes (hors temps de signature) sont :

- Attestation de dépôt du dossier ;
- Courrier de complétude ;
- Analyse des pièces transmises ;

Reçu du Contrôle de légalité le 29/02/2024
Identifiant : 078-217806215-20240226-7938-DE-1-1

- Proposition de visite (mention des levées à effectuer en cas d'anomalies avérées sur les diagnostics électricité et gaz) ;
- Visite et déplacement (tous les dossiers APML font l'objet d'une visite, à l'exception des logements situés dans des copropriétés bien entretenues, dans lesquelles plusieurs enquêtes ont déjà eu lieu, dont les caractéristiques techniques sont connues et attestées par photographies ou visite virtuelle fournie par l'agence mandataire);
- Planche photographique éditée suite au constat ;
- Courrier de non-opposition à la mise en location ou de refus en raison de la présence d'un risque pour la santé ou pour la sécurité des occupants ;
- En cas de refus, suivi dans les quinze jours accordés avant de clore le dossier.



Deux agents sont présents au Service Hygiène de l'Habitat et traitent les permis de louer en sus des dossiers d'hygiène de police administrative classique.

L'assistante administrative réceptionne les dossiers, s'assure de leur complétude, gère par mail et/ou courriers les échanges avec les administrés ou leurs mandataires, édite les récépissés, les courriers.

La responsable du service quant à elle étudie le contenu du dossier technique, effectue les visites des logements et dresse un rapport ou simple planche photographique selon l'état du logement. Elle étudie l'opportunité de déclencher une mise en demeure pour travaux ou une procédure d'insalubrité le cas échéant.

Sur une année, on peut évaluer la charge de travail liée au permis de louer à environ 0,5 ETP du poste d'assistante, et à 0,5 ETP du poste de responsable. Le volume des dossiers est irrégulièrement réparti sur l'année. En particulier l'été, au mois de juillet l'assistante a passé quasiment tout son temps sur les dossiers pour des mises en location souhaitées pour début septembre (début année scolaire et étudiante). 37 dossiers enregistrés sur juillet et août (soit 20% du total annuel).

4) Typologie des infractions

Un seul dossier depuis la mise en œuvre du dispositif a été très énergivore car il a fait l'objet de plus de huit mois de traitement, le pétitionnaire ayant ignoré les mails et courriers lui demandant de régulariser une location constatée sans autorisation préalable.

Reçu du Contrôle de légalité le 29/02/2024
Identifiant : 078-217806215-20240226-7938-DE-1-1

A été fait le courrier de signalement de l'infraction au permis de louer à la DDT 78 avec les renseignements afférents et le constat établi suite à deux visites de constat à l'improviste au domicile des locataires (attestant la mise en location sans possibilité de visite car refus de l'occupant).

Le pétitionnaire a répondu aux services préfectoraux et a donc tardivement adressé au Maire le Cerfa et le dossier technique afférent, aux fins de régularisation.

Une visite du logement a été faite avec l'accord du propriétaire qui a prévenu son locataire. La non-opposition à la mise en location a finalement été délivrée.

Deux autres infractions sont en cours de traitement, à savoir :

- Un dossier sur la copropriété La Garenne à Bréfaut (secteur La Boissière) pour lequel le Maire va pouvoir signaler l'infraction à la DDT 78 car le propriétaire a refusé le courrier adressé avec AR, lui stipulant qu'il a loué sans autorisation son bien.
- Lors d'une enquête sanitaire début novembre dans une copropriété du Centre Jaurès, il a été constaté la mise en location, sans autorisation, d'un logement depuis moins de trois mois. Il reste à trouver précisément les coordonnées du propriétaire concerné pour lui demander de régulariser sa situation.

5) Communication

Comme le prévoit la réglementation, la mise en place du dispositif permis de louer a fait l'objet 6 mois avant son entrée en vigueur au 1er janvier 2023, d'une communication sur le site internet de la Ville, dans le magazine municipal, sur les réseaux sociaux. En outre, des courriers ont été adressés à tous les professionnels immobiliers enregistrés au niveau du bassin d'emploi de SQY. La Ville a également informé par courrier les Etudes notariales avec lesquelles elle travaille.

Sur le site internet une page dédiée a été créée et sert depuis le 1er janvier 2023 de ressource pour les administrés souhaitant mettre un bien en location. Tout y est décrit et les pièces du dossier techniques y sont énumérées. Les formulaires officiels Cerfa y sont téléchargeables.

Le contact affiché, pour tout renseignement complémentaire, est le numéro de téléphone du Service Hygiène de l'Habitat ainsi que l'adresse de messagerie électronique dédiée : permisdelouer@mairie-trappes.fr.

Perspectives

Lors des enquêtes sanitaires effectuées dans le cadre des pouvoirs de police administrative du maire, le Service Hygiène de l'habitat a constaté des situations d'habitat dégradé, voire indigne, dans des rues non-répertoriées à ce jour dans le périmètre APML du Cœur de Ville.

Il s'agit par exemple d'habitat insalubre et particulièrement indigne rue Lazare Hoche avec un bien déclaré comme une maison unique au service des impôts, louée et divisée en six logements indignes.

Rue Angelina Janniard vient d'être constatée une situation d'habitat indécent, avec des problématiques multiples, techniques et administratives, laissant penser que le propriétaire (une quinzaine de logements au moins, monopropriété) agit en totale infraction avec le décret logement décent.

En outre, à l'occasion de dossiers traités en DML, des anomalies techniques, le plus souvent électriques, ont été relevées dans les dossiers techniques, sans possibilité de déclencher une visite car en périmètre DML. Cela laisse en suspens des dossiers pour lesquels les locataires ont l'information via le récépissé DML que leur propriétaire doit remédier à des anomalies, sans garantie sur le fait qu'il fasse

Reçu du Contrôle de légalité le 29/02/2024
Identifiant : 078-217806215-20240226-7938-DE-1-1

réellement les travaux par la suite. Les dossiers DML de ce type concernent notamment les rues Marceau, J-J Rousseau, de Port-Royal, des Fermes.

C'est pourquoi, la Ville sollicite la SQY afin de faire délibérer le Conseil Communautaire sur un projet d'avenant à la convention de délégation de la compétence relative à la mise en œuvre du permis de louer sur Trappes.

Le périmètre d'instruction étendu est proposé avec un ajout de 16 rues supplémentaires dans lesquelles le régime de l'APML s'appliquerait. Ce nouveau périmètre permettra aussi de mieux cadrer la location de certains biens sur des petits immeubles en marge du périmètre de l'OPAH-RU Cœur de Ville actuellement en cours.

Les deux autres périmètres APML (trois copropriétés et La Boissière) restent inchangés.

Reçu du Contrôle de légalité le 29/02/2024
Identifiant : 078-217806215-20240226-7938-DE-1-1