



EXTRAIT DU REGISTRE DE DELIBERATIONS CONSEIL MUNICIPAL DU 24 JUIN 2026

L'an deux mille vingt six, le vingt quatre juin, à 20 heures 05 le Conseil Municipal de la commune de MONTFERMEIL, s'est réuni à l'Hotel de Ville, sous la présidence de **M. Xavier LEMOINE - Maire** à la suite de la convocation adressée le 18 juin 2026.

PRESENTS :

M. Xavier LEMOINE, M. Franck BARTH, Mme Maria DA SILVA, M. Gérard GINAC, Mme Zoé VIGREUX, M. Jean ARSLAN, Mme Djena DIARRA, M. Mohamed DAHMOUNI, M. Ludovic PEDRO, Mme Maria PINTO, M. Mouloud MEDJALDI, Mme Lydie HITACHE, M. Jean-Yves LAVALLEZ, Mme Elisa LICIDE, Mme Chrystel LAÏDOUNI, Mme Nathalie DESGRIPPES, M. Ludovic NEVO, M. Pierre BESNARD, M. Louis FALCK, Mme Oxana BRAGUTA, Mme Gwendoline LE BER, Mme Emily FERNANDEZ DESSERRE, M. Kevin CAUCHIE, M. Antoine JOUSSET, Mme Zeynep CUBAN, Mme Angélique PLANET-LEDIEU, M. Jordi LE COINTE

ABSENT / PROCURATIONS:

M. Farid KACHOUR

Mme Najat HASHAS (donne procuration à Mme Djena DIARRA), Mme Malgorzata DUDEK (donne procuration à M. Gérard GINAC), M. Farid MECHMACHE (donne procuration à M. Jean ARSLAN), M. Virgile-Adam BIKINDOU (donne procuration à M. Mouloud MEDJALDI), Mme Aleya-Nur CUBAN (donne procuration à Mme Maria DA SILVA), Mme Laurence RIBEAUCOURT (donne procuration à M. Jordi LE COINTE), M. Soufiane EL MOUNAFIS (donne procuration à Mme Angélique PLANET-LEDIEU)

M. Jean-Yves LAVALLEZ a été désigné comme secrétaire de séance, conformément à l'article L. 2121-15 du CGCT.

AUTORISATION PREALABLE DE MISE EN LOCATION : DEMANDE DE DELEGATION A LA VILLE DE LA MISE EN OEUVRE ET DU SUIVI DU DISPOSITIF PAR L'EPT GRAND PARIS GRAND EST (ACTUALISATION ET COMPLEMENTS) - ABROGATION DU REGIME DE DECLARATION DE MISE EN LOCATION

Sur proposition de Maria PINTO.

Dans le cadre des dispositions de la loi Elan n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, le Conseil de Territoire a instauré par délibération CT 2017/09/26-13 du Conseil de territoire du 26 septembre 2017 instaurant, pour la commune de MONTFERMEIL, les dispositifs de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location, avec une entrée en application au 1^{er} mai 2018

La délibération CT2019/02/21-40 du Conseil de territoire du 21 février 2019 a, quant à elle, délégué à la commune de MONTFERMEIL la mise en œuvre et le suivi des dispositifs de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location.

La loi n°2024-322 du 9 avril 2024, visant à l'accélération et la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement, impose à présent de définir une durée à la délégation consentie aux communes pour la mise en œuvre et le suivi du dispositif d'autorisation

DEL2026_06_130

préalable de mise en location sur leur territoire, d'une part, et prévoit une décentralisation des pouvoirs de sanction liés au non-respect des procédures de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location instaurées par les EPCI et les communes sur leur territoire, d'autre part.

Par ailleurs, il est demandé légalement, de mettre fin à la superposition des dispositifs de déclaration de mise en location et d'autorisation préalable de mise en location sur un même périmètre.

La mise en œuvre, depuis 2018, des dispositifs de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location par la ville, ayant permis de mieux cibler les besoins concernant les conditions locales d'application du dispositif, le périmètre à retenir et les modalités de dépôt, d'instruction, de traitement et de suivi des dossiers, il est donc possible d'affiner, de préciser et de consolider la réglementation locale en la matière, dans le respect des textes nationaux en vigueur.

En ce sens, il est demandé au Conseil Municipal :

- De solliciter la délégation du Grand Paris Grand Est pour le maintien de la mise en œuvre du dispositif d'autorisation préalable de mise en location jusqu'au 31 décembre de l'année des élections municipales, régi par les articles L635-1 et suivants et R635-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, sur l'ensemble du territoire communal tout en précisant que les logements mis en location par un organisme de logement social ou conventionnés avec l'Etat en application de l'article L351-2 du code de la construction et de l'habitation sont exclus de ce dispositif.
- D'abroger le régime de déclaration de mise en location sur le territoire de la commune ;
- De fixer les modalités et lieux de dépôt des demandes d'autorisation préalable de mise en location.

Le Conseil Municipal,

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L.5219-1 et suivants,

Vu le Code de la construction et de l'habitation, et plus précisément les articles L 634-1 à L 635-11 et R 634-1 à R 635-4 relatifs aux déclarations et aux autorisations préalables de mise en location,

Vu la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, et notamment son article 59,

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN, et notamment son article 188 permettant aux établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, de déléguer à des communes la mise en œuvre et le suivi des dispositifs d'autorisation préalable de mise en location et de déclaration de mise en location,

Vu la loi n°2024-322 du 9 avril 2024, visant à l'accélération et la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement, et notamment son article 7 relatif aux modalités de délégation aux maires de la gestion des autorisations de mise en location, ainsi que son article 23 transférant aux collectivités territoriales le pouvoir de sanction en cas d'infraction à ces dispositifs,

Vu le décret d'application n°2024-970 du 30 octobre 2024 modifiant en conséquence le code de la construction et de l'habitation relativement à la déclaration de mise en location et à l'autorisation préalable de mise en location ;

Vu la délibération CT 2017/09/26-13 du Conseil de territoire du 26 septembre 2017 instaurant, pour la commune de MONTFERMEIL, les dispositifs de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location, avec une entrée en application au 1^{er} mai 2018 ;

Vu la délibération CT2019/02/21-40 du Conseil de territoire du 21 février 2019 déléguant à la commune de MONTFERMEIL la mise en œuvre et le suivi des dispositifs de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location ;

8. Le dossier de demande d'autorisation est à déposer en mairie dans les conditions suivantes :
- Par voie postale à : Hôtel de ville, 7-11 place Jean Mermoz, 93370 MONTFERMEIL
 - En main propre : aux services techniques 55 rue du Lavoir sur RV uniquement
9. De préciser que :
- Conformément aux articles L635-1 et R635-5 du code de la construction et de l'habitation, le maire de chaque commune délégataire adressera, chaque année, au président de l'EPT un rapport annuel sur l'exercice de sa délégation concernant ce dispositif d'autorisation préalable de mise en location ;
 - Conformément aux articles L635-7 et R635-5 du code de la construction et de l'habitation : des amendes administratives pour inobservation des règles de ce dispositif pourront -après respect d'une procédure contradictoire et sous réserve d'une absence de régularisation de la situation- être infligées et encaissées par la collectivité exerçant effectivement la compétence en la matière, à savoir la communes délégataire en l'occurrence, qui devra moduler les montants de ces amendes en fonction de la gravité des manquements constatés et dans la limite des plafonds fixés au niveau national ;
- Également que :
- Ce dispositif ne s'applique pas à la reconduction ou au renouvellement d'un contrat de location ou à la conclusion d'un avenant à ce contrat (cf. article R635-1 du CCH).
 - L'autorisation de mise en location devient caduque à défaut d'une mise en location dans un délai de deux ans suivant sa délivrance.
 - En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux du logement, une autorisation en cours de validité peut être transférée au nouveau propriétaire du logement, moyennant déclaration préalable de transfert opérée conformément à l'article R635-4 du CCH.
 - Une 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, de péril -désormais de « mise en sécurité »- ou relatif aux équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation (article L635-9 du CCH).

Le Conseil Municipal a voté à la majorité par :

29 POUR

M. Xavier LEMOINE, M. Franck BARTH, Mme Maria DA SILVA, M. Gérard GINAC, Mme Zoé VIGREUX, M. Jean ARSLAN, Mme Djena DIARRA, M. Mohamed DAHMOUNI, Mme Najat HASHAS, M. Ludovic PEDRO, Mme Maria PINTO, M. Mouloud MEDJALDI, Mme Lydie HITACHE, M. Jean-Yves LAVALLEZ, Mme Elisa LICIDE, Mme Malgorzata DUDEK, M. Farid MECHMACHE, Mme Chrystel LAÏDOUNI, Mme Nathalie DESGRIPPES, M. Ludovic NEVO, M. Pierre BESNARD, M. Louis FALCK, Mme Oxana BRAGUTA, Mme Gwendoline LE BER, Mme Emily FERNANDEZ DESSERRE, M. Virgile-Adam BIKINDOU, M. Kevin CAUCHIE, M. Antoine JOUSSET, Mme Aleya-Nur CUBAN

5 ABSTENTIONS

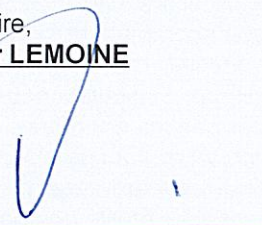
Mme Laurence RIBEAUCOURT, Mme Zeynep CUBAN, Mme Angélique PLANET-LEDIEU, M. Soufiane EL MOUNAFIS, M. Jordi LE COINTE

Ainsi fait et délibéré en séance, les jour, mois et an susdits.

Le Secrétaire de séance,
Jean-Yves LAVALLEZ



Le Maire,
Xavier LEMOINE



Le présent acte peut faire l'objet d'un recours, dans un délai de 2 mois à compter de sa date de publication ou de notification, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil-sous-Bois, 7, rue Catherine Puig – 93100 Montreuil-sous-Bois.

Vu la délibération CT2021/06/29-30 du Conseil de territoire du 29 juin 2021 adaptant la délégation attribuée à la ville en matière de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location ;

Considérant que la loi n°2024-322 du 9 avril 2024, visant à l'accélération et la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement, impose à présent de définir une durée à la délégation consentie aux communes pour la mise en œuvre et le suivi du dispositif d'autorisation préalable de mise en location sur leur territoire, d'une part, et prévoit une décentralisation des pouvoirs de sanction liés au non-respect des procédures de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location instaurées par les EPCI et les communes sur leur territoire, d'autre part;

Considérant qu'il convient en outre, légalement, de mettre fin à la superposition des dispositifs de déclaration de mise en location et d'autorisation préalable de mise en location sur un même périmètre ;

Considérant que la mise en œuvre, depuis 2018, des dispositifs de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location par la ville, a permis de mieux cibler les besoins concernant les conditions locales d'application du dispositif, le périmètre à retenir et les modalités de dépôt, d'instruction, de traitement et de suivi des dossiers ; que la Ville est donc en mesure d'affiner, de préciser et de consolider la réglementation locale en la matière, dans le respect des textes nationaux en vigueur ;

Il est proposé au Conseil Municipal :

1. De solliciter le maintien de la mise en œuvre du dispositif d'autorisation préalable de mise en location, régi par les articles L635-1 et suivants et R635-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, sur l'ensemble du territoire communal,
2. De préciser que sont exclus du dispositif les logements mis en location par un organisme de logement social ou conventionnés avec l'Etat en application de l'article L351-2 du code de la construction et de l'habitation ;
3. De solliciter la délégation par l'EPT Grand Paris Grand Est à la commune de la mise en œuvre et du suivi du dispositif d'autorisation préalable de mise en location,
4. De dire que cette délégation est consentie jusqu'au 31 décembre de l'année des élections municipales,
5. D'abroger le régime de déclaration de mise en location sur le territoire de la commune ;
6. De dire que les modalités et lieux de dépôt des demandes d'autorisation préalable de mise en location seront les suivants :
7. Le dossier de demande d'autorisation comprendra obligatoirement les pièces ci-après (cf. également les articles L635-4 et R635-2 du CCH susvisés) :
 - Le formulaire Cerfa dédié à la demande d'autorisation préalable de mise en location, dûment complété et signé,
 - Le dossier de diagnostics techniques du logement concerné, notamment le plomb, l'amiante, l'installation d'électricité, l'installation de gaz, le mesurage des surfaces, les performances énergétiques, en fonction de la date de construction de l'immeuble,
 - Un projet de bail précisant le montant prévisionnel du loyer charges comprises, le type de contrat de bail (vide ou meublé, colocations à bail solidaire ou à baux multiples,...) et l'inventaire détaillé des équipements et mobiliers fournis dans le cas d'un meublé,
 - Le nombre maximum d'occupants autorisés,
 - Un plan coté du logement,
 - Des photos de l'intérieur du logement.