

EXTRAIT D'UNE DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 20/06/2025

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
15	09	13

Vote
A l'unanimité
Pour : 13
Contre : 0
Abstention : 0

Acte rendu exécutoire après dépôt
en Sous Préfecture de Mantes la
Jolie
Le : 21/06/2025
Et
Publication ou notification du :
21/06/2025

L'an 2025, le 20 Juin à 20h30, le Conseil Municipal de la Commune de TACOIGNIERES s'est réuni à la mairie, lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur LE BAIL Patrice, Maire, en session ordinaire.

Les convocations individuelles, l'ordre du jour et les notes explicatives de synthèse ont été transmis par écrit aux conseillers municipaux le 16/06/2025. La convocation et l'ordre du jour ont été affichés à la porte de la Mairie le 16/06/2025.

Présents : M. LE BAIL Patrice, Maire, Mmes : BLAVOET Amélie, CORDIEZ Christine, DESHUMEURS Carmela, MM : FAURE Patrick, GOMEZ José, LECUIR Christophe, LEVACHER Thierry, PIERRE Alain.

Pouvoirs :

DE BERTRAND France a donné pouvoir à LEVACHER Thierry
GASTINOIS Ludovic a donné pouvoir à PIERRE Alain
CASTIGLIONE Arnaud a donné pouvoir à GOMEZ José
GACEMI Agnès a donné pouvoir à BLAVOET Amélie

Absentes :

GARRIER Amandine, LEGER Céline

A été nommé secrétaire : Thierry LEVACHER

2025-VI-14 – INSTAURATION DU REGIME D'AUTORISATION PREALABLE DE MISE EN LOCATION DIT " PERMIS DE LOUER "

Les mesures mises en place par la loi 2014-366 en date du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) ont renforcé les outils de lutte contre l'habitat indigne en proposant un dispositif permettant la vérification de la qualité des logements locatifs en amont de leur occupation.

Il s'agit du régime des autorisations préalables de mise en location dit « permis de louer ». Celui-ci peut être mis en œuvre sur les territoires présentant un habitat dégradé.

A Tacoignières, le parc de logements mis en location est à la fois public suite à la construction de logements collectifs en 2021 et privé car de plus en plus de propriétaires mettent en location leur bien immobilier.

Monsieur le Maire informe le conseil municipal qu'il a été alerté dernièrement sur la situation d'insalubrité d'un bien privé mis en location.

Dans le cadre de ce nouveau dispositif, la mise en location est subordonnée à la délivrance d'une autorisation par le maire compétent en matière d'habitat après dépôt par le propriétaire d'une demande d'autorisation préalable.

Il est proposé d'instaurer le régime d'autorisation préalable de mise en location sur le périmètre du droit de péemption urbain (DPU) de la commune, de valider les modalités de mise en œuvre du dispositif, de définir la date d'entrée en vigueur du dispositif et des obligations qui s'ensuivent pour les propriétaires au 1^{er} juillet 2025.

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment ses articles L.634-1 à L.635-11 et R.634-1 à R.635-4,

Vu les articles 92 et 93 de la loi n°2024-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) créant les dispositifs de déclaration de mise en location et d'autorisation préalable de mise en location afin de lutter contre l'habitation indigne,

Vu la loi n°2024-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) qui permet à l'organe délibérant compétent en matière d'habitat de délimiter les zones soumises à Autorisation Préalable à la Mise en Location,

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (loi ELAN) et en particulier l'article 188 du chapitre 3 "lutte contre les marchands de sommeil et le logement indigne",

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 ministériel du 27 mars 2017 relatif au formulaire de demande d'autorisation préalable de mise en location de logement,

Vu l'arrêté préfectoral n°78-2022-02-24-00002 du 24 février 2022 approuvant les statuts modifiés de la Communauté de Communes du Pays Houdanais et notamment la compétence optionnelle en matière de politique du logement et du cadre de vie,

Vu la délibération n°2020-XI-51 du 04 novembre 2020 portant opposition au transfert de la compétence Plan Local d'Urbanisme à la Communauté de Communes du Pays Houdanais,

Considérant que dans le cadre de ce dispositif, la mise en location est subordonnée à la délivrance d'une autorisation lorsque le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique,

Considérant que l'article L.634-4 du code de la Construction et de l'Habitation stipule que "lorsqu'une personne met en location un logement sans remplir les obligations de déclaration prescrites par le présent chapitre, le maire de la commune exerçant la compétence prévue au I de l'article L.634-1 (...), peut, après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé, ordonner le paiement d'une amende au plus égale à 5.000€ ; le produit en est intégralement versé à la commune (...). L'amende est proportionnée à la gravité des manquements constatés relatifs aux obligations de déclaration et ne peut être prononcée plus d'un an à compter de la constatation des manquements.",

Considérant que l'article L.634-4 du code de la Construction et de l'Habitation stipule que "Pour application de l'article L.634-4, lorsque le préfet est informé qu'une personne a mis en location un logement sans remplir les obligations de déclarations prescrites, celle-ci est invitée à présenter ses observations dans un délai d'un mois. Dans ce délai, l'intéressé peut procéder à la régularisation de sa situation. A cet effet, il joint aux observations adressées au préfet copie du récépissé de dépôt de la déclaration.",

Considérant que l'article L.635-7 du Code de la Construction et de l'Habitation dispose que "Lorsqu'une personne met en location un logement sans avoir préalablement déposé la demande d'autorisation prévue au présent chapitre, le maire de la commune exerçant la compétence prévue au I de l'article L.635-1 ou bénéficiant de la délégation prévue au III du même article L.635-1 (...) peut, après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé, ordonner le paiement d'une amende au plus égale à 5.000 €. En cas de nouveau manquement dans un délai de trois ans, le montant maximal de cette amende est porté à 15.000 €.

Lorsqu'une personne met en location un logement en dépit d'une décision de rejet de sa demande d'autorisation préalable, le maire de la commune exerçant la compétence prévue au même I ou ou bénéficiant de la délégation prévue au III du même article L.635-1 (...) peut, après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé, ordonner le paiement d'une amende au plus égale à 15.000 €.

Le produit des amendes prévues aux deux premiers alinéas est intégralement versé à la commune (...). L'amende est proportionnée à la gravité des manquements constatés et ne peut être prononcée plus d'un an à compter de la constatation des manquements".

Considérant que la mise location de locaux à usage d'habitation par un bailleur privé, sans autorisation préalable est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire,

Considérant que Monsieur le Maire dispose d'un délai d'un mois à compter de la date de dépôt de la demande pour délivrer l'autorisation ou la rejeter. Le silence gardé au-delà de ce délai vaut autorisation préalable de mise en location.

REÇU EN PREFECTURE

le 21/06/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-078-2178 06 058-2 025 0620-2 025_UI_14-

Considérant que l'autorisation préalable de mise en location délivrée tacitement est sans incidence sur la qualification du logement au regard des caractéristiques de décence ou du caractère indigne de l'habitat défini à l'article 1-1 de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement,

Considérant que la délivrance d'une autorisation préalable de mise en location est inopposable aux autorités publiques chargées d'assurer la police de la salubrité ou de la sécurité publique, ainsi qu'aux droits des occupants afférents aux mesures de police administratives édictées à ce titre,

Considérant que la décision de refus d'une demande d'autorisation préalable de mise en location est transmise à la Caisse d'Allocations Familiales (CAF), à la caisse de Mutualité Sociale Agricole (MSA), aux services fiscaux et au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et est inscrite à l'observatoire des logements indignes mentionné à l'article 3 de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement,

Considérant que le régime de déclaration de mise en location peut permettre à la commune de Tacoignières d'être informée des logements mis en location, sans avoir à assumer la mise en oeuvre du régime d'autorisation (articles L.634-1 à L.634-5 et R.634-1 à R.634-5 du CCH),

Considérant que Monsieur le Maire propose d'instaurer le régime d'autorisation préalable de mise en location sur l'ensemble du territoire communal,

Considérant que l'accueil, l'information, l'accompagnement des usagers et la réception des demandes d'autorisation préalable ainsi que les déclarations locatives seront transmises à la mairie de Tacoignières (Mairie de Tacoignières, 1 rue du Clos de l'Isle 78910 Tacoignières) ou via l'adresse électronique : urbanisme@mairietacoignieres.fr après avoir téléchargé et complété le CERFA 15652*01 sur le site de Service-Public.fr (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R47394>),

Considérant que tous les logements privés en location sont concernés par ce dispositif,

Considérant qu'à travers la mise en place du "permis de louer", la commune se dote d'un outil permettant d'empêcher la location de logements indignes, de contribuer à l'amélioration et à la mise aux normes du parc locatif privé, de se donner des moyens supplémentaires de lutter contre de potentiels "marchands de sommeil",

Considérant que la loi permet désormais aux maires de mener la procédure de contrôle et de sanction à l'encontre des propriétaires en défaut d'autorisation préalable de mise en location,

Considérant que la présente délibération permet de fixer et de percevoir les amendes prononcées à l'encontre des propriétaires en défaut d'autorisation préalable de mise en location,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés,

DECIDE

Article 1 :

D'instaurer le dispositif d'autorisation préalable de mise en location, pour toutes les catégories de logements privés, conformément aux dispositions de l'article 92 de la loi ALUR modifiée et du décret modifié n° 2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location sur l'ensemble du territoire de la commune de Tacoignières.

Article 2 :

D'arrêter au 1er juillet 2025 la date d'entrée en vigueur du dispositif d'autorisation préalable de mise en location dit "permis de louer".

Article 3 :

D'instaurer des amendes pour les propriétaires louant leur bien sans demande d'autorisation préalable de mise en locations.

Article 4 :

De fixer les montants des amendes pour les propriétaires louant leur bien en dépit d'un permis de louer à l'issue des relances détaillées ci-dessus à :

- à 5.000 € pour les locations effectuées sans demande préalable d'autorisation préalable de mise en location,
- à 15.000 € en cas de récidive dans un délai de trois ans ou bien en cas de mise en location malgré un refus explicite de permis de louer.

Article 5 :

De préciser que la présente délibération sera transmise à Monsieur le Sous-Prefet des Yvelines et aux services de l'Etat en charge du recouvrement de la taxe d'aménagement. Elle peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. Cette juridiction peut être saisie par voie postale ou par l'intermédiaire de l'application "Télérecours citoyens" accessible à partir du site www.telerecours.fr.

REÇU EN PREFECTURE

le 21/06/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-078-217806058-20250620-2025_UI_14-

Article 6 : La présente délibération sera publiée de manière dématérialisée sur le site internet de la commune, affichée sur les panneaux d'affichage et inscrite au registre des délibérations du conseil municipal de la commune de Tacoignières.

DELIBERATION RENDUE EXECUTOIRE
PAR SA PUBLICATION OU SA NOTIFICATION

Pour copie conforme :
En mairie, le 21/06/2025
Le Maire
Patrice LE BAIL



[Handwritten signature]

REÇU EN PREFECTURE

le 21/06/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-078-217806058-20250620-2025_VI_14-