

Pour le maire
Par délégation de signature,
le Rédacteur
Valérie HETUIN



GOUSSAINVILLE – n°2017/.....

« REPUBLIQUE FRANCAISE – Liberté, Egalité, Fraternité »

COMMUNE DE GOUSSAINVILLE

Département du Val d'Oise - Arrondissement de Sarcelles - Chef Lieu de Canton

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL n° 2017-DCM-072A SEANCE du 06 JUIN 2017

OBJET : URBANISME – Actes relatifs au droit d'occupation ou d'utilisation des sols – autres (2.3).-

URBANISME – Instauration d'un régime d'autorisation préalable de mise en location.-

NOTE SUCCINTE

Afin d'améliorer la lutte contre l'habitat indigne et contre les marchands de sommeil, les articles L.635-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, instaurent un dispositif d'autorisation préalable de mise en location, 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).

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2015-2020 souligne que le Val d'Oise est le département de grande couronne le plus concerné par la problématique de l'habitat indigne. Il prévoit notamment dans son action B1 de lutter de manière efficace et sécurisée contre l'habitat indigne.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2015-2020 souligne quant à lui que la commune de Goussainville est fortement touchée par le phénomène d'habitat indigne et dégradé, corrélé à un phénomène de division pavillonnaire et de locaux inadaptés à l'habitation.

En effet, plusieurs cas de divisions abusives de grands logements en petits appartements sont constatés. De nombreuses situations illégales, d'infractions au code de l'Urbanisme et au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) sont liées à la division de maisons d'habitations individuelles en plusieurs appartements. Ces situations conduisent souvent à des conditions d'habitat précaires exploitées par des marchands de sommeil. Le parc privé potentiellement indigne s'élève à plus de 10 % à Goussainville en 2007 (source : diagnostic PLH 2015-2020).

Cet état de fait entraîne des problèmes de cadre de vie (problématique de stationnement, zones pavillonnaires dégradées, suroccupation, mise en danger des personnes, etc.) et des difficultés à anticiper les besoins d'accueil dans les écoles, certaines écoles arrivant à saturation en termes de capacité d'accueil notamment en centre-ville.

Le diagnostic habitat indigne de Goussainville réalisé en 2014 par le PACT fait état de présomption d'habitat indigne diffus sur le territoire.

L'instauration d'une autorisation préalable de mise en location dans les zones d'habitat de la ville serait ainsi en accord avec le principe d'intervention n°3 du PLH 2015-2020, à savoir « *mettre en place une action publique coordonnée de lutte contre l'habitat insalubre et indigne et les situations illégales* » comprenant notamment les fiches actions suivantes :

- Fiche Action 8 : « mettre en place des dispositifs efficaces en matière de traitement du parc existant » dont l'un des objectifs est de mettre en œuvre un outil d'intervention sur les situations d'indignité et d'habitat dégradé.
- Fiche action 10.1 « lutter contre les situations d'illégalité face aux contraintes du PEB » dont l'objectif principal est de mettre en place un outil de veille afin d'accroître la visibilité sur les logements divisés concernés par des situations abusives ou ne remplissant pas les conditions d'habitabilité.

L'instauration de ce dispositif d'autorisation préalable a pour objectifs principaux de :

- lutter contre l'habitat indigne et insalubre dans les zones pavillonnaires et les immeubles anciens en permettant à la commune d'intervenir avec des outils préventifs et non avec des outils essentiellement coercitifs,
- favoriser la protection des locataires,
- améliorer le cadre de vie,
- renforcer le contrôle de l'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores en zone B et C du Plan d'Exposition au Bruit.

La mise en location d'un logement, dans les zones délimitées sur le plan annexé à la présente délibération, est subordonnée à la délivrance d'une autorisation instruite dans un délai d'un mois.

En cas de manquement à cette obligation, le propriétaire s'expose à une amende jusqu'à 5 000 euros, voire jusqu'à 15 000 euros (en cas de récidive dans les trois ans ou en cas de location malgré un avis défavorable à l'autorisation).

Le maire peut refuser ou soumettre à conditions l'autorisation préalable de mise en location lorsque le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique.

L'autorisation préalable de mise en location ne peut être délivrée lorsque l'immeuble dans lequel est situé le logement fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril.

Par conséquent, il est demandé au Conseil Municipal d'approuver l'instauration d'un régime d'autorisation préalable de mise en location à compter du 15 Décembre 2017 (délai prévu par l'Article L.635-1 du Code de la Construction et de l'Habitation), dans les zones délimitées sur le plan annexé à la présente délibération, à savoir :

- zone 1 : l'ensemble des logements mis en location
- zone 2 : les logements mis en location dans un immeuble construit depuis plus de 20 ans.

DELIBERATION

Le Conseil Municipal de la Commune de GOUSSAINVILLE, légalement convoqué le 24 Mai 2017, en application des articles L.2121-10 et L.2121-12 du CGCT, n'a pu se réunir le 31 Mai 2017, faute de quorum.

Le Conseil Municipal a été convoqué à nouveau le 1^{er} Juin 2017 pour se réunir le 6 Juin 2017, en application de l'article L.2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) précisant que : « Si, après une première convocation régulièrement faite selon les dispositions des articles L.2121-10 à L.2121-12, ce quorum n'est pas atteint, le Conseil Municipal est à nouveau convoqué à trois jours au moins d'intervalle. Il délibère alors valablement sans condition de quorum ».

L'an deux mil dix sept, le six du mois de Juin à 20 Heures 30,

Le Conseil Municipal de la Commune de GOUSSAINVILLE, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Alain LOUIS, Maire.-

Présents : M. DOMMERGUE Bruno, M. CHIABODO Thierry, Mme FRY Elisabeth, Mme MANDIGOU Anita, Mme FLESSATI Claudine, Mme YEMBOU Sonia, M. BENRAMDANE Mehdi Nasser, Mme ESSAHRAOUI Sabrina, M. François KINGUE MBANGUE, M. GUEGUEN Laurent, Mme GUEYE Yaye, Adjoint au Maire, M. FIGUIERE Alain, M. SAMOU Alain, M. MASSE BIBOUM Roch, M. GRARD Laurent, Mme RENARD Fadela, M. HAMIDA Abdelaziz, Mme ZITOUN Fazila, Mme KANIKAINATHAN Jeanine, Mme HERMANVILLE Elisabeth, Mme BAILS Christiane, M. GALLAND Pascal, M. LOCHARD Fabien, M. CREDEVILLE Christophe, Conseillers Municipaux formant la majorité des membres en exercice.-

Absents excusés avec pouvoirs : M. ABDAL Orhan pouvoir à M. HAMIDA Abdelaziz, M. CARVALHEIRO Eric à M. Alain LOUIS, Mme TOUMAZET Marianne à M. CHIABODO Thierry, Mme PIGEON Isabelle à Mme FLESSATI Claudine, Mme DE AZEVEDO Stéphanie à Mme GUEYE Yaye, Mme DORUK Hélène à M. KINGUE MBANGUE François, Mme DE ALMEIDA Alexandra à Mme ZITOUN Fazila, Mme SEKERCI Fethiye à M. Bruno DOMMERGUE, M. OZDEMIR Marc à M. Laurent GUEGUEN, Mme PRENGERE Annie à Mme Christiane BAIS, M. Laurent BENARD à M. LOCHARD Fabien, Mme MANIKA Edwina à M. Pascal GALLAND, Mme Chantal PAGES à Mme Elisabeth HERMANVILLE.

Absent : M. SLASSI Badr, Conseillers Municipal.

Secrétaire de séance : M. Bruno DOMMERGUE, Adjoint au Maire.-

Le Conseil Municipal,

Vu la Loi n°92-125 du 6 février 1992 relative à l'Administration Territoriale de la République, et notamment son chapitre III concernant le fonctionnement des Conseils Municipaux ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L.2121-29 et suivants ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation notamment ses articles L.635-1 à L.635-11 et R.635-1 à R.635-4 ;

Vu la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové, et notamment son article 92 ;

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

Vu l'arrêté n°LHAL1634601A du 27 mars 2017 relatif au formulaire de demande d'autorisation de mise en location ;

Vu le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome Paris Charles de Gaulle, approuvé par arrêté inter-préfectoral du 3 avril 2007 ;

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2015-2020, validé par arrêté du 17 décembre 2015 ;

Vu le Plan Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) et notamment sa fiche action D-2 dont l'objectif est de lutter contre les marchands de sommeil ;

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2015-2020 de la Communauté d'Agglomération Roissy Porte de France, adopté par le conseil communautaire le 22 octobre 2015 ;

Vu le diagnostic habitat indigne de la ville de Goussainville réalisé en 2014 par le PACT Paris – Hauts de Seine – Val d’Oise ;

Considérant que le PDALHPD 2015-2020 souligne que le Val d’Oise est le département de grande couronne le plus concerné par la problématique de l’habitat indigne et qu’il prévoit de lutter de manière efficace et sécurisée contre l’habitat indigne ;

Considérant que le PLH 2015-2020 de la Communauté d’Agglomération Roissy Porte de France souligne quant à lui que la commune de Goussainville est fortement touchée par le phénomène d’habitat indigne et dégradé corrélé à un phénomène de division pavillonnaire et de locaux inadaptés à l’habitation (locataires résidant dans des caves, des garages ou encore des abris de jardin) ;

Considérant que plusieurs cas de divisions abusives de grands logements en petits appartements sont constatés et que ces situations conduisent souvent à des conditions d’habitat précaires exploitées par des marchands de sommeil ;

Considérant que cet état de fait entraîne des problèmes de cadre de vie (problématique de stationnement, zones pavillonnaires dégradées, suroccupation, mise en danger des personnes, etc.) et des difficultés à anticiper les besoins d’accueil dans les écoles ;

Considérant que le parc privé potentiellement indigne s’élève à plus de 10 % à Goussainville en 2007 (source : diagnostic PLH 2015-2020) et que le diagnostic habitat indigne de la Ville réalisé en 2014 fait état de présomption d’habitat indigne diffus dans toutes les zones pavillonnaires du territoire et notamment en zone B et C du Plan d’Exposition au Bruit (PEB) ;

Considérant que l’instauration d’un régime d’autorisation de mise location répond au principe d’intervention n°3 du Programme Local de l’Habitat 2015-2020 de la Communauté d’Agglomération Roissy Porte de France (CARPF), à savoir « *mettre en place une action publique coordonnée de lutte contre l’habitat insalubre et indigne et les situations illégales* » (fiches actions n°8 et 10.1) ;

Considérant que l’instauration de ce dispositif d’autorisation préalable à la division de logement a pour objectifs principaux de :

- lutter contre l’habitat indigne et insalubre dans les zones pavillonnaires et les immeubles anciens en permettant à la commune d’intervenir avec des outils préventifs et non avec des outils essentiellement coercitifs,
- favoriser la protection des locataires,
- améliorer le cadre de vie,
- renforcer le contrôle de l’augmentation de la population soumise aux nuisances sonores en zone B et C du Plan d’Exposition au Bruit.

Considérant la nécessité d’instaurer un dispositif d’autorisation préalable de mise en location sur l’ensemble du territoire hormis les zones industrielles où le logement est interdit et les zones de grands ensembles gérés par des bailleurs connus (plan de périmètre annexé à la présente délibération) ;

Considérant qu’il est demandé au Conseil Municipal d’instaurer un dispositif d’autorisation préalable de mise en location à compter du 1^{er} septembre 2017, dans les zones délimitées sur le plan annexé à la présente délibération, à savoir :

- zone 1 : l’ensemble des logements mis en location
- zone 2 : les logements mis en location dans un immeuble construit depuis plus de 20 ans ;

Après avoir entendu les arguments des différents membres du Conseil Municipal et en avoir débattu,

DELIBERE et par 29 Voix POUR, 1 Voix CONTRE et 8 ABSTENTIONS,

ARTICLE 1. – APPROUVE l'instauration d'un régime d'autorisation préalable de mise en location dans les zones délimitées sur le plan annexé à la présente délibération, à savoir :

- zone 1 : l'ensemble des logements mis en location
- zone 2 : les logements mis en location dans un immeuble construit depuis plus de 20 ans.

ARTICLE 2. – PRECISE que le dispositif d'autorisation préalable de mise en location entrera en vigueur à compter du 15 décembre 2017.

ARTICLE 3. – INDIQUE que le formulaire de demande d'autorisation de mise en location de logement ainsi que sa notice explicative peuvent être :

- téléchargés sur le site internet de la Commune : <https://www.ville-goussainville.fr> ou sur le site du service public : <https://www.service-public.fr>
- ou retirés en Mairie auprès du service urbanisme, aménagement, hygiène, salubrité – 1 Place de la Charmeuse – 95190 GOUSSAINVILLE.

ARTICLE 4. – PRECISE que le lieu et les modalités de dépôt de la demande d'autorisation sont déterminés comme suit : la demande d'autorisation de mise en location peut être :

- soit déposée en Mairie auprès du service urbanisme, aménagement, hygiène, salubrité, 1 Place de la Charmeuse – Goussainville (95190)
- soit adressée par voie postale sous pli affranchi à l'adresse suivante : Mairie de Goussainville – Service urbanisme, aménagement, hygiène, salubrité – 1 Place de la Charmeuse – BP 10030 – 95190 GOUSSAINVILLE.

ARTICLE 5. – AJOUTE que ladite délibération sera notifiée à la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) et à la Caisse de Mutualité Sociale Agricole (CMSA) conformément à l'article L.635-2 du Code de la construction et de l'habitation.



Pour extrait certifié conforme,

Le Maire soussigné, ATTESTE que
le présent acte :
- a été reçu en Sous-Préfecture le :
- publié - notifié le :
A Goussainville, le :
Le Maire,

Le Maire informe que le présent acte
peut faire l'objet d'un recours pour
excès de pouvoir devant le Tribunal
Administratif de Cergy-Pontoise
dans un délai de deux mois à compter
de sa notification ou de sa publication.-

Acte à classer

2017-DCM-072A

1	2	3	4
En préparation	En attente retour Préfecture	> AR reçu <	Classé


Identifiant FAST : ASCL_2_2017-06-09T15-22-25.00 (MI206198837)

Identifiant unique de l'acte :

095-219502804-20170606-2017-DCM-072A-DE (Voir l'accusé de réception associé)

Objet de l'acte : URBANISME - Avis sur le projet de révision du plan
de servitudes aéronautiques de l'aérodrome de Paris-Charles
de Gaulle.-

Date de décision : 06/06/2017



Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 2. Urbanisme
2.3. Droit de preemption urbainActe : délib 72 instauration d 'un régime d'autorisation préalable de mise en location.PDF

Classer

Annuler

Préparé

Date 09/06/17 à 15:22

Par HETUIN Valerie

Transmis

Date 09/06/17 à 15:22

Par HETUIN Valerie

Accusé de réception

Date 09/06/17 à 15:28