

République Française

**ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL
BOUCLE NORD DE SEINE**

Séance du Conseil de Territoire

du 26 juin 2025

Délibération n°2025/S04/052

OBJET : ARGENTEUIL - AUTORISATION PREALABLE DE MISE EN LOCATION - MODIFICATION DU PERIMETRE.

L'an deux mille vingt-cinq, le jeudi 26 juin à 19 heures, se sont réunis en séance publique, en les locaux de l'Hôtel de Ville de Gennevilliers, les membres du conseil de territoire de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine, suite à la convocation du vendredi 20 juin 2025 de Monsieur Patrice LECLERC, Président de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine, conformément aux articles L.5211-1 et L.2121-12 du code général des collectivités territoriales (C.G.C.T.).

ETAIENT PRESENTS A L'OUVERTURE DE LA SEANCE : 46

BACHA Fatiha / BOUGEARD Nicolas / DE AZEVEDO Tania / EL HADDAD Khaled / GICQUEL Camille / LAUGIER Véronique / LE NAGARD Marie-France / MECHRIA Ouissam / MOTHIRON Georges / PERICAT Xavier / PLOTEAU Jean-François / RYADI Sandra / SLIFI Nadir / VALIER France-Lise / CARMANTRAND Caroline / CHRIQUI-MENGEOT Rita / MANCIPOZ André / MARE Guillaume / RAHAL May / SELLIER Thierry / SITBON Frédéric / ISABEY Eric / MARIAUD Sylvie / REVILLON Yves / COCHEPAIN Stéphane / De MARVAL Josette / MERCIER Luc / RENAULT Sébastien / ARNOULD Claire / BACHELAY Alexis / BEAUSSIER Julien / BEKKOUCHE Adda / CHAIMOVITCH Patrick / CHARREIRE Maxime / DELATTRE Amélie / MOME Michel / TRICARD Perrine / BINAKDANE M'Hamed / BOULORD Grégory / LECLERC Patrice / NOEL Laurent / PEREZ Anne-Laure / TOUMI Délia / HADDOUCHE Bachir / LARIK Leïla / PELAIN Pascal.

POUVOIRS DONNES A L'OUVERTURE DE LA SEANCE : 17

BENEDIC Fabien représenté par BOUGEARD Nicolas / CHARAIX Céline représentée par BACHA Fatiha / WALKER Damien représenté par PERICAT Xavier / AESCHLIMANN Manuel représenté par MANCIPOZ André / BOURDIER-CHAREF Angéline représentée par SITBON Frédéric / FISCHER Josiane représentée par MARE Guillaume / KAPLAN Isabelle représentée par RAHAL May / LETIERCE Valérie représentée par CHRIQUI-MENGEOT Rita / JAUFFRET Anne-Christine représentée par ISABEY Eric / DELACROIX Agnès représentée par De MARVAL Josette / MUZEAU Rémi représenté par COCHEPAIN Stéphane / HEMONET Hervé représenté par MOME Michel / MESTRES Valérie représentée par BEAUSSIER Julien / NARBONNAIS Valentin représenté par ARNOULD Claire / SOW Fatoumata représentée par CHAIMOVITCH Patrick / LAFON Carole représentée par BINAKDANE M'Hamed / MANSERI Sofia représentée par PEREZ Anne-Laure.

ABSENTS : 17

CHAILLOUX Marine / HAMIDA Abdelkader / SAVRY Gilles / GUILLARD Laurent / GUILLOT-NOEL Christophe / KHOURY Armand / LE GAC Thierry / BARBIER Gaël / DAD Hicham / LAUER Evelyne / LE MOAL Alice / PINARD Patrice / SELLAM Naïma / AGOUMALLAH Boumédienne / GASMI Samia / MOUMNI Dounia / BENTAJ Abdelaziz.

EXCUSE : 0

PARTI EN COURS DE SEANCE : 0

Monsieur Ouissam MECHRIA est désigné comme secrétaire de séance (article L.2121-15 du C.G.C.T.).

Transmission et publication le : **27 JUIN 2025**

Exécutoire le : **27 JUIN 2025**

Le Président,

Patrice LECLERC



EXPOSE

La stratégie territoriale Boucle Nord de Seine adoptée par le conseil de territoire le 27 juin 2018 fait de la maîtrise de l'évolution des tissus urbains et de la qualité du cadre de vie des priorités. L'établissement public territorial et les communes du territoire, en fonction de leurs compétences respectives, poursuivent des objectifs visant à enrayer le processus de déqualification du bâti et à lutter contre toutes les formes de mal-logement, en recourant à des actions préventives et coercitives permettant de sanctionner tous les contrevenants.

A la suite de la délibération du conseil métropolitain de la Métropole du Grand Paris en date du 7 décembre 2018, portant définition de l'intérêt métropolitain en matière d'amélioration du parc immobilier bâti, de réhabilitation et de résorption de l'habitat insalubre, l'Etablissement, sur demande des communes, s'est saisi de la mise en œuvre du dispositif d'autorisation préalable de mise en location instauré par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « ALUR ».

Engagée dans la lutte contre l'habitat indigne, la ville d'Argenteuil a ainsi sollicité l'EPT Boucle Nord de Seine par courrier en date du 27 août 2019 pour déployer le dispositif dans le quartier du Val Notre Dame.

Par une première délibération en date du 16 décembre 2019, le conseil de territoire instaure le périmètre d'autorisation préalable de permis de louer dans le quartier du Val Notre Dame, avec une prise d'effet au 1^{er} janvier 2020. Cette première délibération a été abrogée par une seconde délibération en date du 10 juillet 2020 pour décaler la prise d'effet au 1^{er} janvier 2021, puis suivie d'une délibération en date du 24 juin 2021 pour déléguer formellement la gestion du dispositif à la commune d'Argenteuil.

À ce jour, le permis de louer a conduit à l'instruction de plus de 650 dossiers sur le seul secteur du Val Notre Dame, soit environ 24 % des logements privés du quartier (sur un total de 2 662 logements recensés, regroupant propriétaires occupants et bailleurs). Plus de 10 % des demandes déposées entre 2021 et 2023 ont fait l'objet d'un refus en première demande, évitant ainsi la mise sur le marché d'un habitat non conforme aux dispositions réglementaires. En 2024, la ville d'Argenteuil a renforcé l'accompagnement des pétitionnaires pour la réalisation des travaux pendant la phase d'instruction des demandes.

Cette première expérimentation a également permis un contrôle renforcé des mises en location et à l'identification d'un grand nombre de logements indignes ou dégradés. Entre 2023 et 2024, de nombreuses infractions ont ainsi été signalées (34) et plusieurs amendes (6) ont été prononcées sur la même période.

Confortée par les dispositions facilitatrices permises par la loi habitat dégradé du 9 avril 2024, la ville d'Argenteuil aspire aujourd'hui à intensifier et soutenir cette dynamique par le biais d'une extension ciblée du dispositif à deux autres zones prioritaires :

1. Le centre-ville, secteur dense, soumis à une forte pression locative, avec de nombreuses situations d'habitat indigne et dégradé, identifiées à partir d'indices croisés (signalements, arrêts, visites), et une rotation importante, rendant pertinent le contrôle systématique des nouvelles mises en location (près de 2 570 logements sont potentiellement concernés par le dispositif) ;
2. Les 34 copropriétés fragiles identifiées dans le cadre de l'Opération de requalification des copropriétés dégradées - Intérêt Métropolitain (ORCOD-IM) du quartier Val d'Argent (Nord et Sud). Le périmètre des copropriétés l'ORCOD-IM regroupe environ 3 400 logements dont près de 1 550 à fort potentiel locatif (47 %), majoritairement de petites surfaces. Malgré des requalifications en cours, le parc reste marqué par des divisions abusives et des situations d'insalubrité, confirmées par les contrôles réalisés par les services.

Il est rappelé que sont concernés par l'autorisation préalable à la mise en location d'un logement tous les contrats de location soumis aux titres 1 et 1 bis de la loi n°89-462 en date du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, à l'exception de ceux établis par les bailleurs ayant en charge la gestion de logements sociaux sur la ville d'Argenteuil (OPH, SA d'HLM, Sociétés coopératives d'HLM, SEM).

L'autorisation préalable de mise en location ne peut être délivrée lorsque le logement ou l'immeuble fait l'objet d'un arrêté de mise en sécurité, d'un arrêté d'insalubrité ou d'un arrêté relatif aux équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation.

Afin d'éviter le dépôt de dossier pour des mises en location de logements récents sensés répondre aux normes d'habitabilité, il est prévu de limiter l'application du dispositif aux logements de plus de 15 ans.

L'entrée en vigueur du « permis de louer » pour les secteurs ajoutés est prévue dans un délai minimum de 6 mois après l'approbation de sa mise en place par le conseil de territoire, soit à compter du 1^{er} janvier 2026. Ce délai permet de communiquer auprès des propriétaires et des professionnels de l'immobilier sur la mise en place et les obligations qui en découlent.

Sur la base de ces éléments d'information, il est donc proposé aux élus du conseil de territoire de bien vouloir valider l'extension du périmètre aux deux secteurs susvisés tels que que délimités dans l'annexe à la présente délibération.

LE CONSEIL DE TERRITOIRE

ENTENDU L'EXPOSE DE MONSIEUR PASCAL PELAIN, VICE-PRESIDENT ;

Vu le code général des collectivités territoriales (C.G.C.T.), notamment les articles L.5219-2 et L.5219-5 déterminant les compétences des établissements publics territoriaux,

Vu le code de la construction et de l'habitation (C.C.H.), et notamment les articles L.635-1 à L.635-11 et L.634-1 à L.634-5,

Vu le code de la santé publique,

Vu la loi n°2014-366 en date du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « ALUR ou loi Duflot II », en particulier le chapitre 3 de son titre II : « Renforcer les outils de lutte contre l'habitat indigne » - section 33 : « Améliorer la lutte contre les marchands de sommeil et l'habitat indigne », notamment les articles 92 et 93,

Vu la loi n°2018-1021 en date du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi « ELAN », créant notamment l'article L.635-1 du code de la construction et de l'habitation (C.C.H.), permettant de déléguer la mise en œuvre et le suivi des dispositifs de déclaration de mise en location et d'autorisation préalable de mise en location, aux communes qui en font la demande,

Vu la loi n°2024-322 en date du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement, qui ne soumet plus le dispositif d'autorisation préalable à la mise en location à un Plan Local de l'Habitat, qui sanctuarise le droit de visite dans le cadre de l'instruction d'une demande et qui délègue la gestion des amendes liées aux infractions aux EPCI et Maires ayant la délégation de gestion du dit dispositif,

Vu le décret n°2002-120 en date du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (dite loi « SRU »), complété par le décret n°2017-312 du 9 mars 2017,

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

Vu l'arrêté en date du 27 mars 2017 relatif au formulaire de demande d'autorisation préalable de mise en location de logement et au formulaire de déclaration de transfert de l'autorisation préalable de mise en location de logements,

Vu la délibération en date du 7 décembre 2018 du Conseil métropolitain, portant définition de l'intérêt métropolitain en matière d'amélioration du parc immobilier bâti, de réhabilitation et de résorption de l'habitat insalubre,

Vu la délibération n°2020/S03/049 du conseil de territoire en date du 10 juillet 2020, abrogeant la délibération n°2019/S08/058 en date du 19 décembre 2019 du conseil de territoire de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine, et instaurant l'autorisation préalable de mise en location dans le quartier du Val Notre-Dame, à Argenteuil, avec effet au 1^{er} janvier 2021,

Vu la délibération n°2021/S05/045 du conseil de territoire en date du 24 juin 2021 déléguant la gestion à la commune d'Argenteuil de l'autorisation préalable de mise en location,

Vu le courrier de Monsieur le Maire d'Argenteuil à Monsieur le Président de l'EPT Boucle Nord de Seine en date du 5 juin 2025 sollicitant l'extension du périmètre,

Considérant que l'autorisation préalable de mise en location est un dispositif permettant de lutter efficacement contre l'habitat privé indigne et dégradé,

Considérant que la ville d'Argenteuil souhaite aujourd'hui intensifier son contrôle sur deux autres secteurs concernés par la présence d'habitat dégradé et soumis à une forte pression locative,

APRES EN AVOIR DEBATTU ;

DELIBERE

Article 1^{er} : Décide d'ajouter le secteur et les adresses suivants soumis au dispositif d'autorisation préalable de mise en location, tel qu'annexés à la présente délibération :

- Le secteur du centre-ville ;
- Les adresses des 34 copropriétés incluses dans le périmètre de l'ORCOD-IM du quartier du Val d'Argent.

Article 2 : Rappelle que le secteur du quartier Val Notre Dame visé dans la délibération n°2020/S03/049 du conseil de territoire en date du 10 juillet 2020 instaurant l'autorisation préalable de mise en location et abrogeant la délibération n°2019/S0/058 du 16 décembre 2019, est maintenu dans le périmètre du dispositif d'autorisation préalable de mise en location.

Article 3 : Décide que seuls les logements de plus de 15 ans à la date de la demande sont soumis à l'autorisation préalable de mise en location.

Article 4 : Précise que la mise en œuvre de l'autorisation de mise en location de logements pour les immeubles concernés par le secteur et les adresses visées à l'article 1^{er} sera effective à compter du 1^{er} janvier 2026.

Article 5 : Précise qu'à compter du 1^{er} janvier 2026, les logements de moins de 15 ans à la date de la demande et situés dans le périmètre visé à l'article 2 ci-dessus ne seront plus soumis à l'autorisation préalable de mise en location.

Article 6 : Rappelle que, par la délibération n°2021/S05/045 en date du 24 juin 2021, le conseil de territoire a délégué à la commune d'Argenteuil la mise en œuvre et le suivi du régime d'autorisation préalable de mise en location de logements.

Article 7 : Précise que la commune d'Argenteuil communiquera un rapport annuel à Monsieur le Président de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine sur l'exercice de cette délégation.

Article 8 : Précise que la demande d'autorisation comportant le formulaire CERFA n°15652-01, le dossier de diagnostic technique et tout autre élément attestant de la bonne foi du propriétaire devront être adressés :

- soit par voie dématérialisée, via un courriel à l'adresse : permis.de.louer@ville-argenteuil.fr
- soit par dépôt au service habitat de la ville d'Argenteuil - Hôtel de Ville, 12-14, Boulevard Léon Feix - 95100 Argenteuil.

Article 9 : Précise que le non-respect du dispositif exposera tout contrevenant aux poursuites et sanctions prévues par les lois et règlements.

Article 10 : Précise que la présente délibération sera transmise à la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) et à la Caisse de la Mutualité Sociale Agricole (MSA), conformément à l'article L.635-2 du code de la construction et de l'habitation (C.C.H.), ainsi qu'au Préfet du Département du Val d'Oise, ainsi qu'au Directeur des services fiscaux du Département du Val d'Oise.

Article 11 : Autorise Monsieur le Président de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine, ou son représentant dûment habilité à cet effet, à signer tout document relatif à l'exécution de la présente délibération.

Article 12 : Précise que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du Président de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine dans un délai de deux mois à compter de son affichage, de sa publication ou de sa notification puis de sa transmission au contrôle de légalité préfectoral. L'absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de sa réception équivaut à une décision implicite de rejet (article L.411-7 du code des relations entre le public et l'administration - CRPA).

Article 13 : Dit que la présente délibération pourra faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise par courrier ou sur le site « Télérecours citoyens » (www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa date de publication ou de sa notification, de sa transmission au contrôle de légalité préfectoral ou à compter de la réponse explicite ou implicite du Président de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine si un recours gracieux a été préalablement exercé.

ANNEXE : *Périmètre actualisé et consolidé de mise en œuvre du dispositif d'autorisation préalable à la mise en location de logements sur la commune d'Argenteuil.*

RESULTAT DES VOTES : UNANIMITE DES VOIX EXPRIMEES

Pour : 62 voix.

Contre : 0

Abstention : 0

Ne prend pas part au vote : 1 voix.

(AESCHLIMANN Manuel).

Délibéré en séance les jour, mois et an susdits,

Pour extrait conforme,

Patrice LECLERC,



Maire de Gennevilliers,

Président de Boucle Nord de Seine

Le Secrétaire de séance :



Ouissam MECHRIA

Conseiller territorial