



Séance du Conseil Municipal du vendredi 31 mars 2023

**Délibération du Conseil Municipal
Ville de Villiers-le-bel**

Séance ordinaire du vendredi 31 mars 2023

N°31/Habitat - Logement

Autorisation de signature - Avenant n°2 à la convention de prestation de service avec la Communauté d'agglomération Roissy Pays de France pour l'instruction des dossiers d'autorisation préalable de mise en location

Le vendredi 31 mars 2023, à 19h30, le Conseil Municipal régulièrement convoqué en séance le 23 mars 2023, s'est réuni sous la présidence de M. Jean-Louis MARSAC.

Secrétaire : Mme Teresa EVERARD

Présents : M. Jean-Louis MARSAC, Mme Djida DJALLALI-TECHTACH, M. Allaoui HALIDI, Mme Rosa MACEIRA, M. Maurice MAQUIN, Mme Mariam CISSE-DOUCOURE, M. Daniel AUGUSTE, Mme Véronique CHAINIAU, M. Christian BALOSSA, Mme Teresa EVERARD, M. Jamil RAJA, Mme Laetitia KILINC, Mme Géraldine MEDDA, M. Gourta KECHIT, Mme Myriam KASSA, Mme Hakima BIDLHADJELA, M. Maurice BONNARD, Mme Sabrina MORENO, Mme Efatt TOOR, M. Cédric PLANCHETTE, Mme Marine MACEIRA, M. Cémil YARAMIS, M. Sori DEMBELE, M. Jean-Pierre IBORRA, Mme Cécilia TOUNGSI-SIMO, Mme Nicole MAHIEU-JOANNES

Représentés : M. Léon EDART par M. Daniel AUGUSTE, M. Faouzi BRIKH par M. Jean-Louis MARSAC, M. William STEPHAN par Mme Teresa EVERARD, M. Pierre LALISSE par M. Maurice MAQUIN, Mme Carmen BOGHOSSIAN par Mme Djida DJALLALI-TECHTACH, M. Hervé ZILBER par Mme Cécilia TOUNGSI-SIMO, Mme Virginie SALIBA par M. Sori DEMBELE, M. Bankaly KABA par M. Jean-Pierre IBORRA

Absent excusé :

Absent : M. Mohamed ANAJJAR

M. le Maire rappelle au Conseil Municipal que la lutte contre l'habitat indigne est un enjeu majeur pour la ville. C'est pourquoi, la commune porte, depuis plusieurs années, une attention particulière à son parc de logements privés dégradés, qui abritent des situations de mal logement manifeste, menaçant la salubrité publique ainsi que la sécurité et la santé des habitants.

Ainsi, aux côtés des pouvoirs de police générales et spéciales du Maire, la commune s'appuie sur les dispositifs d'amélioration de l'habitat ainsi que des diagnostics préalables des copropriétés en difficulté pour freiner la spirale de dégradation de certaines résidences privées et améliorer à terme, le parc privé beauvillésois.

M. le Maire indique que par délibération n°19.113 du 28 juin 2018 et par délibération n°19.182 du 27 juin 2019, et conformément à sa compétence en matière d'habitat et de logement, le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de

France a mis en place le dispositif d'autorisation préalable de mise en location (dit « permis de louer ») sur plusieurs communes, dont Villiers-le-Bel. Ce dispositif est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2019 et est étendu à d'autres communes de la CARPF par délibération du conseil communautaire en date du 27 juin 2019.

M. le Maire explique que cette autorisation préalable de mise en location a pour principale visée d'améliorer le suivi des logements à usage d'habitation principale mis en location ou en relocation et d'en contrôler la qualité, dans les zones où l'habitat dégradé et indigne est prégnant. Elle permet à la commune :

- de mieux connaître le parc locatif de son territoire en s'appuyant sur le dossier de diagnostic technique du logement ;
- d'effectuer des contrôles dans les logements mis en location, sans attendre les signalements de la part des locataires, de lutter contre les bailleurs indécents en instaurant des pénalités (amende au plus égale à 5 000 € versée à l'Agence nationale de l'habitat, lorsqu'une personne met en location un logement sans avoir préalablement déposé la demande d'autorisation. En cas de nouveau manquement dans un délai de trois ans, le montant maximal de cette amende est porté à 15 000 €).

La mise en œuvre de ce dispositif nécessite une instruction par le service de l'habitat privé de la Ville (composé de trois agents). Par conséquent et afin d'assumer pleinement sa compétence habitat, la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France et la commune de Villiers-le-Bel ont signé le 3 juillet 2020 une première convention de prestations de service pour que la commune puisse instruire les dossiers d'autorisation préalable de mise en location.

Cette convention de prestations de service fixe les conditions (juridiques et financières) dans lesquelles la commune instruit les dossiers de demande de « permis de louer » pour le compte de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France et les modalités de versement de la participation financière à la réalisation de cette mission, pour les 6 prochaines années. La convention de prestations de service porte sur l'ensemble du parc privé d'habitations de la commune.

M. le Maire précise que cette convention de prestations de service n'entraîne pas un transfert de la compétence en matière d'habitat de la CARPF vers la Ville. Ainsi, l'ensemble des actes liés aux autorisations préalable de mise en location sont signés par un représentant de la CARPF en charge des questions liées à l'habitat.

M. le Maire précise que cette convention peut faire l'objet d'un avenant annuel afin d'adapter les participations financières au nombre de dossiers traités.

M. le Maire présente l'avenant n°2 à la convention de prestation de service entre la CARPF et la commune de Villiers-le-Bel. Celui-ci vise principalement à définir l'ensemble des tâches nécessaires à l'instruction des dossiers de « demande d'autorisation de mise en location ». L'avenant n°2 propose, par souci d'homogénéisation, de ne pas accorder de participation financière pour les dossiers faisant l'objet d'une décision tacite d'autorisation de mise en location.

M. le Maire précise que, pour la commune de Villiers-le-Bel, le bilan arrêté au titre de l'année 2022 est de 238 dossiers traités, soit une compensation financière de 59 500 euros

(238*250€), mais que dans le projet d'avenant ci-joint et validé au cours du dernier trimestre 2022, il convient de respecter la rédaction usuelle suivante : « *Le nombre prévisionnel de dossiers pour l'année 2022 est de 180, soit une compensation financière d'un montant de 45 000 € (250 € x 180)* ».

En effet, chaque année, pour l'année N, la participation financière de la CARPF, sera versée en deux fois, sur présentation par la commune (via CHORUS), d'un titre de recettes accompagné du justificatif du nombre de dossiers traités :

- un premier versement en juillet de l'année N, correspondant à 50% du montant annuel prévisionnel pour l'année N-1 défini par avenant,
- un second versement en janvier de l'année N+1, correspondant au reliquat, calculé sur la base du nombre réel de dossiers traités au cours de l'année N.

Pour conclure, M. le Maire demande au Conseil Municipal d'approuver l'avenant n°2 à la convention de prestations de service entre la CARPF et la commune de Villiers-le-Bel pour l'instruction des dossiers d'autorisation préalable de mise en location, annexée à la présente ainsi que de l'autoriser à signer ladite convention.

M. le Maire entendu,

Le Conseil Municipal en ayant délibéré,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU la délibération du Conseil Municipal du 31 janvier 2020 portant autorisation de signature de la convention de prestations de service entre la Communauté d'agglomération Roissy Pays de France et la Commune pour l'instruction des dossiers d'autorisation préalable de mise en location,

VU la délibération du Conseil Municipal du 27 mars 2021 autorisant M. le Maire à signer l'avenant n°1 à la convention de prestation de service entre la Communauté d'agglomération Roissy Pays de France et la commune de Villiers-le-Bel pour l'instruction des dossiers d'autorisation préalable de mise en location,

VU la signature de la convention de prestations de service entre la Communauté d'agglomération Roissy Pays de France et la commune de Villiers-le-Bel pour l'instruction des dossiers d'autorisation préalable de mise en location le 3 juillet 2020,

VU le projet d'avenant n°2 à la convention de prestation de service entre la Communauté d'agglomération Roissy Pays de France et la commune de Villiers-le-Bel pour l'instruction des dossiers d'autorisation préalable de mise en location, annexé à la présente délibération,

VU l'avis favorable de la Commission Urbanisme – Travaux – Habitat – Développement Durable du 15 mars 2023,

VU l'avis favorable de la Commission Finances du 21 mars 2023,

APPROUVE les termes de l'avenant n°2 à la convention de prestation de service entre la

Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France et la commune de Villiers-le-Bel pour l'instruction des dossiers d'autorisation préalable de mise en location qui figure en annexe de la présente délibération,

AUTORISE M. le Maire ou toute personne habilitée par lui, à signer ledit avenant,

CHARGE M. le Maire ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Délibéré les jour, mois et an que dessus (vote pour : 34 – Contre : 0 – Abstention : 0 – Ne prend pas part au vote : 0)

La Secrétaire de séance,
Mme Teresa EVERARD



Le Maire,
M. Jean-Louis MARSAC



2 AVR. 2023

Publication le :

Transmission en Sous-préfecture le : **2 AVR. 2023**

VU et ANNEXE
à la délibération du Conseil Municipal
en date, du

31 MARS 2023

Le Maire de Villiers-le-Bel,

M. Le Maire
Jean-Louis MARSAC



**Roissy
Pays de
France**
Communauté
d'agglomération

**AVENANT N°2 A LA CONVENTION DE PRESTATION DE SERVICE
ENTRE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ROISSY PAYS DE
FRANCE ET LA COMMUNE DE VILLIERS-LE-BEL POUR
L'INSTRUCTION DES DOSSIERS D'AUTORISATION PREALABLE
DE MISE EN LOCATION**

Entre,

La commune de Villiers-le-Bel, représentée par son maire, Monsieur Jean-Louis MARSAC, dûment habilité par délibération du conseil municipal du vendredi 31 mars 2023,

Ci-après dénommée « la commune »,

D'une part,

La communauté d'agglomération Roissy Pays de France, représentée par son président Monsieur Pascal DOLL, dûment habilité par la décision du bureau communautaire n° DS22.077 du 15 septembre 2022,

Ci-après dénommée « la CARPF »,

D'autre part,

Vu la décision 19.125 du bureau communautaire portant approbation et autorisation de signature des conventions de prestations de service entre la CARPF et les communes d'Arnouville, Garges-lès-Gonesse, Goussainville, Mitry-Mory, Sarcelles, Villeparisis, Villiers-le-Bel, Fosses et Louvres pour l'instruction des dossiers d'autorisation préalable et de déclaration de mise en location,

Vu la convention de prestation de service entre la CARPF et la commune de Villiers-le-Bel pour l'instruction des dossiers d'autorisation préalable de mise en location signée le 3 juillet 2020,

Vu l'avenant n°1 à la convention de prestation de service entre la communauté d'agglomération Roissy pays de France et la commune de Villiers-le-Bel pour l'instruction des dossiers d'autorisation préalable de mise en location ;

Considérant les termes de l'Article 1 - Objet de la convention : « *La convention de prestation de services est conclue entre la commune et la CARPF pour une durée de 6 ans. Elle fera l'objet d'avenants annuels afin d'adapter les participations financières au nombre de dossiers traités.* »

Considérant donc qu'il convient d'en respecter les termes et de la réviser :

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 :



L'Article 3 est modifié comme suit :

« Les services de la commune réalisent, pour le compte de la CARPF, l'ensemble des tâches nécessaires à l'instruction des dossiers de « demande d'autorisation de mise en location » à savoir :

- Réception en mairie des dossiers déposés par les pétitionnaires,
- Analyse et instruction des dossiers,
- Si le dossier est incomplet, la commune se charge de rédiger les demandes de pièces complémentaires et à le transmettre à la CARPF pour signature et envoi au pétitionnaire,
- Organisation et réalisation, à chaque fois que ceci est possible, d'une visite du logement. Des exceptions peuvent être faites pour les logements ayant déjà fait l'objet d'une demande d'autorisation de mise en location au cours de l'année précédente. Les services instructeurs pourront procéder à un échantillonnage notamment pour les ensembles de logements collectifs neufs, en visitant, a minima, un logement par type et par immeuble. Les visites sont organisées à l'initiative de la commune et assurées par des agents dont les compétences permettent une analyse multithématique des logements (*voir « article 4 Compétences à mobiliser pour la mise en œuvre du dispositif »*). Lors de la visite la « fiche visite » (réalisée collectivement par les instructeurs et la CARPF) doit être remplie.
- Lorsque les logements font l'objet de prescriptions de travaux, les services techniques doivent réaliser une contre-visite dans le mois suivant l'émission de l'arrêté, ou vérifier la réalisation de travaux sur transmission de pièces par le pétitionnaire (photos, attestation de travaux, etc.)
- Si les travaux prescrits n'ont pas pu être réalisés dans le mois suivant l'arrêté de prescription de travaux, la commune rédige un arrêté de refus. Le pétitionnaire devra déposer une nouvelle demande d'autorisation de mise en location lorsque les travaux seront réalisés. La commune procédera alors à une nouvelle visite et rédigera un nouveau projet d'arrêté.
- Rédaction des projets d'arrêtés. Quatre décisions sont possibles :
 - Autorisation de mise en location ;
 - Prescription de travaux, qui conditionne l'autorisation à la réalisation des travaux ;
 - Refus de mise en location, qui vaut interdiction ;
 - Abrogation, si décision illégale pour retirer une décision dans un délai de 4 mois suivant la prise de cette décision.
- Les différents actes (arrêtés, courriers etc...) sont rédigés sur des modèles administratifs fournis par la CARPF.
- Par soucis d'homogénéisation, il n'est pas assuré que la CARPF puisse accorder une participation financière pour les dossiers faisant l'objet d'une décision ne figurant pas dans la liste ci-dessus.

- Renseignement de tous les dossiers dans le tableau de suivi en respectant le numéro unique et transmission régulière à la CARPF.
- Accompagnement de la CARPF par la commune en cas de recours gracieux ou contentieux.
- Transmission des courriers auprès de la Direction de l'Aménagement de la CARPF par courrier électronique adressée à une adresse mail dédiée de la CARPF au permis de louer : permisdelouer@roissypaysdefrance.fr. Les dossiers complets (pièces administratives, rapport de visite...) sont quant à eux conservés par la commune. Les courriers doivent parvenir à cette adresse au moins 5 jours ouvrés avant la fin du délai. »

Article 2 :

L'Article 5 est modifié comme suit :

« Le nombre prévisionnel de dossiers pour l'année 2022 est de 180, soit une compensation financière d'un montant de 45 000 € (250 € x 180).

Chaque année, pour l'année N, la participation financière de la CARPF, sera versée en deux fois, sur présentation par la commune via CHORUS, d'un titre de recettes accompagné du justificatif du nombre de dossiers traités :

- Un premier versement en juillet de l'année N, correspondant à 50% du montant annuel prévisionnel pour l'année N-1 défini par avenant,
- Un second versement en janvier de l'année N+1, correspondant au reliquat, calculé sur la base du nombre réel de dossiers traités au cours de l'année N. A ce titre, la commune devra transmettre à la CARPF, un certificat attestant du nombre de dossiers traités au cours de l'année N. »

Article 3 :

Toutes les clauses de la convention initiale demeurent applicables, lesquelles prévalent en cas de litige, tant qu'elles ne sont pas contraires aux termes contenus dans le présent avenant.

Fait en deux exemplaires à Roissy-en-France, le

Pour la CARPF,
Le Vice-Président à l'habitat,

Pour la commune,
Le Maire,

Abdelaziz HAMIDA

Jean-Louis MARSAC